



BOLETÍN INFORMATIVO DE LA ASOCIACIÓN DE BANCOS PRIVADOS DEL ECUADOR

INFORMA



QUERER ES PODER

Las operaciones del Banco FINCA tienen un especial enfoque en mujeres cabezas de familia. De hecho ellas conforman el 71% de los clientes del Banco.

Una de ellas es Mercedes Mantuano quien es la jefa de su hogar y su sustento económico se apoya en el trabajo con tagua. Vive junto a su esposo, quien se ocupa de los quehaceres de la casa y con sus cinco hijos.

Hace 11 años, Mercedes Mantuano consiguió su primer crédito en Banco FINCA, el cual le permitió crear una pequeña empresa de tagua. Dice que fue muy fácil pagar su primer crédito porque solo pagaba 10 dólares semanales.

Su taller lo pudo ubicar atrás su casa, y se siente contenta de que sus hijas también puedan trabajar ahí. "Este es un negocio familiar en el que todos ganamos, hace dos años mis hijas ya tenían edad para trabajar, así que con el crédito solicitado a Banco FINCA, compramos dos máquinas para producir más y ellas se incluyeron al negocio", expresa esta madre orgullosamente.

continúa pág. 2

LEY DE HIPOTECAS A DEBATE, ¿CAMINO CORRECTO?

Ciertamente la limitación del derecho general de prenda a través de la Ley de regulación de los créditos para la vivienda, es un asunto debatible que habría merecido una seria y técnica discusión, puesto que pone en conflicto la posición de los acreedores de créditos hipotecarios que esperan recuperar en dinero los préstamos otorgados y la posición de los deudores que esperan extinguir su obligación con la sola entrega de la garantía al acreedor.

El derecho general de prenda, como se denomina a la institución jurídica que convierte a todo el patrimonio del deudor en garantía de la obligación que asumió, no es una institución creada recientemente ni tampoco aplicada solo en el Ecuador. Por el contrario es muy antigua, puesto que fue establecida en la antigua Roma y de allí tiene aplicación universal hasta nuestros días.

El que sea el patrimonio del deudor lo que garantice el cumplimiento de sus obligaciones de crédito fundamentalmente, es el mecanismo que encontraron los Romanos y el derecho contemporáneo, como el más eficiente para dinamizar los negocios en donde se requería confiar en que el deudor cumpliría con la obligación, puesto que esto daba certeza al acreedor que el deudor tomaría todos los resguardos necesarios para no poner en riesgo todo su patrimonio.

La propuesta del proyecto de Ley que ha sido presentado por el Presidente de la República a la Asamblea Nacional, tiene por efecto, quizá no deseado, el restringir la posibilidad que tiene el acreedor de cobrar todo lo que le adeudan y no solo la porción que puede alcanzar a cubrir el valor del inmueble hipotecado a su favor. Es decir, que en concreto se obligaría al acreedor a asumir la pérdida por los valores no pagados -de buena o mala fe- por un deudor.

El engorroso proceso judicial de ejecución de la garantía hipotecaria, hace aún más sombrío el panorama que debe enfrentar el acreedor para lograr recuperar los montos del crédito que hubiera otorgado a un deudor en caso de mora y vencimiento de la obligación, así el proceso judicial puede tomar fácilmente más de dos años y al momento del remate del bien éste puede haberse depreciado de manera importante y por expreso mandato de la Ley tendrá que ser rematado incluso en el 50% de ese valor ya depreciado. En consecuencia, con frecuencia, el acreedor asumirá pérdidas y estará prohibido de cobrar la totalidad de la deuda.

Las estadísticas muestran que el sistema financiero en general se encuentra sólido y solvente. La cartera hipotecaria ha venido creciendo, en promedio, en el porcentaje de 20,70% en los últimos 9 años y la morosidad de esta cartera en el sistema bancario se ubicó en el 1,75% el año pasado, por lo que el proyecto de Ley no es congruente con la realidad de esa cartera. Por el contrario debilita el derecho de los acreedores. Amplios estudios han demostrado que uno de los elementos para el crecimiento de créditos de vivienda es precisamente el fortalecer esos derechos, ya sea mediante la implementación de eficientes procesos judiciales y la ejecución más rápida de las garantías.

La Asociación espera que los efectos que en la realidad ocasionará el proyecto de Ley, hayan sido detenidamente analizados por las autoridades gubernamentales que han acudido a la Asamblea en apoyo de éste, a fin de no contar con una Ley que pueda convertirse - más allá de la voluntad del legislador - en la legalización del incumplimiento fraudulento.

Asociación de Bancos Privados del Ecuador

Avenida República de El Salvador
y Suecia, Edificio Delta 890, Piso 7
T: (593-2) 2466670 - 2466671 - 2466672
F: (593-2) 2466701 - 2466702
Quito - Ecuador

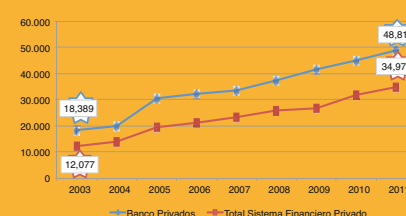
E-mail: abpe1@asobancos.org.ec

www.asobancos.org.ec

¿SABÍA USTED QUE...?

- El índice morosidad -representa el porcentaje de créditos impagos respecto a la cartera total- registrado en la Banca Privada en el segmento hipotecario a marzo de 2012 se ubicó en el 2,08%, lo que significa un saldo de US\$28 millones.
- El 54,11% de las operaciones de crédito hipotecario del sistema financiero privado se realizaron a través de la Banca Privada.
- Las instituciones bancarias por lo general no conceden un crédito hipotecario superior al 70% de valor del inmueble que se va a financiar.

Evolución del monto promedio de crédito en segmento hipotecario
Período 2003 - 2011 (En dólares)



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.
Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

QUERER ES PODER

continuación pág. 1

"Todos mis hijos siguen estudiando y con lo que saco de mi trabajo les he podido apoyar también para el estudio" cuenta Mercedes. "No me quejo, sin estos créditos no se que hubiese pasado, tal

vez nos hubiese tocado conseguir el dinero por otro lado pero más caro, FINCA ha ayudado bastante a mi familia", agrega.

Banco FINCA Ecuador, es una Institución que se dirige a los sectores económicamente más débiles de nuestro país, apoyando a su desarrollo a través de la

oferta de servicios financieros para microempresarios y personas de bajos ingresos. Además promueve la inclusión financiera a través de microcréditos, otorgados bajo las metodologías de banca comunal, crédito individual, servicios de ahorros y micro seguros.

MARIO BURBANO DE LARA: "LA SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO E HIPOTECARIO ESPAÑOL ES TOTALMENTE DIFERENTE A LA DEL ECUADOR"

¿Cuál es su opinión del proyecto que se tramita en la Asamblea Nacional y qué consecuencias podría traer?

El proyecto busca incorporar en la Legislación Ecuatoriana principios que se han aplicado ya en otras latitudes para la protección de los deudores. Se trata de convertir cierto tipo de créditos hipotecarios en CREDITOS SIN RECURSO, en los cuales el acreedor solo podrá recuperar, en caso de no pago, el valor del inmueble hipotecado, y en el caso de que este monto fuese insuficiente, NO podrá perseguir otros activos o patrimonio del deudor para satisfacer el saldo insoluto de la operación. Esta modalidad, según el Proyecto de Ley, se aplicaría solo para créditos hipotecarios destinados para PRIMERA VIVIENDA. Es el criterio de la Asociación Nacional de Mutualistas del Ecuador ANME que el Proyecto de Ley tal como está concebido y redactado, podría tener efectos negativos para sostener la expansión crediticia del crédito para vivienda que el país ha venido experimentando. Sin embargo, debido a la forma conservadora en la que el sector mutual ha operado esperamos que este efecto no deseado de desaceleración del crédito, no sea de

gran magnitud. Los agentes financieros con la vigencia de la presente Ley, serán más cautos al conceder créditos para vivienda, así como en el momento de evaluar los bienes en garantía, seleccionando muy bien y mejor que en el pasado a los sujetos de crédito. El impacto puede ser mayor en los segmentos en los que la plusvalía del bien hipotecado está expuesta a fenómenos naturales o sociales tales como la turgurización del vecindario, expropiaciones, etc.

¿Cuál ha sido la experiencia práctica en la ejecución de hipotecas en Ecuador? ¿Qué porcentaje de ellas se ejecuta? ¿Cuánto tiempo toma ejecutar una hipoteca? ¿Qué porcentaje de las ejecutadas no alcanzan a pagar la deuda?

La experiencia del mutualismo en general ha sido positiva en términos de la ejecución de hipotecas. Las estadísticas demuestran que pese al lentísimo proceso jurídico de ejecución, y gracias a una relación deuda valor adecuada, las pérdidas reales no son impactantes. Las estadísticas aproximadas son que alrededor del 1,3 % de los créditos llegan a ser demandados pero que 1/3 de las demandas, es decir un 0,43% llegan a un proceso de ejecución. Una vez rematadas las propiedades el porcentaje de operaciones en las que hay pérdida es a su vez muy pequeño y solo en el 30% de los remates existen pérdidas que a su vez son del orden del 40% del valor adeudado. El tiempo de ejecución es muy largo y el promedio está en 720 días, aspecto que tiende a desproteger al acreedor por la acumulación de intereses de mora y gastos procesales, y de reparación de los bienes a veces abandonados por largo tiempo. Períodos largos de ejecución perjudican fundamentalmente a los clientes por la desvalorización del bien inmueble.

¿En qué porcentaje se ha incrementado el precio por metro cuadrado de vivienda en los últimos 10 años?

Los precios de vivienda en Ecuador, por mt²., ha crecido en los últimos 10 años a una tasa compuesta de aproximadamente el 4% en los segmentos medios y bajos y una tasa del 6% en los segmentos medio altos pero solo en las ciudades grandes como Quito y Guayaquil. En ciudades como Cuenca y otras del interior, han existido períodos de alto crecimiento y luego períodos de estabilidad e incluso en algún sector pequeña contracción debido a la caída de las remesas de migrantes. Este crecimiento, si bien es superior a la inflación, es compatible con un período de expansión inmobiliaria y todavía no presagia una burbuja inmobiliaria.

¿Es similar la situación del mercado hipotecario en Ecuador en relación al caso español?

La situación del mercado inmobiliario e hipotecario español es y fue totalmente diferente a la del mercado ecuatoriano. La elevada especulación que llevo a una elevación artificial de los precios inmobiliarios no existe en el país y si se actúa correctamente es posible evitar que se produzca en nuestro medio. El crédito fácil, con elevadas relaciones deuda valor puede fomentar una burbuja inmobiliaria, pero no es el único elemento que la puede causar. Normalmente el fenómeno de burbuja está asociado a economías muy especulativas y con factores estructurales alterados, tales como empleo ficticiamente elevado por condiciones transitorias de la economía, y procesos de inversión momentáneos no sustentables en el largo plazo. De otra parte la caída abrupta del empleo puede ser un detonante de una crisis crediticia sin que existan factores subyacentes de precios inmobiliarios ficticios o artificiales.

Mario Burbano de Lara es Gerente General de Mutualista Pichincha y Presidente de la Asociación de Mutualistas del Ecuador

GLOSARIO **Hipoteca abierta:** Es una modalidad que permite utilizar la garantía hipotecaria de manera indeterminada para créditos que contraiga el deudor al momento de su suscripción y a futuro.

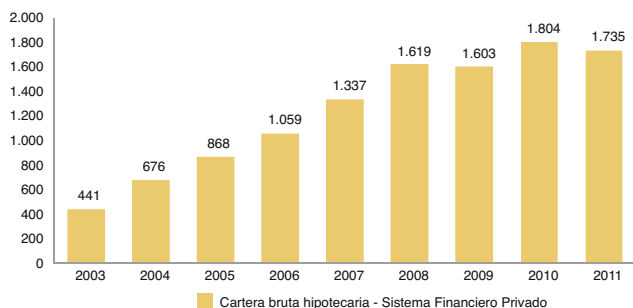
Hipoteca cerrada: Es una modalidad por la cual la garantía hipotecaria es solo respecto de la obligación determinada por las partes dentro del contrato hipotecario, con la cual a diferencia de la hipoteca abierta no puede emitirse deuda adicional alguna.

Fianza: Se refiere a la responsabilidad que recibe un banco, entidad financiera, persona jurídica o natural sobre el cumplimiento de una obligación por parte del deudor si este incumpliere el pago.

COMPORTAMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

EVOLUCIÓN DEL SALDO DE CARTERA DE CRÉDITO HIPOTECARIO - SISTEMA FINANCIERO PRIVADO

Período 2003 - 2011 (En millones de US\$)

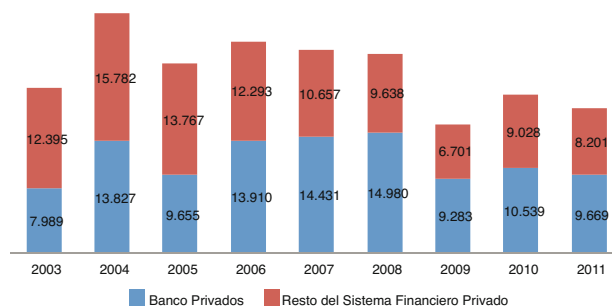


* Las cifras no incluyen titularización de cartera de crédito hipotecario.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.
Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

NÚMERO DE OPERACIONES DE CRÉDITO HIPOTECARIO - SISTEMA FINANCIERO PRIVADO

Período 2003 - 2011

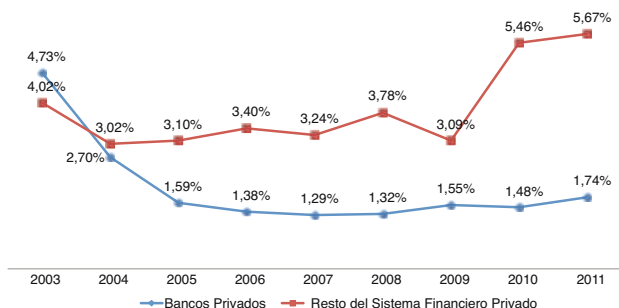


* El número de operaciones corresponde a las operaciones realizadas entre enero y diciembre de cada período.
** El resto del Sistema Financiero Privado está conformado por: cooperativas, sociedades financieras y mutualistas.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.
Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

COMPORTAMIENTO DEL ÍNDICE DE MOROSIDAD EN EL SEGMENTO HIPOTECARIO - SISTEMA FINANCIERO PRIVADO

Período 2003 - 2011 (En porcentajes)

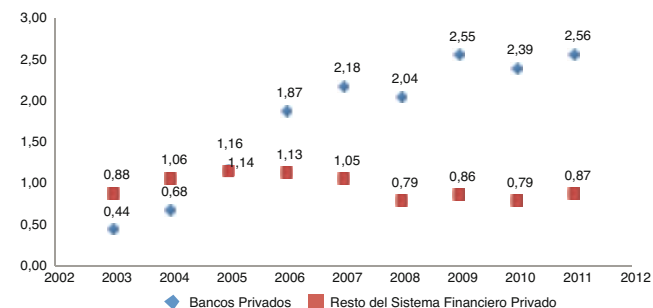


* El resto del Sistema Financiero Privado está conformado por: cooperativas, sociedades financieras y mutualistas.
** El índice morosidad corresponde a la cartera improductiva hipotecaria (cartera vencida + cartera que no devenga intereses) respecto a la cartera bruta total hipotecaria.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.
Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

ÍNDICE DE COBERTURA DE LA CARTERA HIPOTECARIA - SISTEMA FINANCIERO PRIVADO

Período 2003 - 2011 (En número de veces)

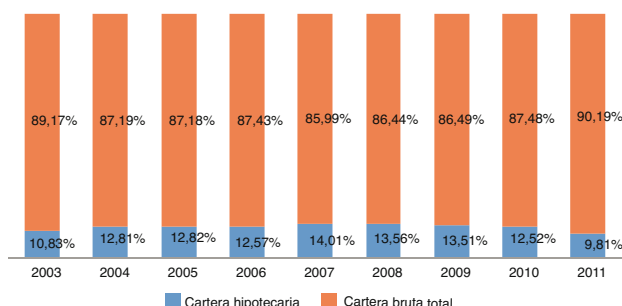


* El índice cobertura compara el saldo de provisiones de cartera hipotecaria respecto al saldo de cartera improductiva hipotecaria.
** El resto del Sistema Financiero Privado está conformado por: cooperativas, sociedades financieras y mutualistas.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.
Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

PARTICIPACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA EN EL TOTAL DE CARTERA DEL SISTEMA FINANCIERO PRIVADO

Período 2003 - 2011 (En porcentajes)

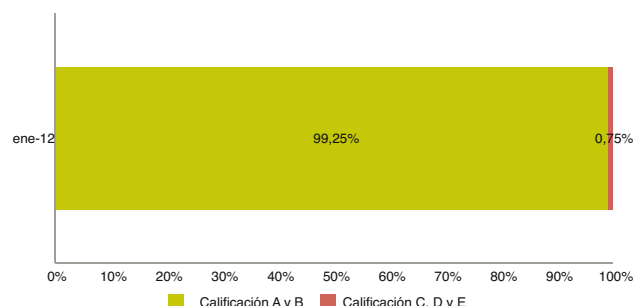


* La cartera bruta total incluye provisiones por cartera de crédito.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.
Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

CALIFICACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO HIPOTECARIA - BANCOS PRIVADOS

Enero 2012 (En porcentajes)



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.
Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

LA BANCA FORTALECE ESQUEMAS ANTILAVADO

La Federación Latinoamericana de Bancos (FELABAN) a través del Comité Latinoamericano de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del terrorismo, conscientes de que la lucha en contra las actividades ilícitas no es competencia exclusiva de los Estados y de que las entidades financieras han sido blanco de la delincuencia organizada, han decidido desde hace varios años atrás tomar parte activa dentro de este proceso, a través del fortalecimiento de prácticas y programas que permitan erradicar este tipo de actividades. Es así que nace el *PROGRAMA BANCOS AMIGOS (BUDDY BANKS)*, con el propósito de fomentar las relaciones de amistad y colaboración entre las instituciones financieras a nivel regional.

El modo de operación de las instituciones criminales contemporáneas ha motivado la vinculación de esfuerzos entre el Estado y el sector privado. Éste último a través del sistema financiero, ha sido el pionero - como ningún otro sector - en el desarrollo de mecanismos y controles para la prevención y el control del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Colaborando además intensamente con las autoridades en la lucha con la delincuencia organizada. El



programa de FELABAN tiene por objetivo recabar e intercambiar experiencias y conocimientos de las mejores prácticas ante el desarrollo de actividades ilegales.

El programa inició con la firma de una declaratoria de Bancos Amigos entre instituciones de Colombia y Panamá, con quienes se desarrollaron tres fases de implementación dentro del proyecto. La primera fase consistió en la manifestación decida y total para colaborar con las autoridades encargadas de la lucha contra el lavado de activos, así como el establecimiento de principios mínimos a adoptar con el objeto de fortalecer sus esquemas antilavado. La segunda fase

consistió en considerar los temas más relevantes que atañen a cada uno en materia de actividades ilícitas y considerar un marco para su tratamiento. Finalmente, en la tercera fase se desarrollaron actividades de asesoría y acompañamiento con el propósito de implementar las mejores prácticas que surgieron como resultado de las etapas anteriores.

En la actualidad el programa ha extendido su participación a varias instituciones que conforman el sistema bancario regional y que son miembros de FELABAN a que se integren al programa, ofreciendo un espacio para transparentar y transferir las mejores prácticas en prevención y lavado de activos y el financiamiento al terrorismo. Para ello, las entidades participantes firman la declaratoria de Bancos Amigos que es en esencia un acuerdo de buena voluntad que incentiva al libre y abierto intercambio de conocimiento, con el único objetivo de sumar esfuerzos en contra del desarrollo de actividades ilegales, evitando que el sistema financiero sea utilizado para filtrar y canalizar ganancias del crimen organizado.

Fuente: FELABAN.
Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador.

Segundas Jornadas de Derecho Bancario



ASOCIACIÓN DE BANCOS
PRIVADOS DEL ECUADOR

Quito, 13 y 14 de junio de 2012

Para la Asociación de Bancos Privados del Ecuador y el Comité Ecuatoriano de Derecho Bancario -CEDB- es un placer informarles que las **Segundas Jornadas de Derecho Bancario** se llevarán a cabo el miércoles 13 y jueves 14 de junio del año en curso, desde las 16h00 hasta las 20h00.

Por lo anterior, desde ya les invitamos para que registren en su agenda estas fechas tan importantes y reserven su participación al e-mail: eventos_abpe@asobancos.org.ec

Más adelante le estaremos enviando mayor información.

TEMAS:

- I. Contratación Electrónica;
- II. Derecho de la Competencia en el Sistema Financiero;
- III. Nuevas tendencias en el derecho bancario

NORMAL: USD \$220.00 + IVA

ESTUDIANTES DE PREGRADO: USD \$150.00 + IVA

INSCRIPCIONES Y MAYOR INFORMACIÓN, SOLICITAR AL:

Teléfonos: (593-2) 246 6671

E-mail: eventos_abpe@asobancos.org.ec



Presidente del Directorio ABPE:
Econ. Ricardo Cuesta Delgado

Director Ejecutivo ABPE:
Econ. César Robalino Gonzaga

Asesoría económica:
Econ. David Castellanos Paredes

Asesoría comunicacional:
Ana María Correa