

Quito, 16 de abril de 2012  
DE-216 -2012

Señor  
FRANCISCO VELASCO  
Presidente  
Comisión del Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control  
Asamblea Nacional  
Quito

**Ref. : Proyecto de Ley para la regulación de los créditos para Vivienda**

Estimado señor Presidente:

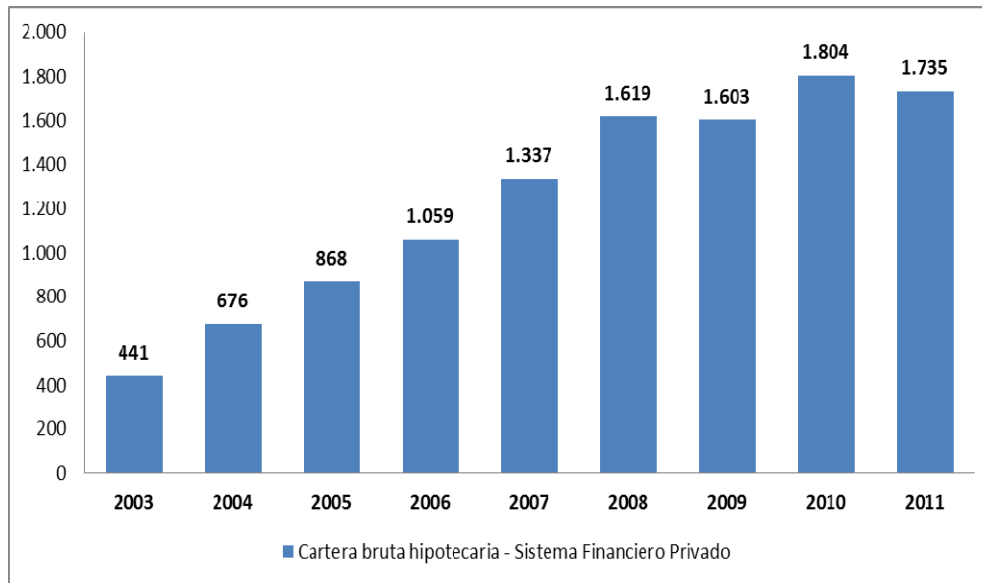
Al tiempo que la Asociación de Bancos Privados del Ecuador, se permite agradecerle a usted y a los distinguidos miembros de la Comisión de Régimen Económico y su Regulación y Control por recibirnos nuevamente para hacer una exposición sobre el Proyecto de Ley para la regulación de los créditos para la vivienda, de iniciativa del señor Presidente Constitucional de la República, me permito dejar señalado:

El Proyecto de Ley objeto de la presente es total y absolutamente inconveniente para los ciudadanos ecuatorianos que desean adquirir por primera vez una vivienda, es también 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, conforme cifras preliminares del Banco Central, el sector construcción, del cual el subsector vivienda forma parte, representó aproximadamente el 10.2% del PIB el año 2011 y este sector creció en términos reales al 14% el año pasado.

**SECTOR FINANCIERO PRIVADO Y CRÉDITO HIPOTECARIO**

El sector financiero privado compuesto por bancos, cooperativas de ahorro y crédito, sociedades financieras y mutualistas tienen un saldo de cartera hipotecaria a diciembre del 2011 de \$1.735 millones de dólares. Este monto representa el 9,81% de toda la cartera de crédito del sistema financiero privado del Ecuador. Durante los últimos 9 años, el crédito de vivienda ha tenido un crecimiento significativo para el sistema, conforme se puede observar del gráfico que consta a continuación:

**EVOLUCIÓN DEL SALDO DE CARTERA DE HIPOTECARIA – SISTEMA FINANCIERO PRIVADO**  
Período 2003 – 2011 (En millones de US\$)



\* Las cifras no consideran titularizaciones de cartera hipotecaria.

\*\* El sistema financiero privado incluye: bancos privados, cooperativas, sociedades financieras y mutualistas.

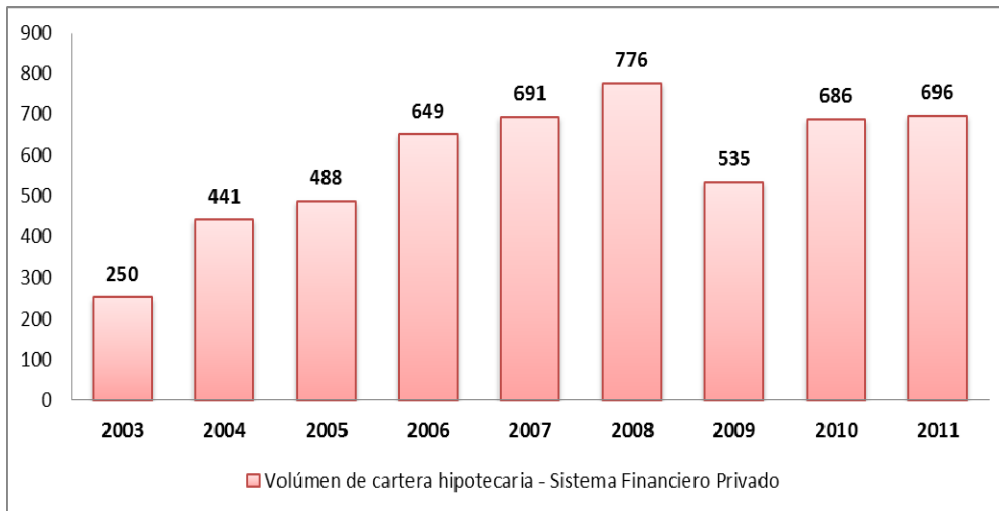
**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Asociación de Bancos Privados – Área económica.

En los últimos 9 años el sistema financiero privado logró expandir el crédito hipotecario a una tasa promedio anual del 20,70% anual y hoy por hoy compone una parte importante de los activos del sistema, entre ellas las mutualistas del país.

Permitame indicarle también que en los últimos 9 años el volumen de crédito pasó de \$250 a \$696 millones de dólares, lo que representa una expansión del 178,34%, para este período. . El número de clientes titulares de crédito a su vez que ascendía en ese entonces a 698 mil ecuatorianos se incrementó a aproximadamente 3 millones de clientes, con un promedio de financiamiento de vivienda de \$50.000, comportamiento que se puede observar en los cuadros que constan a continuación:

**EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE CARTERA HIPOTECARIA OTORGADO POR EL SISTEMA FINANCIERO PRIVADO**  
Período 2003 – 2011 (En millones de US\$)

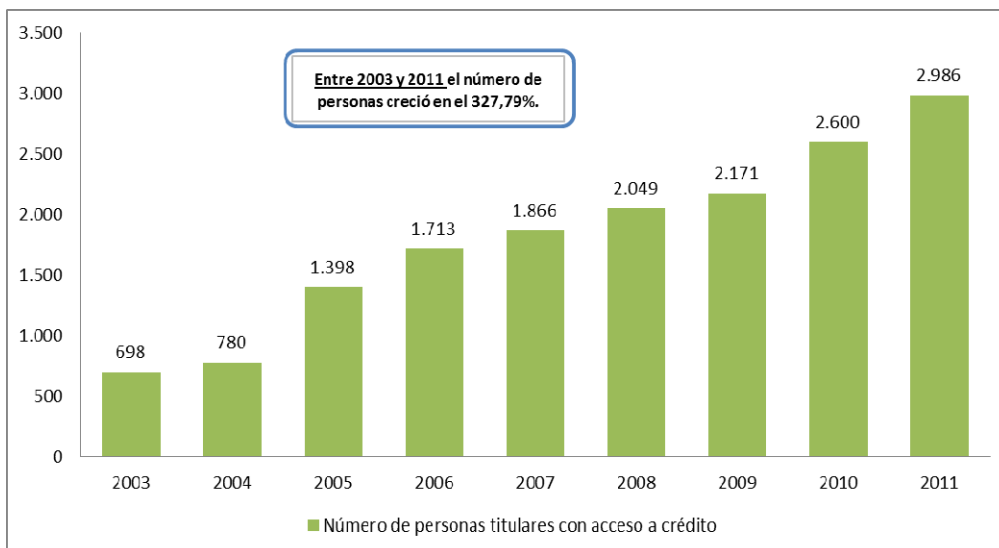


\* El sistema financiero privado incluye: bancos privados, cooperativas, sociedades financieras y mutualistas.

**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Asociación de Bancos Privados – Área económica.

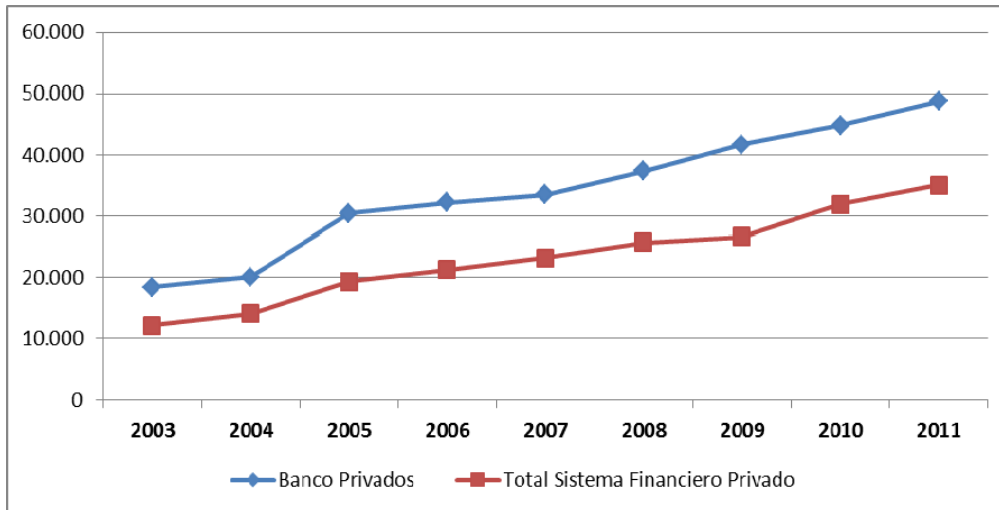
**EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TITULARES DE CRÉDITO – SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (EN MILES DE PERSONAS)**  
Período 2003 – 2011



\* El sistema financiero privado incluye: bancos privados, cooperativas, sociedades financieras y mutualistas.

**Fuente:** EQUIFAX.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica  
**EVOLUCIÓN DEL MONTO PROMEDIO DE CRÉDITO OTORGADO POR LA BANCA PRIVADA Y EL SISTEMA FINANCIERO PRIVADO**  
Período 2003 – 2011 (En US\$)



\* El sistema financiero privado incluye: bancos privados, cooperativas, sociedades financieras y mutualistas.

**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Asociación de Bancos Privados – Área económica.

Por otra parte, es necesario considerar que de acuerdo con las cifras oficiales del Instituto Nacional de Censos y Estadísticas (INEC), el nivel de ocupados plenos en el sector de la construcción a diciembre de 2011 fue de 284.000 personas en el área nacional urbana, de las cuales el 30% corresponden al sector de la vivienda. El multiplicador de empleo de este sector es de 3 a 1 y tiene las características de brindar apoyo a mano de obra no calificada y calificada como son arquitectos, ingenieros, ladrilleros, plomeros, etc.

Hoy por hoy el sector de vivienda está creciendo en forma rápida. En el 2011 este sector creció el 20,97% en términos reales, esto es sin inflación, y este año se preveía, sin considerar los efectos negativos de este Proyecto de Ley, crecería a un ritmo parecido.

Toda la evolución positiva que ha tenido el sector de la construcción y vivienda y el crédito hipotecario para financiar la construcción y adquisición de vivienda para el sector ecuatoriano se verán completamente afectados por efectos de dicho Proyecto.

Las instituciones financieras tienen fundamentalmente la función de captar los excedentes financieros de las unidades económicas para transferir a las unidades que tienen déficit, esto significa, en forma simple, que los bancos captan recursos financieros de sus clientes a través de productos como son depósitos mediante libretas de ahorro y pólizas de acumulación mayores a 30 días plazo y depósitos monetarios o a la vista. Estos recursos captados

fundamentalmente se destinan a financiar a personas naturales y jurídicas a través de un crédito de consumo, de vivienda o para capital de operación y para la compra o construcción de activos fijos como son equipos, maquinarias industriales y agrícolas, así como la construcción y edificación de naves industriales, etc.

A fin de iniciar el proceso de otorgamiento de crédito, el banco o mutualista correspondiente hace el análisis sobre algunos aspectos del futuro deudor y fundamentalmente se analiza la capacidad de pago del cliente y luego de este análisis se formula un contrato de mutuo garantizado con una hipoteca abierta. El banco y el cliente se ponen de acuerdo en el monto del crédito y en el plazo de la operación que puede ser hasta 15 años y la tasa de interés que no puede ser mayor a la tasa de interés máxima referencial establecida por el Banco Central del Ecuador.

El banco formula una tabla de amortizaciones en el que constan los dividendos mensuales que el cliente tiene que pagar por todo el período del crédito. Este mensual dividendo corresponde a intereses y a una parte del capital.

El banco o la institución financiera no tiene ninguna obligación de otorgar el préstamo solicitado y el cliente no tiene ningún derecho de exigir le otorguen el crédito solicitado. El banco o institución financiera es la que decide el otorgamiento del crédito en función de un análisis de los riesgos de un futuro probable incumplimiento en que puede incurrir el cliente.

Asumiendo que el banco o entidad financiera decida conceder un crédito con garantía hipotecaria, éste por procedimiento normal establece dos elementos importantes para cubrir los riesgos de un futuro probable incumplimiento en que puede incurrir el cliente:

1. Que la relación entre el avalúo de la garantía hipotecaria y el crédito que se solicita sea por lo general del 140%.
2. Por otra parte, los bancos por lo general no conceden un crédito superior al 70% del valor de la casa o departamento que se va a financiar. Este último es un elemento adicional a la evaluación de capacidad de pago del posible cliente.

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%. En el caso de España, según la Asociación Hipotecaria Española, la cartera improductiva en actividades inmobiliarias al 2011 fue del 20,85%. Lo que acabo de afirmar representan los hechos actuales en el Ecuador y esto es consecuencia de que en el mercado hipotecario ecuatoriano no hay problemas de incumplimiento graves que preocupen al Sistema Financiero ni al Gobierno ecuatoriano.

La situación de España no se puede comparar con la del Ecuador, el Sistema hipotecario español no solamente que está en crisis sino que está afectando a la estabilidad de la banca de dicho país. Además la economía española está afectada a tal punto que el crecimiento del Producto Interno Bruto español estimado por el FMI para el 2012 será del -1,7%.

Ecuador tiene una banca sólida, solvente y líquida y la economía ecuatoriana está en expansión. La cartera improductiva (cartera vencida + cartera que no genera intereses) de la banca y del Sistema Financiero Privado a febrero de 2012 representó el 3,17% respecto al total de cartera bruta hipotecaria, es decir, el índice morosidad, mientras que las provisiones de cartera son superiores en 1,9 veces a la cartera improductiva. Por lo anterior el caso español no es comparable al caso ecuatoriano.

Los Bancos y las Instituciones Financieras en general tienen estrictos, rígidos y sólidos mecanismos de evaluación de riesgos de crédito, especialmente el crédito de vivienda, adjunto a la presente una serie de cuadros estadísticos:

- Anexo I: Evolución del saldo de cartera bruta hipotecaria.
- Anexo II: Evolución del volumen de cartera hipotecaria.
- Anexo III: Número de operaciones hipotecarias.
- Anexo IV: Monto promedio de crédito hipotecario.
- Anexo V: Morosidad y cobertura de la cartera hipotecaria.
- Anexo VI: Índice de morosidad en algunos bancos privados.
- Anexo VII: Evolución de la cartera hipotecaria – Sistema Bancario Privado.
- Anexo VIII: Evolución de la cartera hipotecaria – Mutualistas.
- Anexo IX: Provisiones de cartera de crédito y cartera improductiva hipotecaria.
- Anexo X: Participación de la cartera hipotecaria respecto a la cartera bruta total de crédito por subsistema.

## **DERECHO GENERAL DE PRENDA**

El proyecto de ley se fundamenta en el cuestionamiento al denominado por la doctrina como "Derecho General de Prenda", institución que existe en todas las legislaciones de base romano germánica, de hecho es en el Derecho Romano en donde encontramos el origen de esta institución fundamental para las transacciones económicas y financieras, pues da certeza de que el deudor deberá cumplir necesariamente con la obligación que voluntariamente aceptó, Carlos Larreátegui Mendieta, en su texto Derecho Romano de las Obligaciones señala: "La Lex Poetelia Papiria dispuso que el vínculo obligatorio afectara a los bienes del deudor, pero no su persona. (...) Así nació el concepto de que el patrimonio del deudor es la prenda común de los acreedores (...)"<sup>1</sup>

El derecho general de prenda existe en todos los países de la región al tiempo que tampoco es aceptada la aceptación forzosa de la dación en pago,

---

<sup>1</sup> Página 96, Segunda Edición, Editorial Universitaria.

figura que también se estaría estableciendo para efectos del pago en caso de incumplimiento de parte del deudor en los créditos hipotecarios que otorgan las Instituciones Financieras.

La importancia del derecho general de prenda, establecido en el Código Civil en el artículo 2367 que dice: "Toda obligación personal da al acreedor el derecho de hacerla efectiva en todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presentes o futuros, exceptuándose solamente los no embargables, designados en el Art. 1634.", se fundamenta en que el acreedor tendrá la certeza de que el deudor no ocultará sus bienes para evitar el pago y no tendrá incentivos negativos para dejar de honrar sus obligaciones pues éstas podrán ser ejecutadas sobre cualquier bien del deudor y no solo sobre los que éste pretenda designar.

El Dr. Oswaldo Paz y Miño señala sobre esta garantía: "Cuando al hablar de que el patrimonio del deudor está en prenda, o bien que se constituye como tal en beneficio del acreedor (...) lo que se desea expresar es que, de igual forma como la prenda queda sometida a que se cumpla la obligación principal, de la misma manera, lo que constituye lo que constituye el patrimonio del deudor, puede ser perseguido por uno o varios acreedores, en caso de que la obligación no sea satisfecha. Por esto, es real aquello de que los bienes del deudor constituyen una prenda para el acreedor." <sup>2</sup>

La limitación al Derecho General de Prenda para los casos previstos en el proyecto de ley, no hacen sino debilitar el llamado derecho de los acreedores, lo que termina minando la expansión crediticia hipotecaria no obstante la existencia de un bien inmueble que en términos generales constituye una adecuada garantía, en ese sentido el BID en su texto "Desencadenar el Crédito" señala: "*Por ser bienes durables, que no pueden ocultarse, que tienen mercados secundarios desarrollados y que cuentan con valor de uso para otras personas, las viviendas son potencialmente una buena garantía crediticia. Sin embargo, el crédito hipotecario representa una fracción reducida frente al acervo total de viviendas o de las operaciones crediticias del sistema financiero. Esta aparente paradoja se debe en gran parte a las dificultades y costos que se imponen a los acreedores para poder tomar posesión de las viviendas ofrecidas en garantía en el evento de falta de pago. Usualmente esos costos consumen entre una tercera y una cuarta parte del valor de los créditos garantizados, lo cual implica que los derechos de los acreedores hipotecarios están débilmente protegidos. Como ocurre a nivel más general con la oferta de crédito, la de financiamiento hipotecario tiende a ser menor donde los acreedores están menos protegidos"<sup>3</sup> (La negrilla y el subrayado son de la Asociación)*

Es decir, la reforma legal que se propone va en sentido contrario de regulaciones que podrían fomentar la expansión de la cartera de crédito

---

<sup>2</sup> Caucción en el Derecho Civil Ecuatoriano; Pág. 16.

<sup>3</sup> Pág. 249.

hipotecario, objetivo que entiende la Asociación de Bancos Privados, es uno de los objetivos del Gobierno Nacional.

#### COMENTARIOS ARTICULADO PROYECTO DE LEY

1. El artículo 1 establece las condiciones para sujetarse a esta regulación:

- *“Que se haya endeudado con una institución del sistema financiero nacional para adquirir la única vivienda familiar”*

Esta 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 en consecuencia al principio de igual formal y material garantizado en la Constitución de la República, por otro lado la redacción del artículo invita a suponer que pudiera el proyecto tener un efecto retroactivo al señalarse que aplica a personas que se “hayan endeudado” cuando debería categóricamente indicarse que aplica para crédito futuros, por otra parte es necesario indicar que con frecuencia el crédito que se otorga es para la adquisición de un terreno y construcción de vivienda, en cuyo caso los desembolsos son parciales mientras se compra y se construye, por lo que para tales casos lo correcto sería indicar que se contrata una línea de crédito, así se sugiere:

*“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”*

- *“Que el crédito no exceda 500 (quinientas) remuneraciones básicas unificadas;”*

Dado el monto de la Remuneración Básica vigente para este año se estaría beneficiando a quienes adquieran inmuebles de hasta USD\$146.000,00, inmueble 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 USD \$208.000,00.

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, para lo que se sugiere que el valor del crédito sea de 200 remuneraciones básicas unificadas, que actualmente serían \$ 58.400,00



dólares, valor de un inmueble al que tienen acceso personas de menores ingresos, aún más considerando que, como se dejó indicado antes en el cuadro el promedio del actual del crédito es cercano a este monto. Al efecto se sugiere:

*“Que el crédito o la línea de crédito, al momento de su otorgamiento, no exceda de 200 (doscientas) remuneraciones básicas unificadas;”*

2. El artículo 2 señala: *“Art. 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.*

*Tampoco podrán suscribirse pagarés u otros documentos de obligación autónomos en respaldo de la deuda. Los títulos que se otorguen en contravención a esta disposición, carecerán de causa lícita.*

*Las hipotecas accesorias a estos contratos, deberán garantizar exclusivamente las obligaciones contraídas para la adquisición de vivienda, por lo que no podrán tener la calidad de “abiertas”*

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

*Estas disposiciones también serán aplicables a los fideicomisos que se constituyan en garantía de los créditos señalados en el artículo anterior. La Junta Bancaria podrá regular y prohibir cualquier forma de elusión de estas normas.”*

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. Estas personas no podrían ser sujetos de crédito y por consiguiente no tendrían acceso ni al crédito ni a la posibilidad de adquirir su vivienda, lo que dista totalmente de lo manifestado en los considerandos del proyecto.

Otra figura usual en el financiamiento del crédito de vivienda es que se otorguen con la garantía de un inmueble del garante, puesto que el bien a adquirir no cumple con las condiciones de garantía adecuada o simplemente el vendedor no está dispuesto a entregar documentos para que se tramite un crédito sino únicamente quiere firmar la transferencia contra la entrega del dinero, esa figura usada con frecuencia por personas de bajos recursos –dado los tipos de bienes que suelen adquirir-, también quedaría sin posibilidad de aplicarse.

Para mitigar el riesgo que queda al imposibilitar la configuración de otras garantías y limitar el derecho general de prenda vía restricción de la ejecución, se sugiere se disponga que el deudor deberá contratar una póliza de seguro de riesgo hipotecario para la vivienda, que cubra la disminución del precio del bien y el no pago de la deuda.

Para el efecto se sugiere que se agregue un párrafo que diga:

*“El deudor hipotecario deberá contratar una póliza de seguro de riesgo hipotecario para la vivienda, que cubra la disminución del precio del bien y el no pago de la deuda.”*

En el inciso segundo del artículo 2 se manifiesta que los títulos que se otorguen en contravención a esta disposición carecerán de *causa lícita* cuando lo correcto sería decir tienen *objeto ilícito*.

El tercer inciso de artículo 2 dispone que las hipotecas *deberán garantizar exclusivamente las obligaciones contraídas para la adquisición de vivienda, por lo que no podrán tener la calidad de “abiertas”*, lo que en la práctica va a impedir que el mismo bien garantice por ejemplo otro crédito para mejorar ese mismo bien, ampliar el mismo, o cualquier otro crédito que vaya a mejorar esa vivienda, evitaría que el bien sirva para otros emprendimientos y en ocasiones por mínima que sea la deuda que reste por saldar no podrá coadyuvar –el bien hipotecado- a mejorar otros aspectos económicos y familiares, como por ejemplo en estudios, etc.

Por otra parte, de aprobarse la reforma como ha sido planteada, es necesario que la Asamblea considere el impacto que tendrá la modificación del tipo de hipoteca en la instrumentación de ella, específicamente en lo que atañe a los aranceles de registro de la propiedad y notariales, puesto que las hipotecas abiertas tiene un costo infinitamente menor al que puede llegar a tener una hipoteca cerrada pues en ella los aranceles están ligados a la cuantía del contrato.

Para efectos de mantener el carácter de abiertas y mantener el espíritu del proyecto de ley, se sugiere que el tercer inciso diga:

*“Las hipotecas accesorias a estos contratos, deberán garantizar exclusivamente las obligaciones contraídas para la adquisición de vivienda u otros créditos expresamente contratados”*

Dado que como es enteramente conocido, la Ley solo rige para lo venidero, pero a fin de evitar el conflicto de leyes o la aplicación retroactiva de la norma, es necesario aclarar que las condiciones contractuales pactadas para la ejecución en los casos de fideicomisos deben ser cumplidas conforme lo acordado por las partes, para el efecto se sugiere que el cuarto párrafo del artículo diga:

*“Estas disposiciones también serán aplicables a los fideicomisos que se constituyan en garantía de los créditos señalados en el artículo anterior, a partir de la vigencia de esta Ley. Los fideicomisos constituidos antes de la vigencia de esta ley continuarán cumpliéndose y ejecutándose conforme lo pactado en los respectivos contratos. La Junta Bancaria podrá regular y prohibir cualquier forma de elusión de estas normas.”*

*3. El artículo 3 señala: “ART. 3.- Las obligaciones contraídas por un crédito hipotecario señalado en esta ley solo podrán ser cobradas a través de la respectiva ejecución, de tal manera que, una vez rematado el bien inmueble entregado en garantía, la institución financiera acreedora, o sus sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, por lo que no será aplicable el Artículo 2327 del Código Civil ni el 105 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.”*

*En consecuencia, el límite de la responsabilidad del deudor en caso de incumplimiento será hasta el monto máximo del avalúo del inmueble embargado; y una vez rematado el inmueble o efectuada la respectiva dación en pago, no podrán perseguirse los demás bienes personales del deudor ni iniciarse concurso de acreedores contra éste.”*

Existe un error en la redacción del artículo, puesto que confunde el concepto de “pago”, pues las obligaciones hipotecarias como toda obligación deben ser pagadas normalmente por los clientes y solo en caso de mora o en general incumplimiento de la obligación pueden ser “recuperadas” mediante la ejecución de la hipoteca, en las condiciones señaladas en el artículo comentado, por lo que se sugiere que el párrafo diga:

*“Las obligaciones contraídas por un crédito hipotecario señalado en esta ley deberán ser cumplidas como se han pactado y bajo las condiciones establecidas en el contrato de mutuo respectivo, en caso de incumplimiento de la obligación o mora solo podrán ser cobradas a través de la respectiva ejecución de la hipoteca, de tal manera que, una vez rematado el bien inmueble que garantiza el crédito, la institución financiera acreedora, o sus sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, por lo que no será aplicable el Artículo 2327 del Código Civil ni el 105 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero”iv.*

El segundo inciso de este artículo señala que el límite de la responsabilidad de deudor en caso de incumplimiento será el monto máximo del avalúo del inmueble embargado, haciéndose necesario establecer que el avalúo que se debe considerar para el efecto es el comercial al momento del remate. Por

otro lado el artículo permite al deudor el extinguir su obligación permitiendo el remate del bien o la dación en pago, lo cual fomentaría que deudores de mala fe esperen el transcurso del todo el engoroso proceso de remate y posteriormente entregarían el bien en dación, con el perjuicio que ello conllevaría para la institución financiera, en ese sentido es importante dejar establecido que la dación en pago no es obligatoria para la Institución Financiera.

Por lo señalado, se sugiere que el segundo párrafo:

*“En consecuencia, el límite de la responsabilidad del deudor en caso de incumplimiento será hasta el monto máximo del avalúo del inmueble embargado, para el efecto, previamente al remate, máximo 15 días antes, el Juez correspondiente deberá disponer que se realice un avalúo del inmueble; y una vez rematado el inmueble, no podrán perseguirse los demás bienes personales del deudor ni iniciarse concurso de acreedores contra éste. El acreedor y deudor hipotecario podrán acordar la entrega del bien en dación en pago, extinguiendo de esa manera la obligación”*

Por otra parte, la Asociación se permite sugerir que se incorporen otros aspectos que no han sido considerados en el proyecto de ley:

#### **PROCESO DE EJECUCIÓN EXPEDITA**

Uno de los mayores problemas en la ejecución de las garantías son los dilatados procesos judiciales que deben seguirse para tal efecto, dado que el espíritu de esta ley es que la entrega o producto del remate del bien sea el que extinga la totalidad de la obligación, es pertinente que se salvaguarden los derechos de los depositantes, cuyos recursos son los que se intermedian, y se permita la recuperación inmediata o rápida del bien o del producto del remate, al efecto la Asociación sugiere que se agregue un procedimiento que contemple los pasos indicados en el cuadro que se acompaña y que en concreto permitiría recuperar los bienes antes de que continúen depreciándose o deteriorándose.

#### **PROVISIONES Y VENTA DE BIENES EN DACIÓN EN PAGO**

Uno de los efectos de recibir bienes en dación en pago, como se dispone en el proyecto de ley, es que las Instituciones Financieras deban obligatoriamente vender el bien dentro del plazo de un año al tiempo que deben constituir provisiones por tal efecto, esto de acuerdo a lo señalado en el artículo 119 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, de aprobarse el proyecto de ley, las instituciones serían castigadas por: a) forzárseles a recibir bienes en lugar de dinero por el crédito otorgado; b) recibir un bien y venderlo con considerable descuento por la obligación de enajenarlo en el plazo de un año; c) constituir provisiones por efectos de recibir el bien –obligatoriamente– en dación en pago.

A fin de evitar este efecto, se sugiere agregar un artículo que diga:

*"Las instituciones del sistema financiero que reciban bienes en dación en pago por efectos de esta ley, podrán conservarlos hasta su venta de acuerdo a las políticas de la institución y no estarán obligadas a constituir provisiones, de haberlas constituido enajenado el bien podrán revertirse las provisiones correspondientes, estas provisiones serán deducibles para todos los efectos tributarios. La utilidad que genere la venta de los bienes recibidos en dación en pago, por efectos de aplicación de esta ley, no ocasionará impuesto a la renta para la Institución Financiera"*

## **CONCLUSIONES**

De aprobarse el proyecto de Ley como se lo ha planteado, desencadenará decisiones de las instituciones financieras privadas que desacelerarán la expansión crediticia en materia de vivienda, tales como endurecer las metodologías de calificación del riesgo de crédito, dado el debilitamiento de las garantías hipotecarias.

## **SUGERENCIAS**

No obstante que quienes suscriben la presente debemos dejar señalado que este proyecto será altamente perjudicial para el desarrollo y expansión de la cartera de crédito hipotecaria, por lo que sería recomendable una profunda y detenida reflexión sobre otros mecanismos que pudieran coadyuvar al acceso a vivienda de las personas, nos permitimos realizar las siguientes propuestas concretas:

- Que la ley afecte a los créditos que se otorguen a partir de la vigencia de la ley que no superen las 200 remuneraciones básicas unificadas y que sea destinada para la adquisición de la única vivienda.
- Permitir que las hipotecas sean abiertas y que cualquier operación con esa garantía que inició como crédito de vivienda se limite al valor de recuperación del bien, lo que permitiría a la institución financiera medir el riesgo y al cliente garantizar sus operaciones con su quizá único bien.
- Que se establezca la obligación del deudor hipotecario de contratar una póliza de seguro de riesgo de crédito hipotecario que cubra la pérdida del valor del bien y el riesgo de incumplimiento de la obligación.
- Que se señale que la Ley favorece solo a aquellos que contraten un crédito para vivienda a partir de la vigencia de la ley, sin que ninguno de los procedimientos establecidos en el proyecto de ley comentado pueda ser retroactivo o aplicable a ejecuciones hipotecarias en marcha o créditos ya concedidos aunque la ejecución hipotecaria se realice bajo la vigencia de esta ley.

- Que la Institución Financiera no esté obligada a recibir el bien en dación en pago, sin embargo si pueda acordar ello con el deudor, extinguiéndose de esa manera la obligación.
- Que el avalúo que se considere para efectos del remate sea uno que se realice previamente al remate, al menos 15 días antes.
- Que se establezca un proceso expedito de ejecución de las garantías hipotecarias.

La Asociación espera que las sugerencias realizadas, que en algo mitigaran los riesgos que este proyecto de ley crea, puedan ser acogidas e incorporadas al texto propuesto por el señor Presidente de la República.

Atentamente,

ECON. CESAR ROBALINO GONZAGA  
Director Ejecutivo

Anexos

---

<sup>i</sup> **Código Civil. Art. 2327.-** El ejercicio de la acción hipotecaria no perjudica a la acción personal del acreedor para hacerse pagar con los bienes del deudor que no le han sido hipotecados; pero aquella no comunica a ésta el derecho de preferencia que corresponde a la primera.

<sup>ii</sup> **Ley General de Instituciones del Sistema Financiero. Art. 105.-** De no haber otros bienes que rematar, el Juez ordenará una liquidación del saldo que quede pendiente de pago por parte del deudor, incluyendo las costas causadas, concediéndole el término de cinco días para su pago; de no pagar el deudor dentro de dicho término se considerará que se presume su insolvencia y como consecuencia de ella, se declarará, de haber lugar al concurso de acreedores, o la quiebra en su caso, lo que se tramitará de acuerdo a las normas de la Sección IV del Libro Segundo del Código de Procedimiento Civil.

<sup>iii</sup> **Código Civil. Art. 2327.-** El ejercicio de la acción hipotecaria no perjudica a la acción personal del acreedor para hacerse pagar con los bienes del deudor que no le han sido hipotecados; pero aquella no comunica a ésta el derecho de preferencia que corresponde a la primera.

<sup>iv</sup> **Ley General de Instituciones del Sistema Financiero. Art. 105.-** De no haber otros bienes que rematar, el Juez ordenará una liquidación del saldo que quede pendiente de pago por parte del deudor, incluyendo las costas causadas, concediéndole el término de cinco días para su pago; de no pagar el deudor dentro de dicho término se considerará que se presume su insolvencia y como consecuencia de ella, se declarará, de haber lugar al concurso de acreedores, o la quiebra en su caso, lo que se tramitará de acuerdo a las normas de la Sección IV del Libro Segundo del Código de Procedimiento Civil.

## ANEXO I

**SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (SFP)**  
**EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA BRUTA HIPOTECARIA**  
 Período 2003 - 2011 (En miles de US\$)

### BANCOS (SalDOS de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	291.082	454.313	610.513	781.421	1.021.441	1.305.678	1.309.925	1.466.589	1.325.756
Var. Abs.	44.591	163.231	156.200	170.908	240.020	284.237	4.247	156.664	(140.834)
Var. %	18,09%	56,08%	34,38%	27,99%	30,72%	27,83%	0,33%	11,96%	-9,60%

### COOPERATIVAS (SalDOS de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	55.785	86.267	94.131	103.511	121.904	142.626	144.233	193.398	222.903
Var. Abs.	25.874	30.483	7.864	9.380	18.394	20.722	1.607	49.165	29.505
Var. %	86,50%	54,64%	9,12%	9,96%	17,77%	17,00%	1,13%	34,09%	15,26%

### SOCIEDADES FINANCIERAS (SalDOS de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	5.275	7.128	13.216	18.086	13.882	12.064	10.569	9.178	6.317
Var. Abs.	1.483	1.853	6.088	4.870	-4.204	-1.818	-1.495	-1.391	(2.861)
Var. %	39,11%	35,12%	85,41%	36,85%	-23,24%	-13,10%	-12,39%	-13,16%	-31,17%

### MUTUALISTAS (SalDOS de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	88.374	128.291	150.134	155.616	179.395	159.072	137.864	135.225	179.957
Var. Abs.	22.576	39.917	21.843	5.482	23.778	-20.323	-21.209	-2.639	44.732
Var. %	34,31%	45,17%	17,03%	3,65%	15,28%	-11,33%	-13,33%	-1,91%	33,08%

### SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (SalDOS de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	440.516	675.999	867.995	1.058.634	1.336.623	1.619.441	1.602.591	1.804.390	1.734.932
Var. Abs.	94.524	235.483	191.995	190.640	277.988	282.818	-16.850	201.799	(69.458)
Var. %	27,32%	53,46%	28,40%	21,96%	26,26%	21,16%	-1,04%	12,59%	-3,85%

### PARTICIPACIÓN (%) DE LA CARTERA HIPOTECARIA EN LA CARTERA BRUTA TOTAL DEL SFP

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera hipotecaria	440.516	675.999	867.995	1.058.634	1.336.623	1.619.441	1.602.591	1.804.390	1.734.932
Cartera bruta total	4.068.132	5.277.930	6.770.779	8.425.072	9.541.407	11.945.520	11.863.987	14.413.020	17.681.451
Participación - Cart. Hipotecaria	<b>10,83%</b>	<b>12,81%</b>	<b>12,82%</b>	<b>12,57%</b>	<b>14,01%</b>	<b>13,56%</b>	<b>13,51%</b>	<b>12,52%</b>	<b>9,81%</b>

\* Las cifras no incluyen titularización de cartera hipotecaria y corresponden a los saldos acumulados al final de cada período.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

## ANEXO II

SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (SFP)  
EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE LA CARTERA HIPOTECARIA  
Período 2003 - 2011 (En miles de US\$)

### BANCOS (Volumen de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Volumen de Cart. Hipotecaria	146.912	277.245	293.632	446.790	482.848	559.195	386.853	472.767	472.008
Var. Abs.	53.449	130.334	16.387	153.158	36.058	76.347	-172.342	85.914	(759)
Var. %	57,19%	88,72%	5,91%	52,16%	8,07%	15,81%	-30,82%	22,21%	-0,16%

### COOPERATIVAS (Volumen de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Volumen de Cart. Hipotecaria	43.512	70.698	68.786	67.754	68.256	65.490	45.581	95.937	103.998
Var. Abs.	27.506	27.187	-1.912	-1.032	502	-2.766	-19.908	50.356	8.061
Var. %	171,85%	62,48%	-2,70%	-1,50%	0,74%	-4,05%	-30,40%	110,47%	8,40%

### SOCIEDADES FINANCIERAS (Volumen de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Volumen de Cart. Hipotecaria	4.188	9.064	14.140	13.001	5.637	4.577	2.448	906	609
Var. Abs.	2.055	4.876	5.076	-1.139	-7.364	-1.060	-2.129	-1.543	(297)
Var. %	96,35%	116,42%	56,00%	-8,06%	-56,64%	-18,81%	-46,51%	-63,00%	-32,76%

### MUTUALISTAS (Volumen de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Volumen de Cart. Hipotecaria	55.298	84.280	111.458	121.703	134.637	146.734	99.829	116.686	118.981
Var. Abs.	28.851	28.982	27.178	10.245	12.934	12.097	-46.905	16.857	2.295
Var. %	109,09%	52,41%	32,25%	9,19%	10,63%	8,99%	-31,97%	16,89%	1,97%

### SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (Volumen de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Volumen de Cart. Hipotecaria	249.910	441.287	488.016	649.248	691.378	775.996	534.711	686.296	695.596
Var. Abs.	111.862	191.378	46.729	161.232	42.130	84.618	-241.285	151.584	9.300
Var. %	81,03%	76,58%	10,59%	33,04%	6,49%	12,24%	-31,09%	28,35%	1,36%

\* Las cifras corresponden a los montos desembolsados entre enero y diciembre de cada período.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.



## ANEXO III

SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (SFP)  
NÚMERO DE OPERACIONES HIPOTECARIAS  
Período 2003 - 2011

### NÚMERO DE OPERACIONES

Año	Banco Privados	Cooperativas	Mutualistas	Sociedades Financieras	Total Sistema Financiero Privado	Var. % anual
2003	7.989	8.474	3.440	481	20.384	
2004	13.827	10.059	4.972	751	29.609	45,26%
2005	9.655	7.427	5.535	805	23.422	-20,90%
2006	13.910	5.812	5.838	643	26.203	11,87%
2007	14.431	5.192	5.186	279	25.088	-4,26%
2008	14.980	3.956	5.476	206	24.618	-1,87%
2009	9.283	2.768	3.823	110	15.984	-35,07%
2010	10.539	4.751	4.251	26	19.567	22,42%
2011	9.669	4.459	3.725	17	17.870	-8,67%

### PARTICIPACIÓN (%) EN EL NÚMERO DE OPERACIONES HIPOTECARIAS

Año	Banco Privados	Cooperativas	Mutualistas	Sociedades Financieras	Total Sistema Financiero Privado
2003	39,19%	41,57%	16,88%	2,36%	100,00%
2004	46,70%	33,97%	16,79%	2,54%	100,00%
2005	41,22%	31,71%	23,63%	3,44%	100,00%
2006	53,09%	22,18%	22,28%	2,45%	100,00%
2007	57,52%	20,70%	20,67%	1,11%	100,00%
2008	60,85%	16,07%	22,24%	0,84%	100,00%
2009	58,08%	17,32%	23,92%	0,69%	100,00%
2010	53,86%	24,28%	21,73%	0,13%	100,00%
2011	54,11%	24,95%	20,84%	0,10%	100,00%

\* El número de operaciones corresponde a las operaciones realizadas entre enero y diciembre de cada período.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

## ANEXO IV

**SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (SFP)**  
**MONTO PROMEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO**  
Período 2003 - 2011 (En US\$)

### MONTO PROMEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO POR SUBSISTEMA

Año	Banco Privados	Cooperativas	Mutualistas	Sociedades Financieras	Total Sistema Financiero Privado	Var. % anual
2003	18.389	5.135	16.075	8.707	12.077	
2004	20.051	7.028	16.951	12.069	14.025	16,13%
2005	30.412	9.262	20.137	17.565	19.344	37,93%
2006	32.120	11.658	20.847	20.219	21.211	9,65%
2007	33.459	13.146	25.962	20.205	23.193	9,35%
2008	37.329	16.555	26.796	22.218	25.725	10,91%
2009	41.673	16.467	26.113	22.258	26.628	3,51%
2010	44.859	20.193	27.449	34.838	31.835	19,55%
2011	48.817	23.323	31.941	35.828	34.977	9,87%

**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros.

**Elaboración:** Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

## ANEXO V

SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (SFP)  
MOROSIDAD Y COBERTURA DE LA CARTERA HIPOTECARIA  
Período 2003 - 2011

### MOROSIDAD EN LA CARTERA HIPOTECARIA POR SUBSISTEMA

Detalle	Bancos Privados	Cooperativas	Sociedades Financieras	Mutualistas	Total Sistema Financiero Privado
2003	4,73%	2,47%	5,69%	3,89%	4,20%
2004	2,70%	2,50%	3,21%	3,35%	2,94%
2005	1,59%	2,13%	2,72%	4,44%	2,72%
2006	1,38%	1,82%	3,35%	5,03%	2,90%
2007	1,29%	1,91%	3,81%	4,01%	2,76%
2008	1,32%	2,18%	4,71%	4,46%	3,17%
2009	1,55%	2,56%	3,51%	3,18%	2,70%
2010	1,48%	1,98%	10,86%	3,54%	4,47%
2011	1,74%	1,59%	13,22%	2,21%	4,69%

### ÍNDICE DE COBERTURA EN LA CARTERA HIPOTECARIA POR SUBSISTEMA

Detalle	Bancos Privados	Cooperativas	Sociedades Financieras	Mutualistas	Total Sistema Financiero Privado
2003	0,44	1,06	1,19	0,39	0,77
2004	0,68	1,21	1,42	0,54	0,96
2005	1,16	1,31	1,43	0,67	1,14
2006	1,87	1,78	0,98	0,62	1,31
2007	2,18	1,71	0,80	0,65	1,34
2008	2,04	1,28	0,54	0,54	1,10
2009	2,55	1,12	0,62	0,84	1,28
2010	2,39	1,46	0,25	0,65	1,19
2011	2,56	1,67	0,31	0,61	1,29

\* Las cifras de morosidad y cobertura corresponden al índice alcanzado al final de cada período.

\*\* El índice morosidad corresponde a la cartera improductiva hipotecaria (cartera vencida + cartera que no devenga intereses) respecto a la cartera bruta total hipotecaria.

\*\*\* El índice cobertura se refiere a las provisiones de cartera de crédito hipotecario frente a la cartera improductiva hipotecaria.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

## ANEXO VI

### BANCOS PRIVADOS CON MAYOR PARTICIPACIÓN HIPOTECARIA EN EL SISTEMA BANCARIO PRIVADO ÍNDICE DE MOROSIDAD

Período 2007 - 2011 (En porcentajes)

Entidad	2007	2008	2009	2010	2011
Pichincha	1,00%	1,37%	1,42%	1,55%	2,31%
Pacífico	0,82%	0,89%	1,20%	1,02%	0,99%
Guayaquil	0,92%	0,58%	0,58%	0,89%	0,80%
General Rumiñahui	3,04%	2,34%	3,51%	1,55%	1,28%
Produbanco	2,13%	5,82%	1,97%	1,18%	1,86%
Bolivariano	0,66%	0,81%	2,08%	0,88%	0,41%
Promerica	0,76%	0,96%	2,03%	0,60%	0,78%
Internacional	1,40%	1,03%	1,50%	2,50%	2,93%
<b>Sistema Bancario Privado</b>	<b>1,29%</b>	<b>1,16%</b>	<b>1,55%</b>	<b>1,48%</b>	<b>1,74%</b>

\* Los índices de morosidad corresponden a diciembre de cada año.

**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros.

**Elaboración:** Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

## ANEXO VII

SISTEMA BANCARIO PRIVADO  
EVOLUCIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA  
Período 2007 - 2011 (Valores en miles de US\$)

### SALDO DE CARTERA HIPOTECARIA - TOTAL BANCOS

Detalle	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	1.021.441	1.305.678	1.309.925	1.466.589	1.325.756
Cartera bruta total	7.570.741	9.634.712	9.453.746	11.362.568	13.662.711
<b>Participación % - Cartera hipotecaria</b>	<b>13,49%</b>	<b>13,55%</b>	<b>13,86%</b>	<b>12,91%</b>	<b>9,70%</b>

\* Las cifras no incluyen titularización de cartera hipotecaria.

### SALDO DE CARTERA HIPOTECARIA - BANCOS CON MAYOR PARTICIPACIÓN

Entidad	2007			2011		
	Cartera Hipotecaria	Cartera bruta total	Participación %	Cartera Hipotecaria	Cartera bruta total	Participación %
Pichincha	381.031	2.196.857	17,34%	494.110	4.075.442	12,12%
Pacífico	120.646	685.119	17,61%	244.153	1.505.429	16,22%
Guayaquil	69.440	814.891	8,52%	158.324	1.679.490	9,43%
General Rumiñahui	66.123	169.108	39,10%	69.549	281.649	24,69%
Produbanco	43.459	635.199	6,84%	30.036	1.071.197	2,80%
Bolivariano	62.794	563.696	11,14%	71.071	993.647	7,15%
Promerica	61.248	251.625	24,34%	73.144	410.439	17,82%
Internacional	130.160	638.745	20,38%	110.532	1.023.662	10,80%
<b>Total Bancos con mayor participación hipotecaria</b>	<b>934.900</b>	<b>5.955.239</b>	<b>15,70%</b>	<b>1.250.920</b>	<b>11.040.955</b>	<b>11,33%</b>
<b>Total Sistema Bancario Privado</b>	<b>1.021.441</b>	<b>7.570.741</b>	<b>13,49%</b>	<b>1.325.756</b>	<b>13.662.711</b>	<b>9,70%</b>

\* Las cifras no incluyen titularización de cartera hipotecaria.

\*\* La diferencia corresponde al saldo que mantiene el resto del sistema bancario privado.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

## ANEXO VIII

### MUTUALISTAS

#### EVOLUCIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA

Período 2007 - 2011 (Valores en miles de US\$)

#### SALDO DE CARTERA HIPOTECARIA - TOTAL MUTUALISTAS

Detalle	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	179.395	159.072	137.864	135.225	179.957
Cartera bruta total	257.882	230.393	221.620	264.357	339.960
<b>Participación % - Cartera hipotecaria</b>	<b>69,56%</b>	<b>69,04%</b>	<b>62,21%</b>	<b>51,15%</b>	<b>52,93%</b>

\* Las cifras no incluyen titularización de cartera hipotecaria.

#### SALDO DE CARTERA HIPOTECARIA - MUTUALISTAS CON MAYOR PARTICIPACIÓN

Entidad	2007			2011		
	Cartera Hipotecaria	Cartera bruta total	Participación %	Cartera Hipotecaria	Cartera bruta total	Participación %
Pichincha	105.111	161.456	65,10%	114.569	248.417	46,12%
Azuay	34.063	40.247	84,63%	50.526	66.083	76,46%
Ambato	6.002	6.449	93,07%	4.471	6.434	69,49%
Imbabura	3.560	6.420	55,44%	10.391	19.026	54,62%
<b>Total Mutualistas con mayor participación</b>	<b>148.736</b>	<b>214.572</b>	<b>69,32%</b>	<b>179.957</b>	<b>339.960</b>	<b>52,93%</b>
<b>Total Mutualistas</b>	<b>179.395</b>	<b>257.882</b>	<b>69,56%</b>	<b>179.957</b>	<b>339.960</b>	<b>52,93%</b>

\* Las cifras no incluyen titularización de cartera hipotecaria.

\*\* Para el año 2011 no se incluyen datos de Mutulista Benalcazar que cerró operaciones.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

## ANEXO IX

**SISTEMA BANCARIO PRIVADO  
PROVISIONES DE CARTERA Y CARTERA IMPRODUCTIVA HIPOTECARIA  
Período 2007 - 2011 (En miles de US\$)**

### **SALDO DE PROVISIONES Y CARTERA HIPOTECARIA - BANCOS CON MAYOR PARTICIPACIÓN**

Entidad	2007			2011		
	Provisiones cartera hipotecaria	Cartera improductiva hipotecaria	Índice de cobertura	Provisiones cartera hipotecaria	Cartera improductiva hipotecaria	Índice de cobertura
Pichincha	18.546	3.803	<b>4,88</b>	42.460	11.406	<b>3,72</b>
Pacífico	1.483	992	<b>1,50</b>	2.917	2.420	<b>1,21</b>
Guayaquil	879	637	<b>1,38</b>	2.083	1.259	<b>1,65</b>
General Rumiñahui	1.342	2.013	<b>0,67</b>	2.928	890	<b>3,29</b>
Produbanco	1.211	927	<b>1,31</b>	963	560	<b>1,72</b>
Bolivariano	695	412	<b>1,69</b>	1.698	293	<b>5,79</b>
Promerica	838	465	<b>1,80</b>	923	568	<b>1,63</b>
<b>Total Bancos con mayor participación hipotecaria</b>	<b>24.995</b>	<b>9.247</b>	<b>2,70</b>	<b>53.974</b>	<b>17.397</b>	<b>3,10</b>
<b>Total Sistema Bancario Privado*</b>	<b>28.772</b>	<b>13.205</b>	<b>2,18</b>	<b>59.222</b>	<b>23.106</b>	<b>2,56</b>

\* El Sistema Bancario Privado está conformado por 26 instituciones financieras.

\*\* La cartera improductiva incluye: cartera vencida + cartera que no genera intereses.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

## ANEXO X

### SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (SFP)

#### PARTICIPACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA RESPECTO A LA CARTERA BRUTA TOTAL POR SUBSISTEMA

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

#### **BANCOS (SalDOS de cartera)**

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	291.082	454.313	610.513	781.421	1.021.441	1.305.678	1.309.925	1.466.589	1.325.756
Cartera bruta total	3.339.278	4.260.089	5.434.896	6.789.545	7.570.741	9.634.712	9.453.746	11.362.568	13.662.711
% Participación - Cart. Hipotecaria	8,72%	10,66%	11,23%	11,51%	13,49%	13,55%	13,86%	12,91%	9,70%

#### **COOPERATIVAS (SalDOS de cartera)**

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	55.785	86.267	94.131	103.511	121.904	142.626	144.233	193.398	222.903
Cartera bruta total	291.700	472.101	624.230	761.221	1.012.077	1.268.798	1.396.403	1.827.805	2.536.766
% Participación - Cart. Hipotecaria	19,12%	18,27%	15,08%	13,60%	12,04%	11,24%	10,33%	10,58%	8,79%

#### **SOCIEDADES FINANCIERAS (SalDOS de cartera)**

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	5.275	7.128	13.216	18.086	13.882	12.064	10.569	9.178	6.317
Cartera bruta total	316.335	378.704	509.788	652.652	700.708	811.617	792.219	958.290	1.142.014
% Participación - Cart. Hipotecaria	1,67%	1,88%	2,59%	2,77%	1,98%	1,49%	1,33%	0,96%	0,55%

#### **MUTUALISTAS (SalDOS de cartera)**

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	88.374	128.291	150.134	155.616	179.395	159.072	137.864	135.225	179.957
Cartera bruta total	120.819	167.035	201.864	221.654	257.882	230.393	221.620	264.357	339.960
% Participación - Cart. Hipotecaria	73,15%	76,80%	74,37%	70,21%	69,56%	69,04%	62,21%	51,15%	52,93%

#### **PARTICIPACIÓN (%) DE LA CARTERA HIPOTECARIA EN LA CARTERA BRUTA TOTAL DEL SFP**

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera hipotecaria	440.516	675.999	867.995	1.058.634	1.336.623	1.619.441	1.602.591	1.804.390	1.734.932
Cartera bruta total	4.068.132	5.277.930	6.770.779	8.425.072	9.541.407	11.945.520	11.863.987	14.413.020	17.681.451
% Participación - Cart. Hipotecaria	10,83%	12,81%	12,82%	12,57%	14,01%	13,56%	13,51%	12,52%	9,81%

\* Las cifras no incluyen titularización de cartera hipotecaria y corresponden a los saldos acumulados al final de cada período.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.



# PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXPEDITO

