

Situación del Crédito Hipotecario en el Ecuador

Jackeline Alzamora
Marzo de 2003

Introducción

El esquema de dolarización de la economía ecuatoriana, impone importantes restricciones a la gestión de la política económica en general y al sistema financiero en particular, lo que plantea la necesidad de evaluar integralmente el funcionamiento de la intermediación financiera en el país, la misma que tiene como principal componente al crédito.

El objetivo es buscar los mecanismos para canalizar el ahorro hacia el crédito productivo, como el Crédito Hipotecario, mediante la utilización de instrumentos financieros que permitan lograr un desarrollo sostenido del financiamiento a largo plazo, orientado a sectores productivos y de interés social como es el sector de la construcción y vivienda.

Objetivo Específico

La optimización del Crédito Hipotecario constituye el mecanismo más adecuado para lograr el objetivo planteado, a través de la utilización de instrumentos financieros tales como:

- Cédulas hipotecarias
- Titularizaciones en particular de cartera hipotecaria
- Creación de un Fondo Hipotecario Inmobiliario.

Algunos datos relevantes al 2002

Sector Financiero

- Crédito al Sector Privado US\$ 5.153,7 millones
- Captaciones del Sistema Financiero US\$ 3.876,6 millones, crecieron 15.4%
- Utilidades de US\$ 80,8 millones
- Bancos mantienen reservas en el exterior por US\$ 650 millones
- La cartera de los bancos es 80% consumo y 20% hipotecaria
- A junio el crédito hipotecario de los bancos ascendió a US\$ 1.062 millones
- Tasa de interés CH: 17% más costos financieros, tasa supera el 22% anual
- Concentración del CH: Bancos 88%, Mut. 5%; Coop. 4.7%, SF 2.3%.

Sector Construcción

- Contribución al incremento del PIB 0.8%. Tasa de variación anual 10.5
- Por cada dólar que se invierte, se mueven 2.5 dólares en la economía
- Genera un promedio de 5 a 7 empleos más que en cualquier otra actividad

Panorama Financiero

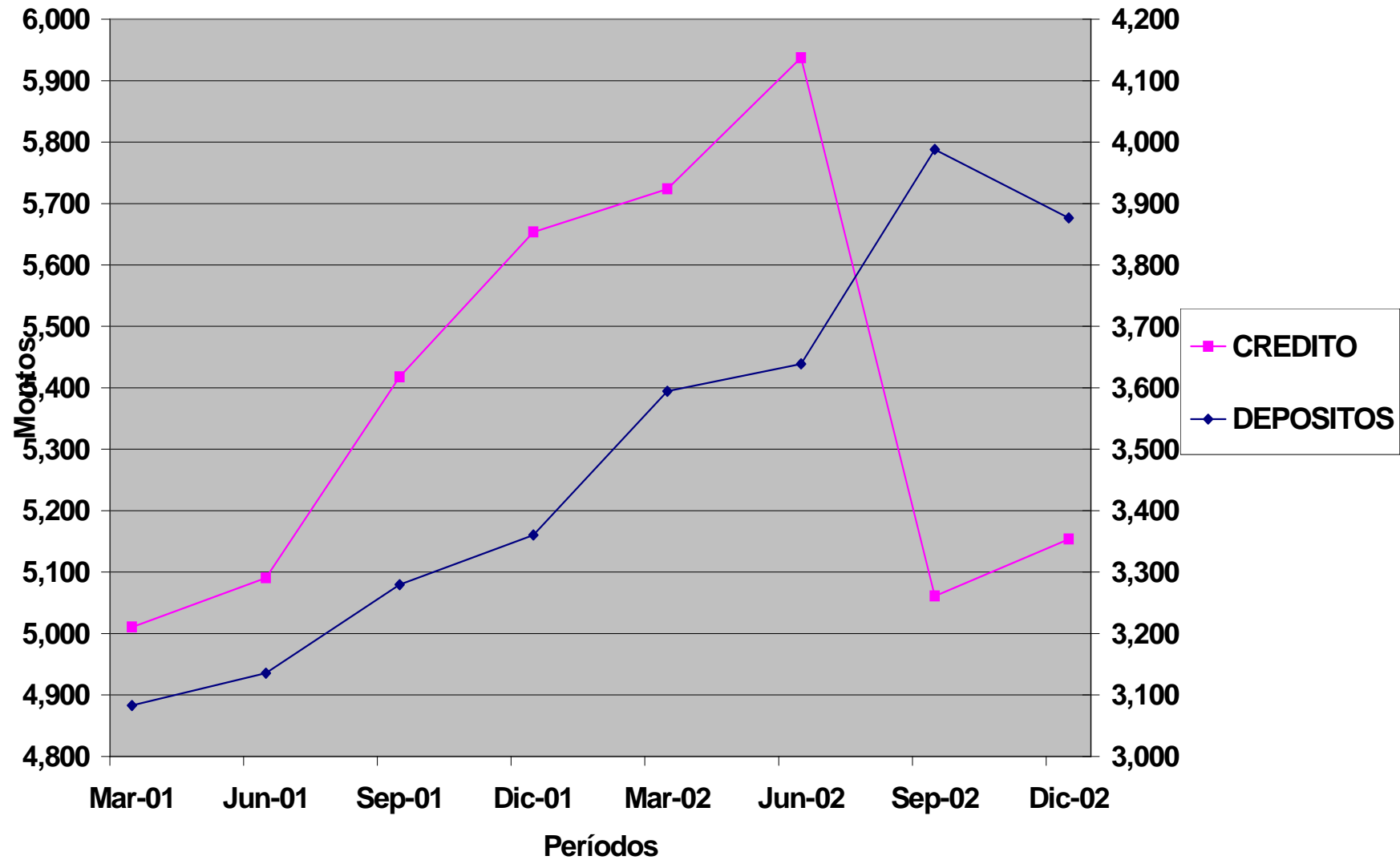
millones de dólares al final del período

	DEPÓSITOS	CRÉDITO
Mar-01	3,082.9	5,010.6
Jun-01	3,135.7	5,090.7
Sep-01	3,279.7	5,417.8
Dic-01	3,360.3	5,653.5
Mar-02	3,594.4	5,723.6
Jun-02	3,639.1	5,937.2
Sep-02	3,987.9	5,060.8
Dic-02	3,876.6	5,153.7

Fuente: Información Estadística Mensual

Crédito y Depósitos del Sistema Financiero

Millones de dólares al final del período

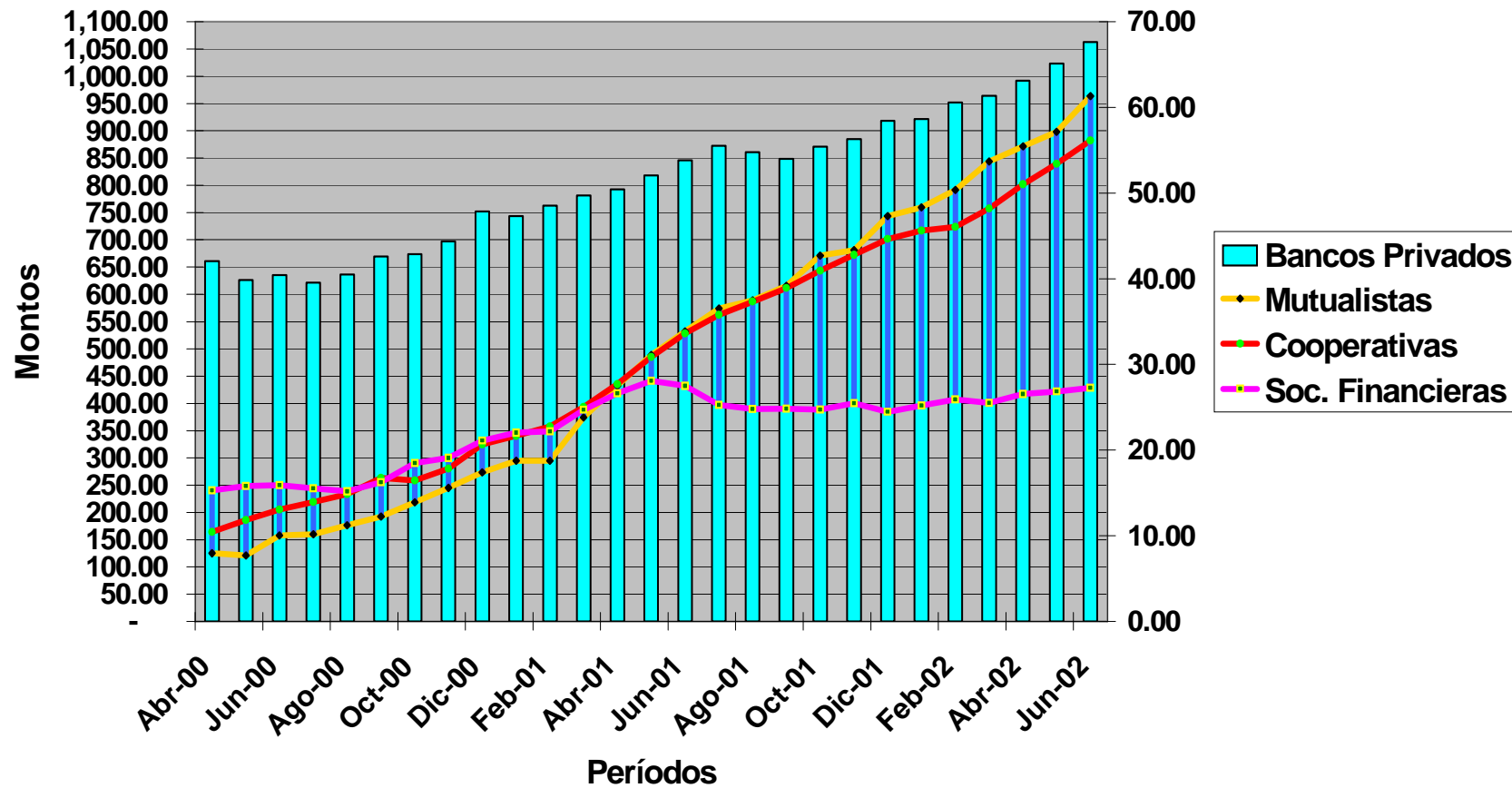


Crédito Hipotecario

millones de dólares

Fechas	Bancos Privados	Mutualistas	Cooperativas	Soc. Financieras	Total
Jun-00	635.32	10.02	13.08	15.89	674.32
Sep-00	669.06	12.23	16.75	16.25	714.29
Dic-00	751.84	17.41	20.65	21.10	811.01
Mar-01	781.39	23.80	25.04	24.69	854.92
Jun-01	846.21	33.87	33.59	27.49	941.16
Sep-01	848.93	39.17	38.92	24.82	951.84
Dic-01	918.75	47.34	44.63	24.46	1,035.17
Mar-02	964.24	53.70	48.19	25.49	1,091.62
Jun-02	1062.66	61.33	56.15	27.26	1,207.40
Fuente: Balances IFIS, base de datos BCE					

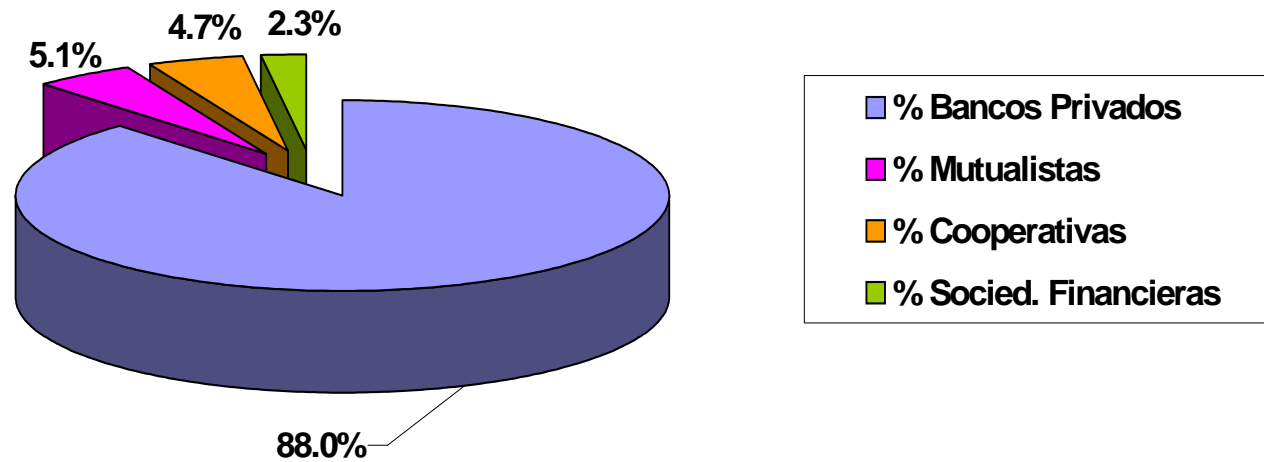
Crédito Hipotecario Por Tipo de Institución Datos de Balances a Junio 2002 En millones de dólares



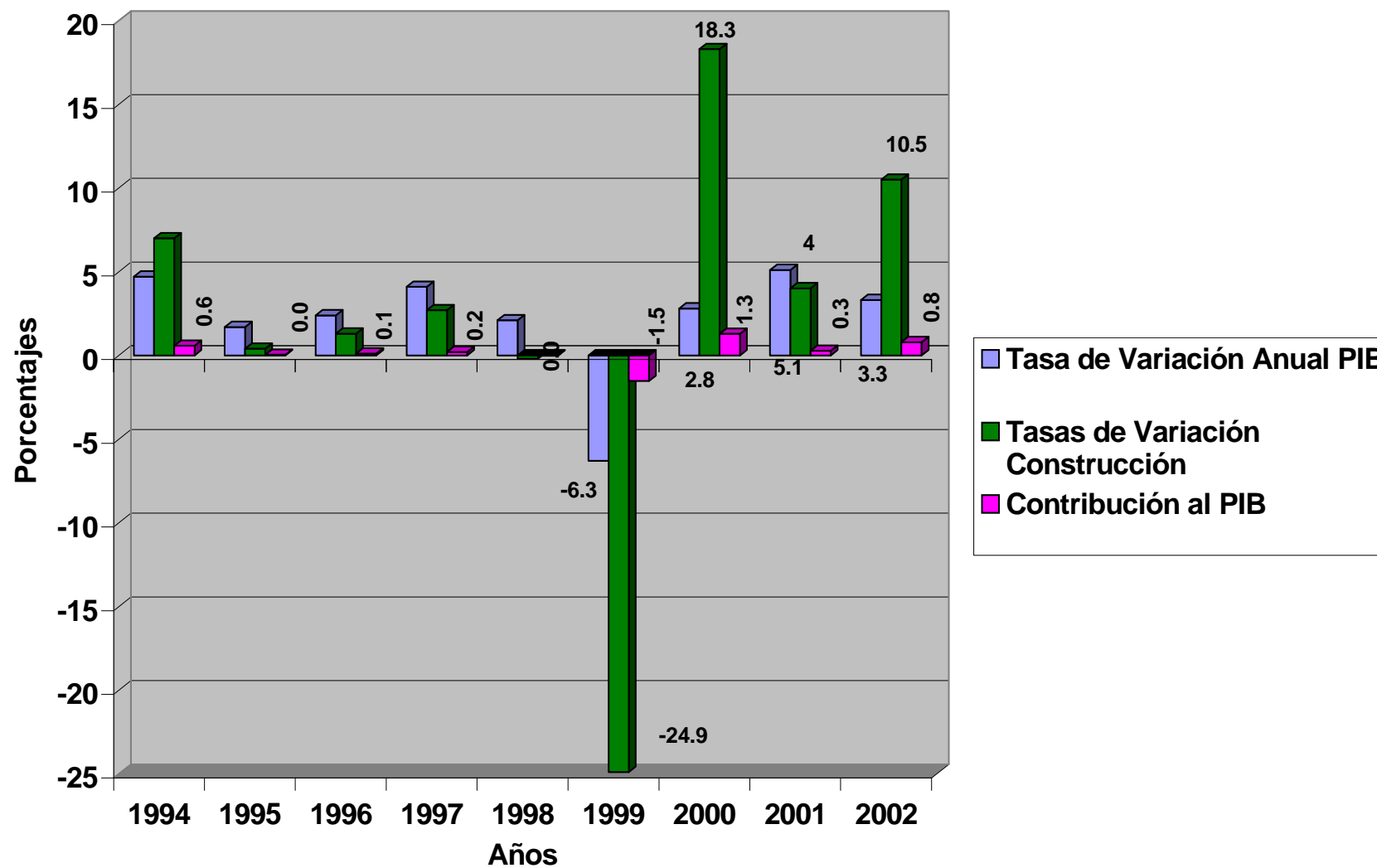
Credito Hipotecario

Distribución Porcentual

Datos de Balances a Junio 2002



Contribución del Sector de la Construcción al PIB



Financiamiento para la vivienda

En el Ecuador, la demanda de vivienda es muy alta, se estima un déficit habitacional sobre el 1.2 millones de viviendas al año.

Existen 2 fuentes de financiamiento: 1) El sistema financiero principalmente bancos y mutualistas; y 2) Promotores y constructores de viviendas que otorgan crédito directo a sus clientes y 3) Se estima que existe una inversión considerable de los emigrantes en el sector de la vivienda.

En el área de desarrollo urbano y vivienda de interés social, las entidades encargadas de fomentar y desarrollar programas habitacionales son el MIDUVI y el BEV, que promueven la política de los gobiernos de turno (ABC).

La experiencia de otros países como Chile, Colombia y México, nos enseña que una eficiente asignación de subsidios por parte del Estado, un ahorro familiar suficiente y un crédito hipotecario adecuado son las condiciones básicas para que una política habitacional tenga éxito.

Fondos Colectivos para vivienda

Adicionalmente al financiamiento interno, se puede obtener financiamiento para la vivienda de los OI como el BID. Existen otras instituciones internacionales de financiamiento para programas de vivienda, como son:

ASDI

Ha financiado programas de vivienda y desarrollo local, por un monto superior a US\$ 50 millones, con recursos que han sido canalizados a través de diversas instituciones: FUPROVI en Costa Rica, PRODEL en Nicaragua, FUSAI en El Salvador, PRIMHUR en Honduras y FDLG en Guatemala. La sostenibilidad de sus programas se basa en el manejo eficiente de los fondos semillas otorgados como donación o como crédito.

UNIAPRAVI

Organismo internacional fundado en 1964 con sede en Perú, tiene como objetivo, promover el desarrollo habitacional sustentable y financiar programas de vivienda. Cuenta con 130 entidades de financiamiento para la vivienda: mutualistas, bancos de vivienda, bancos hipotecarios, fondos de vivienda, cámaras de la construcción, en 22 países incluido Ecuador.

Instrumentos Financieros

Cédulas Hipotecarias

Constituyen un instrumento financiero tradicional con mediana liquidez dependiendo del mercado, son títulos de crédito a plazo, que pagan un interés fijo y tienen el respaldo de una garantía prendaria o inmobiliaria.

Década 80 mayoría de obras financiadas con cédulas hipotecarias

Década 90 este instrumento pierde aceptación por inestabilidad moneda

A partir del 2000 con la dolarización, se abre un nuevo horizonte para el financiamiento de vivienda, existe interés en reactivar este instrumento.

El 28 de enero de 2002, se expide LRECH con los siguientes objetivos:

- Reactivar la industria de la construcción
- Coadyuvar a la solución del problema habitacional en el país
- Incentivar el ahorro nacional
- Contribuir a la captación de recursos externos.

Ventajas de las CH

- Es un instrumento de inversión seguro
- Optimización del Crédito Hipotecario
- Calce de plazos entre las captaciones y las colocaciones
- Promueve el ahorro interno
- Facilita la adquisición de vivienda
- Dinamiza el Mercado de Valores
- Oferta de papeles a largo Plazo
- Promueve la construcción, genera empleo, y dinamiza la economía
- Retorno de capitales que salieron del Ecuador
- Atrae inversión extranjera

Reformas a la Ley

- Que el mercado establezca el monto mínimo de la emisión
- Que se excluya la obligación de negociar en la Bolsa de Valores los papeles de las daciones en pago, donaciones, fusiones, etc.
- Que las hipotecas de los bienes que garanticen la emisión sean abiertas
- Que para levantar el gravamen constituido baste la simple cancelación del préstamo por parte del deudor
- Que el seguro para los bienes que se hipotecan sea de incendio y aliados
- Que se establezca el derecho que tienen las IFIS de cobrar intereses sobre el pago total del dividendo vencido y no solo sobre el capital
- Que se establezca la obligación de las IFIS de realizar sorteos extraordinarios de las emisiones por las que reciba pagos adicionales en efectivo por parte del deudor
- Que se establezca la obligación de que el pago de amortización de capital a las IFIS sea con cédulas hipotecarias del mismo emisor y de la misma fecha de vencimiento del dividendo que se está cancelando.

Titularización

Antecedentes

La titularización se explica como el proceso por medio del cual el originador, que pueden ser; IFIS, empresas comerciales o gobierno, vende o transfiere paquetes de sus activos que poseen un flujo futuro de fondos, a una Fiduciaria (Administradora de Fondos) que constituye un patrimonio autónomo a través de un fideicomiso, estructura y titulariza. Finalmente, estos títulos son vendidos a los inversionistas en el mercado de valores.

En otros países, se han desarrollado procesos de titularización con diferentes tipos de activos como son: créditos de consumo, **créditos hipotecarios**, contratos de leasing, proyectos de infraestructura, inmobiliarios y de vivienda, peajes, televisión por cable, llamadas telefónicas, servicios médicos etc.

Actualmente, los países con un mayor desarrollo en el tema son Estados Unidos, Alemania, México y Chile. Ecuador está iniciando.

Objetivos

- Impulsar el desarrollo del Mercado de Capitales.
- Transformar Activos ilíquidos en Activos líquidos.
- Ampliar la gama de posibilidades de emisión de valores en el mercado que facilite el acceso a nuevos participantes.
- Ofrecer mecanismos de financiamiento que relacionen de manera directa a los Agentes Excedentarios con los Agentes Deficitarios.
- Eliminar totalmente el riesgo del originador y emisor, a la vez diversificar el riesgo para el inversionista.
- Modificar la estructura de incentivos de la Banca Privada orientados al financiamiento de largo plazo.
- Mejorar el desempeño del mercado de valores.
- Obliga a originación de cartera A.
- Crea varias sinergias en el mercado

Participantes

Originador

- Fiduciaria
- Estructurador
- Colocador
- Inversionistas
- Calificadora de Riesgos

Titularización en Ecuador

La titularización de activos es una figura ampliamente utilizada en los mercados financieros y bursátiles desarrollados, por lo que constituye una importante opción a tomar en cuenta en mercados emergentes, como es el caso del Ecuador, en donde no existe récord histórico de colocación de titularizaciones, lo que más se aproxima es la cédula hipotecaria.

Actualmente existe una sola Compañía de Titularización Hipotecaria S.A. (CTH), que es una institución del SF, controlada por la SDB y SDC, cuyo objetivo es fomentar el financiamiento de vivienda, mediante el desarrollo del mercado secundario de hipotecas. Su principal función es titularizar cartera hipotecaria de vivienda. Accionariado: 47% IFIS, 42% BEV, 11% CAF.

Los inversionistas en estos títulos son principalmente los Fondos del IESS, en especial para plazos de 5 y 10 años, ya que de acuerdo a la Ley, el IESS solo podrá conceder créditos hipotecarios a través de cédulas hipotecarias o titularizaciones. Sin embargo el limitante es que solo podrá comprar hasta el 20% de una emisión.

Conclusiones y Recomendaciones

- 1) Para lograr la optimización del Crédito Hipotecario, es necesario reactivar el mercado de Cédulas Hipotecarias, dando viabilidad a la generación y negociación de estos papeles, para lo cual se deberá reformar la Ley que las regula, de tal manera que sea un incentivo para todos los participantes.
- 2) Las titularizaciones constituyen el instrumento financiero más adecuado para cubrir la falta de oferta de títulos que existe y para lograr reactivar el mercado de valores. Por otra parte, si los bancos titularizan, lo ideal sería que con tanta liquidez, puedan generar cartera de más largo plazo y a tasas de interés más bajas, para crear condiciones financieras más adecuadas a las existentes.
- 3) Con el fin de lograr canalizar el ahorro interno, retorno de capitales y recursos externos concedidos por OI, hacia sectores productivos de la economía como la construcción, se debería plantear la creación de un FHI, el mismo que podría negociar cédulas hipotecarias y titularizaciones.