

**TALLER DE TRABAJO**  
**MEJORES PRÁCTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA SOLUCIONES DE VIVIENDA**  
**CONAFIPS - EC-L1290**  
“Soluciones habitacionales a través del financiamiento de la Economía Popular y Solidaria”

## ANTECEDENTES

Ecuador enfrenta un déficit habitacional de aproximadamente 2,7 millones de familias que se concentra en los estratos de ingresos medios y bajos. El 40% de la población con menores ingresos no puede acceder a viviendas de más de US\$23.000 y el 80% a aquellas con un valor superior a los US\$71.000.

Una de las causas principales del déficit habitacional para la población de ingresos medios y medios bajos formales e informales es la dificultad de acceso al financiamiento de créditos para vivienda. Esto viene determinado en gran medida por una baja oferta de recursos para el financiamiento para vivienda por parte de los agentes financieros<sup>1</sup>. Los principales agentes financieros que atienden las necesidades de vivienda de este segmento son las Organizaciones del Sector Financiero Popular y Solidario (OSFPS)<sup>2</sup>. A diferencia de los bancos comerciales, las OSFPS son instituciones que tienen una alta penetración en el territorio y un gran conocimiento de sus clientes lo que les permite evaluar mejor el perfil de riesgo de sus clientes y, por lo tanto, llegar con productos mejor adaptados a la población de menores ingresos<sup>3</sup>. Para el sector de la vivienda son un actor estratégico, ya que atienden al 26% del crédito de vivienda en el Ecuador (US\$552 millones en 2022<sup>4</sup>).

No obstante, las OSFPS enfrentan desafíos a la hora de ofrecer un crédito hipotecario; en particular, porque no cuentan con los recursos ni financiamiento de largo plazo para calzar el plazo de los créditos hipotecarios con las necesidades de sus afiliados<sup>5</sup>. Debido a que su tamaño promedio es pequeño o mediano, la OSFPS tienen restricciones para acceder al financiamiento del mercado privado local o internacional. Por ello, deben recurrir a entidades públicas de segundo piso para manejar el calce de sus balances y ofrecer soluciones de vivienda a sus potenciales clientes.

La principal institución financiera a la que acceden las OSFPS es la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS), banco público de desarrollo de segundo piso que ofrece a las OSFPS productos, servicios financieros y no financieros para el desarrollo económico y social de sus socios y clientes<sup>6</sup>. Durante el 2019-2023, CONAFIPS colocó créditos de segundo piso por US\$94.5 millones<sup>7</sup> para el financiamiento de vivienda a través de 38 OSFPS. Sin embargo, se estima que existe una demanda insatisfecha anual para su financiamiento de vivienda, la que no puede cubrirse por los problemas del calce mencionados anteriormente.

Sin embargo, algunas OSFPS no poseen capacidades técnico-financieras apropiadas para ofrecer sus productos (desde 2022 sólo el 5% de las OSFPS con las que opera la CONAFIPS financian vivienda). Esto se debe a que su principal fuente de fondeo son las captaciones en forma de depósitos a la vista o plazos fijos volátiles, lo que les imposibilita obtener un flujo de recursos suficientes a plazos más prolongados. Esta falta de financiamiento, tanto en cantidad como en tiempo, ha restringido el desarrollo de nuevas líneas de crédito y el número de instituciones financieras que las provean. Por lo anterior, se requiere un fortalecimiento de capacidades de las instituciones financieras y el desarrollo de incentivos para que puedan implementar productos de financiamiento de vivienda.

<sup>1</sup> Estudio de Cadena de Valor, 2021.

<sup>2</sup> Art 78 de la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria: “Sector Financiero Popular y Solidario - Para efectos de la presente Ley, integran el Sector Financiero Popular y Solidario las cooperativas de ahorro y crédito, entidades asociativas o solidarias, cajas y bancos comunales, y cajas de ahorro”.

<sup>3</sup> CONAFIPS, Universidad Politécnica Salesiana, [PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Alcances y limitaciones de la Economía Popular y Solidaria](#), Quito Ecuador, 2014. 6-10 pp.

<sup>4</sup> CONAFIPS, La EPS y CONAFIPS – Presentación Financiamiento de Vivienda, 2023.

<sup>5</sup> Las instituciones no cuentan con recursos pasivos con el suficiente tenor bancario para dar crédito a la vivienda. En otras palabras, los créditos hipotecarios, al recuperarse en el largo plazo, tienen un ciclo muy largo de recuperación, lo que les produce el “descalce” de su balance.

<sup>6</sup> [Visión de CONAFIPS](#).

<sup>7</sup> CONAFIPS, “La EPS y CONAFIPS: Financiamiento de Vivienda”, Apartado Adecuación de la Política Pública - Créditos de Vivienda, 19pp. Presentación para el BID, 2023.

## AGENDA DE TRABAJO

19 de Marzo del 2025

Hora	Actividad
9:00 a 9:30	<b>Palabras de Bienvenida</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>María Belén Loor, Presidenta del Directorio, CONAFIPS</i></li> <li>- <i>Tatiana Gallego, Jefa de División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), BID</i></li> <li>- <i>Tatiana Kopelman, Especialista Sectorial HUD, BID</i></li> <li>- <i>Paloma Silva, Especialista Líder Sectorial HUD, BID</i></li> </ul>
9:30 - 11:00	<b>Sector de la Vivienda en el Ecuador 1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Normatividad relacionada con el sector de la vivienda:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Legislación vigente: Política Urbana Nacional, Leyes, Normas Ecuatorianas de la Construcción, etc.</li> <li>- Superintendencia de Bancos.</li> <li>- Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS).</li> <li>- Superintendencia de Valores.</li> </ul> </li> </ul>
11:00 - 12:30	<b>Sector de la Vivienda en el Ecuador 2</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situación del sector de la vivienda           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financiamiento: Fuentes de financiamiento disponibles.</li> <li>- Actores actuales que participan en el sector de la vivienda: Bancos (públicos y Privados), CONAFIPS, Mutualistas, CTH, etc.</li> <li>- Estadísticas de vivienda.</li> </ul> </li> </ul>
12:30 - 13:30	<b>Lunch</b>
13:30 - 15:00	<b>Importancia del financiamiento de soluciones habitacionales asequibles y accesibles para atender el déficit habitacional en Ecuador</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Productos de financiamiento.</li> <li>• Seguros y Garantías.</li> <li>• Papel de la Organismos Multilaterales y de la Banca de Desarrollo.           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversificación de portafolio para mitigación de riesgos: Intermediarios financieros, regiones, población objetivo.</li> </ul> </li> <li>• Actores públicos y privados principales.</li> <li>• Papel de la CONAFIPS</li> </ul>
15:00 – 16:30	<b>Originación de Crédito Hipotecario 1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proceso de originación del crédito.</li> <li>• Criterios de originación de los créditos:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Criterios del acreditado: Documentación, edad, ingreso, buró de crédito, score crediticio.</li> <li>- Criterios financieros: Relación pago ingreso (PTI), enganche.</li> <li>- Criterios operativos: Avalúos, avales, garantías, colaterales, escrituras (RPP).</li> </ul> </li> <li>• Expedientes de crédito:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Documentación que debe integrar el expediente.</li> <li>- Digitalización de información.</li> <li>- Salvaguarda de la documentación – servicios de Guarda valores.</li> </ul> </li> </ul>
16:30 – 17:00	<b>Resumen y cierre del día</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>María Belén Loor, Presidenta del Directorio, CONAFIPS</i></li> </ul>

Hora	Actividad
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tatiana Kopelman, BID</li> <li>- Paloma Silva, BID</li> </ul>

## 20 de Marzo del 2025

Hora	Actividad
9:00 a 9:15	<b>Bienvenida y presentación de agenda del día</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- María Belén Loor, Presidenta del Directorio, CONAFIPS</li> <li>- Tatiana Kopelman, Especialista Sectorial HUD, BID</li> <li>- Paloma Silva, Especialista Líder Sectorial HUD, BID</li> </ul>
9:15 - 11:00	<b>Originación de Crédito Hipotecario 2</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Metodologías de evaluación crediticia:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modelos tradicionales: 5Cs (Capacidad, Carácter, Colateral, Capital, Condiciones)</li> <li>- Credit Scoring: información requerida, construcción de modelos, sistemas utilizados.                   <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Riesgo crediticio</li> <li>○ Riesgo de Mercado – sistémico</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
11:00 - 12:30	<b>Información y bases de datos para el adecuado seguimiento del crédito desde la originación hasta su recuperación</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calculadoras financieras para simulación del crédito.</li> <li>• Sistemas para evaluación del crédito.</li> <li>• Registro de las características del acreditado, del bien inmueble.</li> <li>• Digitalización de expedientes.</li> <li>• Sistemas de seguimiento del crédito: cobranza administrativa, judicial y extrajudicial.</li> <li>• Reporteo de información de la cartera crediticia</li> </ul>
12:30 - 13:30	<b>Lunch</b>
13:30 – 15:00	<b>Administración del Crédito</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cobranza administrativa</li> <li>• Estados de Cuenta</li> <li>• Reservas crediticias</li> <li>• Cobranza judicial y extrajudicial</li> <li>• Reestructuración de créditos hipotecarios</li> <li>• Adjudicación de los activos: dación en pago, sustitución de deudor.</li> </ul>
15:00 – 16:30	<b>Experiencias internacionales de financiamiento de vivienda para grupos vulnerables: migrantes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programa vivienda cercana, Fondo Social para la Vivienda, El Salvador.</li> <li>• Programa de vivienda para migrantes, Banrural, Guatemala.</li> </ul>
16:30 – 17:00	<b>Resumen y cierre del día</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- María Belén Loor, Presidenta del Directorio, CONAFIPS</li> <li>- Tatiana Kopelman, BID</li> <li>- Paloma Silva, BID</li> </ul>