



APIVE

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

Samborondón, mayo 20 de 2019
APIVE-070-2019

Señores
DIARIO EL COMERCIO
Quito

Att.: Lcda. Patricia Gonzáles, Redactora

De mis consideraciones:

Me refiero a la nota titulada "BIESS y banca alinean exigencias crediticias", publicada en su distinguido medio con fecha 19 de mayo del presente año.

Resulta imprescindible para la Asociación que me honro en representar y para el sector de la construcción en general solicitar a su distinguido medio corregir y complementar cierta información incluida en la nota de la referencia.

En el título de la nota donde se indica, cito, "Sector privado presta hasta el 80% del valor del inmueble, el BIESS dará hasta el 85%", se comete un error que desinforma a los hogares interesados a acceder a vivienda y a la comunidad en general. Tanto esa comparación como otras contenidas en la referida nota, requieren para su precisión referirse a materias comparables.

Las bases de cálculo del porcentaje financiado del avalúo de los bienes inmuebles son distintas entre la banca privada y el BIESS. Cuando la banca privada ofrece financiar el 80% del valor de un inmueble lo hace tomando como base de cálculo el avalúo comercial del bien. Cuando el BIESS ofrece financiar el 85% no calcula ese porcentaje sobre el valor comercial sino sobre un avalúo castigado llamado de "realización". El castigo que conlleva dicho avalúo de realización oscila en el 5 y el 15% del valor comercial del bien.

Estas diferencias en la base de cálculo sobre la que la banca privada y el BIESS calculan sus porcentajes a financiar representa para el hogar promedio miles y decenas de miles de dólares que sacar de su bolsillo. Por ello consideramos y solicitamos respetuosamente la necesidad de complementar y profundizar en esta materia a propósito del titular señalado.

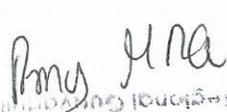
La oportunidad es propicia para subrayar justamente aquello que diferencia al BIESS de la banca Privada en sus negocios hipotecarios; cualquier comparación que no tenga cuenta, es preciso enfatizarlo, de la diferencia en mercado objetivo (BIESS predomina en primera vivienda y ostenta un crédito promedio de 50 mil dólares, mientras la banca predomina en créditos de más altos montos y no en vivienda de primer uso), como en medios de calificación y de cobranza (BIESS tiene base de datos de afiliación y débito automático de cuotas) peca de no graficar la realidad.

Esperando poder contar con su más oportuna atención ruego a Usted recibir la expresión de nuestra mayor consideración.

Muy atentamente,


Jaime Antonio Rumba Dueñas
Representante Legal
C.I. 0912071040

Km. 2,5 vía Samborondón, Cda. Tornero Tres, Mz. 1 Edificio T2
Telef. 2839000 - ext. 1119
info@apive.org
Samborondón - Ecuador


13:34
20/5/2019
RUC: 1790000061-000
Grupo El Comercio S.A.