

# Regulación de los créditos de vivienda y vehículos. ¿Disminuirá nuestra opción de contar con estos bienes?

---

## *Home and vehicle credit regulation. Will our options to obtain these goods be reduced?*

Pedro Montero Tamayo\*  
pmontero@ups.edu.ec

### **Resumen**

---

Una vez que se publicó la *Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para la Vivienda y Vehículos* se encendió un arduo debate respecto a la afectación de esta Ley en la concesión de operaciones crediticias, pues se considera como alternativa la entrega en dación en pago de los bienes financiados y en garantía para cancelar las obligaciones.

La principal preocupación por parte de los integrantes de la Asociación de Bancos Privados del Ecuador fue que la nueva ley originaría una desaceleración de la expansión crediticia, aunque no observada necesariamente en forma inmediata, pudiera, en el mediano plazo, haber mayores precauciones para el otorgamiento de créditos disminuyendo con ello el volumen de operaciones.

Han transcurrido ya algunos meses luego de promulgada la Ley y, sin embargo, se continúa con el financiamiento tanto de vivienda como de vehículos. La Ley, hasta el momento, no ha ocasionado los efectos negativos augurados por las instituciones financieras. La razón pudiera estar en que la concesión de operaciones crediticias, en nuestro país, siempre ha tenido muchos controles para minimizar el riesgo y esto ayuda a que los casos de devolución de los bienes financiados sean mínimos.

En definitiva, la Ley fue emitida para proteger a los deudores que atraviesan épocas de crisis y que no pueden atender oportunamente sus obligaciones.

### **Palabras clave**

---

crédito, hipotecas abiertas, hipotecas cerradas, prendas, fideicomisos, dación en pago, garantía.

## ***Abstract***

---

Once the Organic Law for the Regulation of Home and Vehicle Credit was issued, an arduous debate began about how this law would impact on credit concessions operations, since it serves as an alternative to the delivery of payment in kind of the financed goods and as a warranty to settle obligations.

The main concern of the members of the Private Bank Association of Ecuador was that the new law would create a deceleration of the credit expansion, although not immediately evident, and that in the medium term, it would create more precautions when issuing grants, lowering, therefore, the volume of operations.

Some months have gone by since the Law was published, however, the financing of homes and vehicles continue. The Law, until now, has not had negative effects as predicted by the financial institutions. The reason could be that in our country, credit concessions operations have always had many regulations to minimize risk, which help keep cases of financial goods returns to a minimum.

In short, the Law was issued to protect those debtors that are going through a crisis and cannot readily attend to their obligations.

## ***Keywords***

---

Credit, open mortgages, closed mortgages, securities, trusts, payment in kind, guarantee.

**Forma sugerida de citar:** MONTERO, P. 2012. "Regulación de los créditos de vivienda y vehículos. ¿Disminuirá nuestra opción de contar con estos bienes?", en: *Retos* II (4), julio-diciembre, pp. 213-224. Quito: Editorial Abya-Yala/UPS.

## Introducción

A finales de los noventa e inicio del año 2000 se genera en Ecuador una crisis financiera que obliga al Estado a crear nuevas leyes y reglas que rijan al sistema financiero ecuatoriano. Este suceso hizo que toda la banca ecuatoriana sea analizada a profundidad y que los bancos que sobrevivieron a dicha crisis tengan por obligación que ser visitados por auditorías constantes por parte, tanto de la Superintendencia de Bancos como por las empresas auditoras nacionales que tenían autorización para el efecto.

Por otro lado, se determinó la obligación de que empresas auditoras internacionales escogidas por la Superintendencia de Bancos realicen también exámenes especiales y de forma imparcial a la banca ecuatoriana, lo que dio como resultado que se corrija la calificación de los riesgos, en especial de la cartera de crédito concedida, así como la generación de provisiones que afectaban directamente a las utilidades de los bancos (Espinosa, 2000). La crisis enseñó a los bancos a tomar riesgos calculados y a dirigir su crédito de forma estudiada.

A partir de la dolarización, el sistema financiero nacional da un vuelco en su política de crédito; la moneda otorga un sentido de seguridad y el crédito comienza a generarse en el país, es así como se otorgan créditos a largo plazo, en el caso de los hipotecarios, hasta 15 años plazo, con tasas de interés en un principio altas, pero por su carácter de reajustables, se fue-

ron adaptando a la economía (léase competencia) y a las exigencias del Banco Central del Ecuador.

En todo caso, la lección para los bancos fue clara, su función es de alto riesgo, depende de muchos factores internos y externos, los unos controlables y los otros que pueden ser afrontados con la suficiente estrategia para que sus rentabilidades no se vean afectadas de una forma negativa.

En Estados Unidos y en los países europeos, la desregularización de la economía, el efecto de la globalización, la liberalización y generación de nuevos negocios financieros y el exceso de liquidez, obligó a los bancos a entregar créditos sin calificar el riesgo de manera correcta, incluso sin un estudio acucioso de los clientes. Esta expansión del crédito, en especial del hipotecario, tuvo como efecto que los constructores incrementen el precio de los bienes inmuebles de una manera desproporcionada, y como lo define la ley de la oferta y la demanda, si hay una presión por adquirir casas y departamentos y existen instituciones listas para otorgar los créditos, entonces el precio de los bienes tiene que subir.

Apareció de pronto una burbuja inmobiliaria que no pudo contenerse y explotó causando un gran problema a todos los involucrados (excepto a los constructores, pues ellos ya obtuvieron sus ganancias), sin embargo, los más afectados fueron los inversionistas de las instituciones financieras, el Estado, que se vio obligado a recurrir al salvataje bancario y principal-

mente los deudores, quienes a pesar de perder sus propiedades, quedaron endeudados, pues los bienes avaluados anteriormente en montos altos, habían perdido su valor y fueron rematados en cantidades que no alcanzaban a cubrir las deudas adquiridas.

### El problema

En Ecuador, una vez que el presidente de la República, Economista Rafael Correa Delgado, envió a la Asamblea Nacional una ley con el carácter de urgente referente a la obligación de los bancos de aceptar la dación en pago de los bienes hipotecados y vehículos prendados, para saldar las deudas (luego se explica con detalle esta ley), se creó un intenso debate respecto a si era beneficioso o no que dicha norma entre en vigencia en el país; participaron en el debate representantes de los bancos privados, de la Cámara de la Construcción, asambleístas, el público en general, pero principalmente los medios de comunicación, tanto con entrevistas, debates y opiniones de sus editorialistas.

Ante esta inusitada reacción, conviene hacer un análisis de la real situación que enfrenta la banca ecuatoriana al tener que acatar las disposiciones aprobadas por la Asamblea Nacional y el Presidente de la República.

*Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos* (REGISTRO OFICIAL N° 723, 2012)

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 732, del 26 de junio de 2012, se publicó la *Ley or-*

*gánica para la regulación de los créditos para la vivienda y vehículos*, la misma que en las partes principales expresa:

Considerando que el Estado debe proteger a la familia como el núcleo de la sociedad, que ejecutará la rectoría para la planificación, regulación, control financiamiento y políticas de hábitat y vivienda, que debe fomentar el acceso a los servicios financieros y la democratización del crédito, y, que es necesario regular la responsabilidad del deudor que mantiene un crédito con las entidades del sistema financiero, a fin de que en caso de incumplimiento, no se comprometa su patrimonio personal además del inmueble adquirido que se destine a vivienda o del vehículo de uso familiar o personal, expidió la Ley arriba mencionada.

La ley tiene por objeto garantizar a las personas el derecho al hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, así como el acceso a la propiedad por medio de la regulación de las actividades financieras referidas al crédito para la vivienda y vehículos.

Se beneficiarán de la ley expedida los deudores de créditos hipotecarios y de los créditos contraídos para la adquisición de vehículos que se sujeten a las siguientes condiciones:

#### Créditos hipotecarios:

1. Que se endeuden para adquirir o construir la única vivienda familiar o para la remodelación o readecuación de la única vivienda familiar;

2. Que el monto inicial del crédito no exceda 500 salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,
3. Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido.

#### **Créditos para la adquisición de vehículos:**

1. Que se endeuden para adquirir un único vehículo de uso familiar o personal;
2. Que el monto inicial del crédito no exceda 100 salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,
3. Que se constituya prenda en garantía del crédito concedido o se pacte reserva de dominio sobre el vehículo.

Los contratos que se suscriban para los créditos hipotecarios y de vehículos que cumplan las condiciones establecidas en la ley, no podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del financiamiento. Es decir, no podrá existir ninguna garantía adicional a la del objeto de financiamiento, y si existe, carecerán de causa lícita.

Estas disposiciones también serán aplicables a los fideicomisos o cualquier otro tipo de instrumento o mecanismo financiero que se constituya en garantía de los créditos antes señalados.

Las obligaciones contraídas por estos créditos hipotecarios y que sean declarados de plazo vencido, podrán ser cobradas a través de la respectiva

ejecución o dación en pago del bien dado en garantía, con lo cual se extinguirá la deuda.

Una vez rematado el bien entregado en garantía o entregado en dación en pago, dicha obligación se extinguirá por lo que el acreedor o sus sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, ni de sus sucesores en derecho ni de la sociedad conyugal, ni iniciar concurso de acreedores en contra de estos, ni aún alegando deudas pendientes por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos.

Para los créditos de vehículos, en caso de que se haya pactado la operación con reserva de dominio sobre el vehículo y cuando el deudor se encuentre imposibilitado de cumplir la obligación, la deuda se extinguirá al momento que el acreedor haga uso de sus derechos conforme el trámite establecido en el Código de Comercio, por lo cual el acreedor no podrá alegar deudas pendientes ni aún por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos.

Esta disposición será aplicable también a los casos en los que se haya constituido un fideicomiso de garantía o cualquier otro instrumento o mecanismo financiero que garantice la deuda.

La publicidad de las subastas y los remates, incluirán los medios tecnológicos que permitan una mayor transparencia y concurrencia para la obtención del mejor precio.

De existir un excedente posterior al proceso de remate o subasta

a favor del deudor, se lo entregará al mismo, según lo establecido en el Código de Procesamiento Civil.

La primera disposición transitoria indica además que una vez realizado el embargo, aprehensión o cualquier otro procedimiento de recuperación o ejecución del bien contemplado en la ley, el crédito dejará de devengar intereses.

Esta ley está por tanto dirigida a las operaciones crediticias hipotecarias que las llamamos puras, es decir que se caucionarán: con garantía hipotecaria cerrada y en operaciones de hasta 500 salarios básicos unificados, es decir a la fecha US \$ 146.000,00 para primera vivienda.

En el caso de la adquisición de vehículos con prenda industrial también cerrada, es decir que caucionará únicamente ese crédito que podrá ser de hasta US \$ 29.200,00 o 100 salarios básicos unificados.

### Controversias

Varias fueron las posiciones de personas que conocían del tema, sin embargo, la mayor oposición fue generada por la Asociación de Bancos Privados del Ecuador, quienes puntualizaron:

- La banca ecuatoriana es sólida y cuenta con suficientes fondos.
- Ecuador no atraviesa una crisis económica.
- Los problemas que aquejaron a Estados Unidos y España no son iguales en Ecuador.

- La nueva ley tendrá como resultado una desaceleración de la expansión crediticia.
- Si bien en un principio no se observarán los efectos negativos de esta ley, en el mediano plazo habrá mayores precauciones para el otorgamiento de créditos.
- Se espera que el volumen de operaciones disminuya.

Como se indicó anteriormente, en varios debates y exposiciones que fueron dirigidos en distintas emisoras de radio y televisión, hubo una oposición cerrada a esta ley, pero siempre se ha presentado una sola parte del problema y es conveniente mirar el tema desde otra perspectiva.

### Créditos hipotecarios

Los créditos se clasifican de diversas formas: por el monto, su destino, el plazo, la garantía, etcétera.

Los créditos hipotecarios tienen como característica principal la garantía con que se formalizan, pero pueden a la vez diferenciarse en dos tipos de crédito, el primero que se lo llamará el “crédito hipotecario puro” y el segundo se denominará el crédito “con garantía hipotecaria”.

“El crédito hipotecario puro” es aquel en el que las instituciones financieras otorgan fondos a las personas naturales o jurídicas con el fin de que puedan adquirir o construir una edificación y que el bien financiado sea la garantía de la operación crediticia. Estas operaciones se pueden caucionar con “hipotecas cerradas”,

es decir, una garantía que únicamente sirve a esta operación.

Los créditos “con garantía hipotecaria”, en cambio, son operaciones que se realizan para financiar no solo la adquisición o construcción de una edificación, sino que sirven para muchos otros fines, como financiar capital de trabajo, compra de maquinaria, equipos, vehículos, efectuar o adquirir otras edificaciones, etc., para lo cual se formaliza la figura de “hipoteca abierta”, garantía que sirve para cubrir una o varias operaciones crediticias vigentes o futuras.

La mayoría de las instituciones financieras otorgan operaciones hipotecarias, tanto para la construcción o compra de viviendas, como para otros variados fines. Una de las condiciones básicas consiste en que para toda operación hipotecaria, además de realizar un análisis completo del cliente, su capacidad de pago, su carácter, su historial, entre otros aspectos, se financia únicamente el 70% del valor de avalúo de la propiedad, lo que obliga al deudor a cancelar el 30% del bien con fondos propios.

Tomando en consideración las disposiciones de la nueva ley, tendremos que delimitar algunos aspectos para la concesión de los créditos hipotecarios, y son:

- El monto que se financiará es de hasta US \$ 146.000.
- El destino del crédito debe ser para financiar la adquisición o construcción de la primera vivienda.

- En garantía se formalizará la hipoteca del bien a ser financiado.

En el caso de financiar el monto máximo señalado por la ley, conforme a las especificaciones generales de los bancos, el avalúo del bien inmueble debe ser de US \$ 208.571,43. Este avalúo debe realizarlo un perito autorizado por la Superintendencia de Bancos, quien cuenta con conocimientos y parámetros establecidos para la realización del avalúo.

Cabe destacar que al ser un avalúo solicitado para una institución financiera, tiene un carácter bastante conservador y no se relaciona con un avalúo comercial, pues es mucho más bajo, a fin de proteger a la institución financiera.

De esta forma, el banco o financiera cuenta con un colchón o protección adicional en el financiamiento, de manera que la garantía es suficiente para cubrir cualquier evento negativo en el transcurso del plazo y repago de la obligación.

Las tasas de interés que se estipulan en los créditos hipotecarios se encuentran en un rango entre el 9% y el 13% anual y los plazos llegan hasta 20 años.

Como ejemplo se puede presentar la siguiente opción: una persona desea adquirir su primera vivienda cuyo avalúo ascienda a US \$208.000,00, para lo cual acude a una institución financiera y solicita un crédito.

Luego de un exhaustivo análisis, la institución aprueba un préstamo por US \$ 145.600,00 (70% del avalúo), a

un plazo de 15 años con una tasa de interés anual del 10%. La diferencia de US \$ 62.400, debe ser aportada por el cliente con fondos propios.

La cuota mensual a pagar será de US \$ 1.564,63, (ver anexo) y, manteniendo una sana práctica crediticia por parte de las instituciones financieras, quien quiera acceder a este crédito deberá tener al menos un ingreso mensual de US \$ 3.500.

Si el cliente, en el transcurso del primer año pagó oportunamente sus cuotas, pero al inicio del segundo año tiene problemas laborales y/o personales que le impiden seguir realizando la cancelación del crédito, entra en mora y debe buscar una solución a la operación crediticia.

La institución financiera en un principio realiza las gestiones de co-

bro pertinentes durante algunas cuotas, serían 6 cuotas vencidas, pues de acuerdo a la normativa de la Superintendencia de Bancos y Compañías de Seguros, un crédito hipotecario que se mantenga vencido por un plazo mayor a 450 días, deberá tener una calificación de riesgo "E" y por tanto la institución debe realizar una provisión del 100% del valor de capital pendiente de cobro (SEGUROS).

Transcurrido este plazo, la institución puede declarar la operación de plazo vencido y exigir su pago inmediato por vía judicial. En el evento de que exista una demora adicional de 6 meses en la que se realicen los trámites legales y pueda la institución embargar el bien, la liquidación en ese momento sería la siguiente:

Liquidación del crédito si el banco lo declara de plazo vencido al sexto mes de mora

CUOTAS N°	CAPITAL	INTERES NORMAL	INTERES MORA 1 AÑO	TOTAL
13	388,08	1.176,55	39,13	1.603,76
14	391,31	1.173,31	35,87	1.600,50
15	394,57	1.170,05	32,55	1.597,18
16	397,86	1.166,77	29,18	1.593,80
17	401,18	1.163,45	25,74	1.590,37
18	404,52	1.160,11	22,25	1.586,87
SALDO CAPITAL	138.808,31	8.675,52	6.362,05	153.845,88
<b>DEUDA TOTAL</b>				<b>163.418,35</b>

Elaborado por el autor.

De acuerdo a la nueva ley, una vez autorizado el embargo del bien, el crédito dejará de devengar intereses, por lo que el cliente deberá cancelar la cantidad antes indicada.

Si el cliente no cuenta con los recursos necesarios para cancelar la operación, puede proponer la figura de dación en pago, la cual debe ser aprobada inmediatamente por la institución financiera y dar por cancelada la operación.

Una vez que se realice el remate del bien inmueble, cuyo avalúo inicial fue de US \$ 208.000,00, se puede observar que la institución financiera contaría con un colchón del 27% sobre el saldo de la deuda, pero si el remate se hiciera como primera postura sobre el 80% del avalúo, esto sería sobre US \$ 166.400,00, la institución financiera todavía podría recuperar la obligación.

Si el problema de cancelación del crédito es posterior al primer año, mientras más haya transcurrido el plazo, la institución financiera tendrá un mayor margen entre la deuda vencida y el valor de avalúo del bien y, por tanto, estará protegida y respaldada.

### **Créditos para vehículos**

Para el caso de los vehículos, el monto máximo financiado sería de US \$ 29.200,00, es decir estaría dentro de un rango de vehículos pequeños (automóviles de 1.000 c.c.) hasta medianos como un vehículo tipo jeep pequeño.

Las garantías prendarias consisten en generar un contrato debidamente legalizado y registrado en el Registro Mercantil a fin de caucionar la concesión de créditos para la adquisición de maquinarias, equipos, vehículos, según sea el caso.

Estos contratos pueden también ser abiertos o cerrados, en el primer caso, pueden amparar una o varias operaciones que haga una persona natural o jurídica en a institución financiera, mientras en el segundo caso, únicamente estará caucionando la operación para la adquisición del bien prendado.

Para efectos de la Ley, se deberá realizar una prenda cerrada, de manera que la misma fenezca con la cancelación de la deuda contraída.

Pero es importante tomar en consideración para estas operaciones, que las instituciones financieras no solo las otorgan como crédito directo al cliente, sino que se han creado en el tiempo variaciones que han tenido su impacto de acuerdo a la época y al avance de la gimnasia financiera e ingeniería de la misma. Es así como además de los créditos, la forma de financiamiento se ha hecho por medio del leasing (arrendamiento mercantil) y de diversos tipos de fideicomisos.

Si bien el arrendamiento financiero tuvo mayor atractivo para las empresas, también se llegó a financiar vehículos a personas naturales, aunque en la presente época, luego de modificaciones de fondo a la Ley que

regulaba esta herramienta financiera, perdió su interés, pues algunos beneficios como la depreciación acelerada del bien ya no puede ser utilizada e hicieron que disminuya la concesión de este tipo de operaciones.

No así, el fideicomiso, que es una herramienta relativamente nueva en Ecuador, o que en todo caso ha sido recién en los últimos años, utilizada de forma eficiente y tiene un atractivo especial para los bancos. El fideicomiso es un contrato que tiene muchas aplicaciones y que por su versatilidad y velocidad en el finiquito de controversias se utiliza de manera más agresiva.

El fideicomiso es un acto jurídico, de confianza, en virtud del cual, una persona, fideicomitente (cliente) transmite a otra llamada fiduciaria la titularidad de uno o más bienes o derechos; dinero en efectivo, bonos, certificados de depósito a plazo, acciones, bienes raíces, o sea, toda clase de bienes o derechos que legalmente estén enmarcados dentro del comercio con el fin de administrarlos como si fueran propios en beneficio de un tercero llamado fideicomisario (Escoto Leiva, 2001).

¿Pero cómo opera el fideicomiso en el financiamiento de los vehículos? Pues bien, a esta operación se la denomina “Fideicomiso en garantía”, y consiste en que el cliente solicita al banco un crédito para la adquisición del vehículo, el banco acepta el financiamiento pero solicita que el

vehículo no sea propiedad del cliente sino de un fideicomiso, el mismo que debe ser constituido por una administradora de fondos, y dentro de las cláusulas se especifica que el bien se mantendrá como garantía del crédito otorgado para su compra, que si el cliente no cumple con los pagos, no es necesario realizar un juicio para la recuperación del vehículo, sino que al ser propietario el fideicomiso, está en capacidad de retirarlo y rematarlo o negociarlo a fin de cancelar la deuda pendiente con la institución financiera.

Por información recabada en un concesionario de la ciudad de Quito, se conoció que luego de promulgada la nueva ley, incluso las instituciones emisoras y financistas por medio de tarjetas de crédito están utilizando este instrumento financiero.

Se entiende que esto se debe a la velocidad de recuperación del bien, pues en el caso de un juicio para recuperar el crédito y llegar al remate del bien, la demora es larga, puede durar incluso años.

Para el caso que se trata en este artículo, la Ley indica que el financiamiento en cualquier forma puede ser cancelado con la dación en pago, por tanto el fideicomiso puede ser una herramienta que opera con mayor velocidad y en beneficio de las instituciones financieras, pues los vehículos tienen un desgaste acelerado y cuando se trata de venderlos pierden valor rápidamente.

No obstante, como en el caso de las viviendas, el financiamiento no es total, se exige al cliente el aporte del 30% y el saldo se financia hasta 48 meses plazo, con una tasa de interés que en promedio está en el 15%.

Se debe considerar además, que el vehículo adquirido es “único, personal o familiar”, por tanto no es de uso empresarial ni de trabajo, y quien lo adquiera tendrá mucho cuidado en su mantenimiento, de manera que difícilmente perderá mucho valor con el tiempo.

Sin embargo, si antes un crédito para este destino se concedía en un tiempo no mayor a una semana, por efecto de la constitución o inclusión del vehículo en un fideicomiso, se conoce que la demora para la concesión supera las 3 semanas, lo cual incomoda al cliente.

Ahora bien, esta Ley no ha afectado al otorgamiento de operaciones crediticias, pues los concesionarios tienen presión por parte de los compradores y las instituciones financieras siguen entregando los créditos por la demanda existente, en todo caso la regulación que disminuyó los cupos para los importadores de vehículos ha sido en realidad la que afectó al incremento de créditos.

### Conclusiones

- La situación financiera y económica de Ecuador es muy diferente a la de los países que afrontaron los problemas de la burbuja inmobiliaria.

- Ecuador a finales de los noventa y principios de este siglo, afrontó problemas tan grandes, especialmente en el manejo desordenado de la banca, que hubo la obligación de realizar ajustes drásticos que se mantienen hasta hoy y que blindan de alguna manera a las instituciones financieras ante los posibles malos manejos crediticios, pues se realizan controles exhaustivos antes de conceder un crédito.
- La nueva ley de hipotecas y créditos para vehículos, en realidad no afecta al manejo de la concesión de créditos, pues como se ha expuesto, las operaciones hipotecarias se otorgan bajo un avalúo conservador, un análisis profundo de los clientes y la garantía es suficiente para cubrir un retraso de hasta un año plazo, mientras se realizan las gestiones judiciales y se declara el embargo del bien.
- En el caso del financiamiento de vehículos, la utilización del fideicomiso disminuye el riesgo de las instituciones financieras en la recuperación de los créditos vencidos. Y el vehículo adquirido es para uso personal o familiar y no de trabajo.
- Cabe destacar que en el caso de las hipotecas, esta ley rige únicamente sobre los créditos para primera vivienda y que como se indicó, las empresas y personas naturales que deseen obtener operaciones de crédito para otros

destinos, pueden hacerlo con garantía hipotecaria y otras adicionales que requiera la institución financiera, y que tienen otro tratamiento legal en caso de mora y no pago.

- Por lo indicado, la ley está protegiendo a los clientes que adquieren su primera vivienda o el único vehículo y que enfrentan situaciones difíciles.
- La ley exige que las instituciones financieras asuman el riesgo que antes únicamente recaía en los clientes, de esta manera deberán proceder con mayor agilidad en la recuperación de los créditos vencidos y en las gestiones legales.
- Conforme a lo anterior, la institución financiera que proceda al embargo del bien hipotecado o al retiro del vehículo financiado, deberá buscar además el mejor

precio del remate, a fin de cubrir la obligación.

### Bibliografía

- ESCOTO LEIVA, Roxana  
2001 *Banca Comercial*. San José, Costa Rica: Editorial EUNED.
- ESPINOSA, Roque  
2000 “La crisis económica financiera ecuatoriana de finales de siglo y la dolarización”, en: *Exigibilidad de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales* [en línea]. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar. [http://memoriacrisisbancaria.com/www/articulos/Roque\\_Espinosa\\_Crisis\\_bancaria.pdf](http://memoriacrisisbancaria.com/www/articulos/Roque_Espinosa_Crisis_bancaria.pdf).
- REPÚBLICA DEL ECUADOR - REGISTRO OFICIAL N° 732  
26 de junio de 2012 *Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos*.
- REPÚBLICA DEL ECUADOR - SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS  
s/a *Libro 1.- Normas generales para la aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero*.

Fecha de envío: 10 de julio de 2012; fecha de aceptación: 27 de noviembre de 2012.