

CAPÍTULO I

1.- Diseño de la investigación

1.1 Antecedentes de la investigación

El sector de la construcción en el Ecuador, y específicamente en la ciudad de Guayaquil ha sido una pieza clave para aportar con beneficios tanto sociales como económicos. A pesar de que en años anteriores la actividad petrolera y la exportación de frutos como el banano, cacao, café entre otras, eran el principal referente para el país en cuanto a materia de generar ingresos económicos, el sector de la construcción también ha sido generador de un importante crecimiento económico, esto puede fácilmente identificarse en las obras que logran observarse en la urbe porteña, y en todo el Ecuador.

Consecuentemente el desarrollo de proyectos llevados a cabo por las empresas constructoras, hace que el sector de la construcción cada día crezca más, esto atribuido a que el desarrollo de proyectos tales como de conjuntos hoteleros, obras de viabilidad, construcción de centros de salud, hospitales, escuelas, juegan parte esencial de la economía del país. En cuanto a proyectos de entretenimiento y mejoras de lugares emblemáticos de la ciudad de Guayaquil, hace que se genere toda una cadena de beneficios económicos, lo cual es algo que se hace bien al país.

Como antecedentes de estudio se tomarán la realización de varios trabajos investigativos que se detallaran a continuación:

Es importante mencionar el estudio realizado por **(Landeta, 2006)** denominado *“La oferta de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito”*, en el que busca realizar una tipología de la persona que puede acceder a un crédito así como una revisión de las principales entidades financieras de la ciudad.

También encontramos el estudio realizado por los señores Francisco Alemán, Jorge Vera, Xavier Ordeñana **(2011)**, titulado de la siguiente forma, *“Análisis y evolución de los costos de los principales insumos del sector de la construcción en el Ecuador en el periodo 2004 hasta el 2011”*, se trata de realizar un análisis minucioso de la panorámica de la industria de la construcción en el país, primero desde una visión macro, con un detalle de los crecimientos económicos.

Mientras que otro trabajo encontrado fue realizado por Evelyn Hinojosa y Natalia Márquez **(2011)** el cual se titula *“Proyecto de desarrollo habitacional urbano en la ciudad de Guayaquil una aplicación de cédulas hipotecarias”* lo que trata de establecer cuáles son los aspectos que determinan los aspectos de la oferta y demanda de viviendas en la Ciudad de Guayaquil conociendo a través de investigaciones primarias el perfil de Guayaquil en lo referente a la utilización de la tierra urbana.

Otro planteamiento resulta importante por parte de **(Gutiérrez, 2011)** en su estudio *“El sector de la construcción: motor de la economía”*, en el que trata de realizar un análisis del comportamiento y aporte económico que ha tenido el sector de la construcción a partir del año 2000, así como una revisión de indicadores por provincia para ver la incidencia e impacto que ha tenido sobre el PIB dicho sector.

El estudio presentado por Hernán Ruggirello **(2011)**, el mismo que estuvo titulado *“El sector de la construcción en perspectiva. Internacionalización e impacto en el mercado de trabajo”*, en el cual se desarrolla un análisis sobre los factores externos que han incidido en el mejoramiento del sector de la construcción y la internacionalización de ciertas empresas que operan dentro de dicho mercado. Entre dichos factores, hacen referencia al uso de las TIC's como herramienta de apoyo a los procesos que se llevan a cabo en este sector.

De acuerdo a nuestra temática investigativa, un tema relevante resulta el presentado por **(Prado, 2012)** denominado *“Burbuja Inmobiliaria... y otros sobresaltos”*, en el cual realizar un análisis interno y externo acerca de precios, especulación, burbuja inmobiliaria, que permitan identificar una posible burbuja en el Ecuador.

En otro caso, según lo expone Gonzalo Sanjurjo, et al. **(2012)**, en su trabajo titulado “*Hacia un nuevo modelo de sector inmobiliario, sostenible y competitivo*”, menciona que en España el sector inmobiliario fue uno de los más afectados por la crisis económica, sin embargo, el trabajo presentado por los autores analiza la necesidad que tiene este sector en lograr su recuperación, para lo cual establecen diferentes áreas estrategias que se deben mejorar tanto a corto, mediano y largo plazo.

Así mismo, según el estudio realizado por Julio Arias y Rodrigo García **(2010)**, en su trabajo titulado “*Análisis estratégico de la industria de la construcción en España*”, el sector de la construcción en dicho país en el año en que se llevó a cabo el estudio presentaba una participación del 10% en el PIB y a su vez agrupaba una amplia variedad de subsectores, por lo que se consideraba como una industria de notable importancia, no obstante, al igual que otros autores hacen referencia a los aspectos económicos y de mercado que han afectado notablemente las actividades de la industria de la construcción. En este caso, a través del estudio realizado se identificó las principales expectativas del sector, para el desarrollo de un modelo de las cinco fuerzas competitivas para mejorar el rendimiento del mismo.

A nivel regional, se hace referencia al estudio realizado por Martha Pinto **(2010)**, en cuyo estudio titulado “*Panorama de la construcción en Colombia*”, hace referencia principalmente a la situación económica relacionada con dicho sector, donde además de expresar de manera porcentual y la evolución en términos económicos que ha experimentado dicho sector en el período comprendido entre los años 2000 – 2010. A partir de dicha información, la autora expuso una agenda estratégica, donde se mencionan políticas orientadas a hacer frente a los desafíos del sector.

En otro contexto, el informe desarrollado por la Cámara Costarricense de la Construcción **(2013)**, el cual fue titulado “*Evolución y estado actual del sector de la construcción: Impacto en la economía nacional y desafíos*”, donde menciona como principales retos el gran auge de empresas que operan el sector y la carencia de personal calificado, situación por la cual se consideraron importantes desarrollar aspectos como la diversificación y la competitividad.

Por otra parte, el trabajo realizado por Cándido Pérez y Fernando Vizoso **(2012)**, en su estudio titulado *“Las grandes oportunidades globales del sector de las infraestructuras”*, destaca que en los últimos años las empresas del sector de la construcción han experimentado un cambio en los enfoques de sus negocios, puesto que existe un incremento en la demanda de infraestructura de todo tipo que abarca infraestructura en el sector comercial, residencial e industrial y consecuentemente generó la necesidad de que las empresas del sector se encuentren a la vanguardia de tales cambios y puedan satisfacer así las necesidades de dicha demanda.

En otro caso, según lo menciona José Jaime, et al. **(2013)**, en su informe titulado *“Análisis de la industria. Panorama general de la industria de la vivienda en México”*, en dicho país se evidencia una distribución desigual de la industria de la vivienda y la construcción, puesto que se presentaba una excesiva demanda potencial y una habitual falta de oferta que abastezca a dicha demanda.

En otro contexto, el estudio llevado a cabo por Arévalo, et al. **(Arévalo, Jibaja, & Peña, 2010)**, en su trabajo que fue titulado *“Modelo de gestión para el desarrollo rentable en la comercialización con un cliente cuenta clave de una empresa del sector de la construcción”*, indican que en las empresas del sector en muchos casos presentan inconvenientes relacionados a la calidad de la comercialización, aspecto que incide en que los compradores migren hacia la competencia.

Por otra parte, Fernández, et al. **(2010)**, en el informe titulado *“La Cadena de Suministro en Proyectos de Construcción”*, mencionó que la evolución que ha experimentado el sector de la construcción a su vez ha generado una mayor exigencia por parte de quienes lo integran, lo cual a su vez afecta a la cadena de suministros del sector, en la cual intervienen principalmente aspectos relacionados a la información y la tecnología que se requiere para que dichas empresas se mantengan a la vanguardia del mercado.

Otro estudio que se realiza acerca del tema de Burbuja Inmobiliaria en el Ecuador, es el presentado por **(Vergara, 2011)** en el que busca a través de un estudio

comparativo y análisis de la principal entidad financiera otorgadora de créditos hipotecarios, así como la revisión de precios e inflación durante un período determinado de años, poder sacar conclusiones acerca de si existe la posibilidad de que en Ecuador se haya creado una burbuja inmobiliaria.

Históricamente, el sector de la construcción en el Ecuador ha afrontado diferentes situaciones y etapas a lo largo del tiempo, viéndose influenciado e impulsado principalmente por el financiamiento y creación de planes de vivienda a través del gobierno, cuyo mercado y perspectiva fue evolucionando hacia desarrollo de planes inmobiliarios privados, así como préstamos de entidades particulares, que mediante un proceso de mejora continua y oportunidades se ha desarrollado en el Ecuador un Mercado de Empresas Inmobiliarias que lideran el sector.

Las ciudades han jugado un rol importante en el desarrollo de países y naciones enteras, es por eso que de acuerdo al concepto de **(Rendón, 2012)**, en su ponencia titulada *Desarrollo Urbano, agua, energía y construcción sustentables*, “La ciudad, desde su origen, adquiere vida únicamente con la presencia del ser humano; la multiplicidad de sus elementos y procesos deberían estar dirigidos a alcanzar una calidad de vida digna y equitativa para todos sus habitantes.”

En el caso de Ecuador, las principales urbes que se han caracterizado por ser de mayor interés y desarrollo poblacional y de infraestructura habitacional, son las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca. De acuerdo al estudio realizado por la *Revista (EKOS, 2010) sobre el sector de la construcción en Ecuador*, “El Estado ha tenido un papel fundamental en la planificación y construcción, a través de la creación del Sistema Mutualista (1962), la Junta Nacional de Vivienda (1973) y el Sistema de Seguridad Social, que fueron entidades que canalizaron la ejecución de estos programas dirigidos a la clase media.”

Es importante comprender los factores principales que inciden en el desarrollo del sector constructivo como los son la inversión en carreteras, movilidad e infraestructura básica que permita desarrollar proyectos urbanísticos, conjugado con

la potencialidad del sector de la construcción de un país que dinamice la economía obteniendo resultados positivos y sea una fuente de generación de empleo y trabajos conexos, así como la demanda interna o de inmigrantes entre ciudades, que deberán ir acompañados de la razón de nuestra investigación, la flexibilización y colocación de créditos. Para entender mejor como lo mencionó **(Perez, 2012)** en su artículo llamado Construcción, vivienda y crédito su relevancia en la economía Española: “los cambios en el mercado financiero, con una flexibilización de los movimientos de capitales asociados a las reformas en los mercados de capitales, generaron un período de elevada liquidez global.”

Con el fin de poder identificar de manera concreta los conceptos acerca de los créditos hipotecarios, es preciso destacar lo mencionado por **Gonzales (2002)**, en su libro titulado *El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina*, “Este mecanismo está orientado a que los prestamistas hipotecarios originen hipotecas a tasas de interés de mercado, pero califiquen a los posibles prestatarios a tasas preferenciales (es decir, por debajo de las tasas de mercado), a fin de ampliar el acceso a un mayor número de familias). El diferencial de tasas que se genera es cubierto por el gobierno mediante el otorgamiento a los prestamistas hipotecarios de títulos tributarios transables en un mercado secundario para estos.”

Resulta interesante analizar y definir que el sector de la construcción del Ecuador, especialmente el de la ciudad de Guayaquil, ha presentado diversos escenarios positivos y negativos, con un factor común, el otorgamiento de créditos hipotecarios o el impulso de la construcción directa por parte de entidades gubernamentales a través de planes de vivienda masivos como el BEV (Banco Ecuatoriano de la Vivienda) y el MIDUVI (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda).

En este contexto debemos observar un fenómeno que sigue en aumento a pesar de los esfuerzos que se vienen realizando con un enfoque hacia el crédito hipotecario y desarrollo de planes de interés social, como lo es el déficit de viviendas en Ecuador, con una mayor perspectiva y centrado en las grandes ciudades donde se mueve todo el aparataje económico y laboral en su gran mayoría como lo son las ciudades

de Guayaquil y Quito. De acuerdo a información obtenida del **(MIDUVI, 2010)** *“El déficit habitacional en Ecuador era de 692.216, lo que representaba una reducción del 9%, respecto a la medición realizada en el 2006, cuando la cifra fue de 756.806 viviendas.”*

Conforme avanzamos en nuestro estudio nos resulta de mucha importancia describir los niveles de ingresos promedios que han manejado los habitantes de la ciudad de Guayaquil y del país, que nos permita identificar en el transcurso del tiempo, la correlación que guardan la disponibilidad y nivel de sueldos del país con el otorgamiento de créditos y destinación de un porcentaje cercano al 40% para el pago de hipoteca, por lo cual se nos hace fundamental revisar el histórico reportado por entes gubernamentales oficiales.

Cabe mencionar que un porcentaje importante de la población ecuatoriana se encuentra trabajando de manera informal, lo cual restringe el acceso a un crédito de tipo hipotecario al no poder demostrar una estabilidad o flujo de dinero constante de forma mensual, de acuerdo a lo publicado por **(APIVE, 2012)** en su estudio denominado *Lineamientos de política de vivienda de interés social “Una de las características más relevantes de la población ocupada en el país es el porcentaje (44.1%) de informalidad, que se refleja también como un rasgo distintivo en la construcción de viviendas y que tiene una implicación profunda en el acceso de la población al financiamiento formal para el acceso a la vivienda y a la vivienda formal en sí misma.”*

Entrando en lo mencionado acerca del histórico de salarios, revisemos el cuadro que se establece a continuación con una comparativa de los niveles de sueldos que han percibido los habitantes ecuatorianos en la última década a partir del año 2001, con el fin de tener una referencia del poder adquisitivo y posibilidades de endeudamiento real de una persona en el Ecuador, además es fundamental indicar que estos salarios de acuerdo al Banco Central del Ecuador, se han encontrado por encima del índice inflacionario.

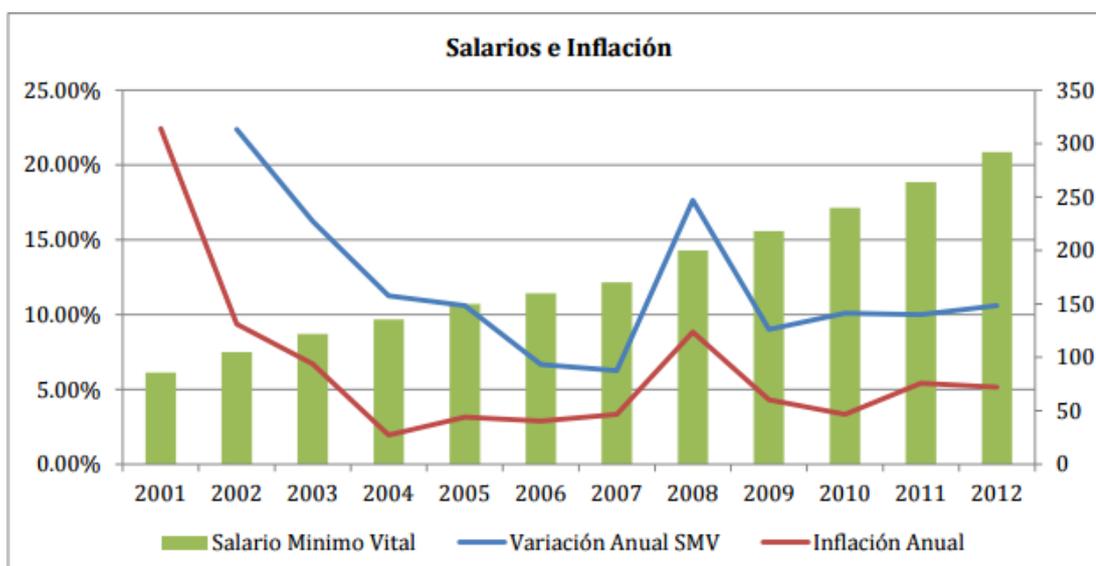
Tabla 1 Incrementos salariales anuales desde 2000

AÑO	SALARIO
2000	\$ 80,41
2001	\$ 85,61
2002	\$ 104,68
2003	\$ 121,91
2004	\$ 135,62
2005	\$ 150,00
2006	\$ 160,00
2007	\$ 170,00
2008	\$ 200,00
2009	\$ 218,00
2010	\$ 240,00
AÑO	SALARIO
2012	\$ 292,00
2013	\$ 318,00
2014	\$ 340,00
2015	\$ 354,00
2016	\$ 366,00

Elaborado por los autores

Fuente: (CCG, 2012)

Gráfico 1 Salarios e Inflación 2001-2012



Fuente: (CCG, 2012)

Histórico de Precios por m² de construcción en la ciudad de Guayaquil

En cuanto a los precios por m² de construcción con acabados que se han manejado en nuestro país, podemos destacar que ha existido una variación muy importante, en algunos casos superiores al 30%, y esto lo veremos en materia de estudio más adelante conforme avancemos en nuestra investigación, en contraste con cifras exactas demostradas por año.

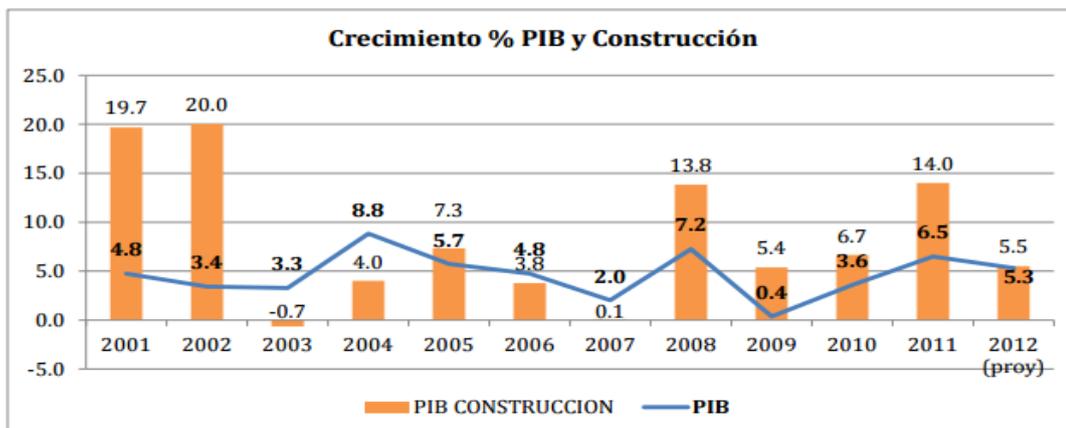
Gráfico 2 Precio promedio del m² de vivienda con acabados en Guayaquil



Fuente: (Cámara de la Industria de la Construcción, 2014)

Otro factor importante para analizar y revisar la suficiente información, que nos permita identificar el verdadero impacto e incidencia que ha generado la colocación de créditos hipotecarios en los precios de venta por m², es el PIB del país, por lo cual a continuación presentamos la siguiente tabla que muestra la participación del sector de la construcción en la economía del Ecuador.

Gráfico 3 Participación en el PIB del sector de la construcción



Fuente: (Xavier Ordeñana & Francisco Alemán, 2012)

Esto demuestra que el sector de la construcción alcanzó sus mayores repuntes en el PIB en los años 2001, 2002, 2008 y 2011, en los cuales la inversión tanto del sector público, como en el sector privado fue mayor. Los factores relacionados con el incremento en la demanda de viviendas, edificios, y otro tipo de infraestructuras, sumado al aumento de las remesas incidieron en que se presentaran dichos repuntes

Si bien es cierto las ciudades juegan un rol destacado para atraer la inversión, no se puede dejar de lado el hecho que las diferentes empresas que se dedican a la construcción deban considerar un análisis del poder de negociación de los clientes y proveedores, la rivalidad entre las compañías que se desenvuelven en ese giro de negocio, los posibles productos o servicios sustitutos, así como la amenaza de nuevos competidores en ese mercado. (Xavier Ordeñana & Francisco Alemán, 2012)

De manera en particular, entrando en materia del presente trabajo, para desarrollar un diagnóstico adecuado se deberá analizar las principales generalidades del sector de la construcción a nivel macro y a nivel sectorial de la Ciudad de Guayaquil, para posteriormente realizar la revisión de la relevancia y desarrollo que ha tenido históricamente el sector en la misma y los impactos positivos o negativos que ha tenido para su población.

No obstante, según lo menciona Torres (2011), en su informe titulado “*El sector de la construcción: motor de la economía*”:

El 2007 fue un año de recesión para el sector, debido a la reducción del índice de confianza empresarial, la desaceleración en la cartera de crédito de vivienda debido a la incertidumbre del sector financiero y la poca inversión del Gobierno central. Sin embargo, el gobierno logró duplicar el valor del bono de vivienda nueva y para mejoramiento de las existentes, equiparando el bono rural y el bono urbano en USD 3.600, también duplicó el bono de mejoramiento de vivienda urbana y cuadruplicó en el área rural llegando hasta USD 1.500. Adicionalmente se implementó el bono de titulación destinado a financiar la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio de los inmuebles.

Dichas medidas implementadas por el Gobierno, favorecieron en la recuperación del sector de la construcción para el año 2008, además, en materia de inversión pública en el sector, es preciso mencionar que en dicho año, ésta alcanzó el mayor porcentaje de participación con un 12,7%. Con los incentivos expuestos por el Estado, a nivel nacional se experimentó un incremento en el desarrollo de proyectos de construcción de diversos tipos, entre los cuales destacan los de vivienda, en donde la Ciudad de Guayaquil, ha logrado alcanzar el primer lugar en cuanto a oferta de viviendas, seguido de la ciudad de Quito.

Gráfico 4 Oferta de unidades de Vivienda, en Guayaquil 2007 - 2014

OFERTA DE VIVIENDAS EN UNIDADES GUAYAQUIL								
Status del Proyecto	Proyectos con unidades disponibles Guayaquil							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Unidades disponible en proyectos en marcha	12,837	9,830	8,275	3,098	8,728	6,959	5,241	4,691
Unidades disponibles en proyectos nuevos	1,971	5,055	4,580	6,721	4,988	4,252	8,52	8,373
Total disponibles	14,808	14,885	12,855	9,819	13,716	11,211	13,761	13,064
Unidades vendidas Quito								
Unidades vendidas en el período de proyectos (En marcha, iniciados UP y vendidos)	5,369	5,125	7,061	3,54	11,425	7,119	7,439	8,173
Unidades vendidas en proyectos 100% vendidos	288	650	442	2,885	1,431	392	980	688

Fuente: (Cámara de la Industria de la Construcción, 2014)

Gráfico 5 Oferta de unidades de Vivienda, en Quito 2007 - 2014

OFERTA DE VIVIENDAS EN UNIDADES QUITO								
Status del Proyecto	Proyectos con unidades disponibles Quito							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Unidades disponible en proyectos en marcha	11,994	11,675	8,611	6,734	9,110	7,266	14,719	13,798
Unidades disponibles en proyectos nuevos	2,168	3,056	1,059	3,448	4,403	8,935	7,344	4,496
Total disponibles	14,162	14,731	9,670	10,182	13,513	16,201	22,063	18,294
Unidades vendidas Quito								
Unidades vendidas en el período de proyectos en marcha	7,895	11,359	8,948	6,092	5,927	5,138	5,519	4,757
Unidades vendidas en proyectos 100% vendidos	711	583	1,115	1,095	2,308	739	1,046	859

Fuente: (Cámara de la Industria de la Construcción, 2014)

En un contexto particular, se puede decir que la ciudad de Guayaquil, conocida como la Perla del Pacífico, es una de las tres principales ciudades del país y puerto importante del Ecuador, posee además la mayor concentración poblacional y en ésta se concentra un importante porcentaje de la actividad industrial, comercial y turística **(Instituto Nacional de Estadísticas y Censos , 2010)**.

Es importante destacar que Guayaquil cuenta con una importante cifra de población flotante, proveniente principalmente de Daule, Samborondón, Milagro; quienes contribuyen en el desarrollo de las actividades económicas de la Ciudad. En este contexto, se puede decir que actualmente la ciudad es considerada como un lugar atractivo para el comercio por sus características geográficas, inclusive antes del boom cacaotero se caracterizaba por una alta rotación de mercaderías provenientes del altiplano que a su vez eran exportadas hacia otros países, situación parecida pasa hoy en día. Guayaquil siempre ha sido una gran potencia de comercio e industria.

Actualmente el sector de la construcción tiene un alto desarrollo en la ciudad de Guayaquil, así como en otras ciudades grandes a medianas del país. Uno de los principales factores que han incidido en dicho desarrollo se atribuye al crecimiento que ha experimentado esta ciudad, para lo cual se toma como referencia el informe desarrollado por la Cámara de la Industria de la Construcción **(2012)**, en su estudio “*Evolución del Mercado de Vivienda en el Ecuador y Prospectiva de la Vivienda de Interés Social*”:

Al igual que en la ciudad de Quito, la ciudad de Guayaquil se ha dividido en ocho zonas, que toma en cuenta el área urbana de la ciudad de Guayaquil, así como también las zonas aledañas que se encuentran hacia las afueras de la ciudad y que en los últimos años han tenido un crecimiento acelerado tanto en cantidad de proyectos como en los precios de los mismos, incrementando así la plusvalía. Tal es el caso de la zona de Samborondón-Daule que se ha vuelto en una zona aspiracional para la compra de unidades de vivienda.

Dicho crecimiento dimensional ha incidido en que empresas de la construcción, tanto privadas y públicas, realicen mayores inversiones en el desarrollo de unidades habitacionales, centros comerciales, zonas empresariales, proyectos de zonas recreacionales, regeneración urbana, entre otros, con el propósito de satisfacer las necesidades de una creciente población y de la ciudad.

Un factor imprescindible que ha servido de apalancamiento para el sector de la construcción han sido los préstamos hipotecarios, este sector presenta un gran dinamismo en tiempos pujantes de la economía de un país, y una desaceleración importante en caso de épocas de crisis. Para el caso del Ecuador, el auge en el sector de la construcción inicia a partir de la motivación e inyección de capitales por parte de la entidad financiera Gubernamental, quien cada año fue incrementando los valores otorgados para un crédito, así como la cantidad global de viviendas a ser financiadas.

De acuerdo a datos presentados por la consultora Marketwatch publicados en la revista Perspectiva por parte de la Sub-Directora del Departamento de Investigación de IDE **(Bonilla, 2011)** “*El auge de compra de vivienda desde 2007, se podría*

explicar por una intervención agresiva del gobierno con lo cual se abrió un nicho de mercado que había permanecido desatendido, la clase media y popular. En consecuencia, se evidenció un aumento de la cartera de créditos hipotecarios otorgados tanto por el sistema financiero que presentaron una variación de 5% en el periodo 2006-2007 a 12% entre 2007-2008; como por el IESS que en el año 2008 otorgó US\$24 millones, logrando una mínima participación de 3% en el mercado hipotecario.”

En países industrializados, la aparición de una burbuja inmobiliaria, se ha debido principalmente al incremento continuo en los precios de las viviendas, sin que este suceso guarde una relación directamente proporcional o relativa al mercado de precios de manera global. Según lo expuesto por parte de la Sub-Directora del Departamento de Investigación de IDE **(Bonilla, 2011)** *“Ese incremento de los precios de los inmuebles en los países industrializados y especialmente EEUU, se derivó tanto de factores especulativos como del otorgamiento de créditos hipotecarios sin garantías debido a las bajísimas tasas de interés (inferiores al 1%). Estos créditos, tradicionalmente requerían de un pago de 20% pero en 2006 el monto del enganche era de sólo 3% y la comprobación de ingresos se volvió opcional.”*

En el caso de nuestro país es importante realizar una observación permanente del sector de la construcción y la colocación de créditos hipotecarios, en cuanto es necesario para mantener un sistema financiero saludable, se debe controlar que no exista un acaparamiento del mercado por parte de una sola entidad financiera, y que exista una correcta evaluación crediticia de las personas, así como requisitos previos para la obtención del financiamiento, como un porcentaje como concepto de entrada para el inmueble y una tasa de interés razonable.

Según la Sub-Directora del Departamento de Investigación de IDE **(Bonilla, 2011)** *en su artículo Burbuja Inmobiliaria, percepción o realidad “Si la entrega de créditos llega a politizarse se comenzará a pedir cada vez menos garantías y se podrían comenzar a entregar créditos a personas que no deberían ser sujetos de crédito. Pero incluso en ese caso, una posible crisis en Ecuador difiere de la crisis*

inmobiliaria en EEUU porque aquí el problema sería del IESS y allá fue un problema de todo el sistema financiero. Pero claro, si el problema es del IESS entonces significa que algún rato el problema puede ser también de todos los ecuatorianos, pues es nuestro dinero, nuestros ahorros, nuestra salud, nuestra jubilación.”

1.2 Problema de investigación

1.2.1 Planteamiento del problema

Nuestro país se ha caracterizado por presentar un déficit importante en cuanto a viviendas para sus habitantes. Se conoce por la historia económica del país que han existido diversos períodos de tiempo bien marcados, en que los proyectos inmobiliarios han tenido su auge, principalmente y debido a la inversión gubernamental en la construcción de planes habitacionales o financiamiento para determinado tipo de viviendas en el Ecuador.

Como se ha mencionado, el sector de la construcción e inmobiliario siempre resurge en las épocas de bonanza económica del país, pero presenta un detenimiento o constricción representativa cuando son tiempos de crisis y recesión. Aterrizando en nuestro trabajo investigativo y enfocados en la última década del país, se ha experimentado un crecimiento del sector de la construcción a partir del año 2007, tomando mayor fuerza después del 2012 hasta el 2015, debido a la decisión del Gobierno de turno de crear el Banco del Afiliado – BIESS, y de esta formar además de generar una sana competencia con las entidades financieras privadas, destinar un rubro muy importante de asignación económica para permitir el acceso a una vivienda por parte de los ecuatorianos.

Esta situación crediticia, ha generado dos escenarios. Por el lado de la demanda, ha motivado que las personas quienes no poseían propiedad alguna, puedan adquirir una vivienda nueva o en buen estado, y por el lado de la oferta, que los constructores puedan ofrecer nuevos planes habitacionales en las zonas de crecimiento y desarrollo de la urbe porteña, con estilos constructivos modernos,

mediante la creación de urbanizaciones cerradas con varios servicios comunales que brindan un valor agregado al usuario, así como un incremento considerable de aquellos quienes poseían una propiedad, y decidieron venderla y acceder a una nueva o bien reutilizar ese dinero para otros fines particulares o de negocios.

Este dinamismo del sector de la construcción, y la disponibilidad de recursos y financiamiento para muchos Ecuatorianos, especialmente de las grandes ciudades como Guayaquil, ha concebido un alza de los precios promedio de venta de las propiedades que para algunas zonas de nuestra urbe, alcanzan más de un 35% en el transcurso de 2 o 3 años; por lo cual es necesario revisar la información oficial pertinente que nos permita identificar cuáles han sido los valores promedios reales y porcentajes en los que han variado los precios de construcción entre los años 2012 y 2015, así como conocer y describir el comportamiento de los créditos hipotecarios para viviendas que ha experimentado el país, particularmente en la ciudad de Guayaquil, a través de una masiva campaña de operaciones de este tipo de créditos por parte de las principales entidades financieras. Parte del estudio abarca puntear los principales factores que inciden en la generación de una burbuja inmobiliaria en el país.

En los últimos años, el sector de la construcción en Ecuador, ha tenido un gran impulso en las tres principales ciudades del país, entre las que se encuentra Guayaquil, como potencial polo de desarrollo, que ha sido promovido esencialmente por el incremento en la colocación de créditos hipotecarios para la ciudadanía a cargo de las entidades financieras, jugando un rol primordial el Banco del Afiliado del IESS.

Esta coyuntura del sector ha incidido en el crecimiento de la economía del país y de Guayaquil, generando fuentes de trabajo, de negocios y la posibilidad de satisfacer la demanda de viviendas por parte de los habitantes de Guayaquil. Este impulso y auge en la economía podría haber generado un incremento en los precios de las viviendas por m² en las diferentes zonas de la Urbe Porteña.

1.2.2 Formulación del problema de investigación

¿Qué impacto tiene la concesión masiva de créditos hipotecarios, en el alza de los precios por m² de construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil?

OBJETO: Impacto del crédito hipotecario para el sector de la construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

CAMPO DE ACCIÓN: La relación entre el otorgamiento de créditos hipotecarios en contraste con el alza de los precios por m² de construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

TEMA: Estudio del Impacto del Crédito Hipotecario para el sector de la construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

1.2.3 Sistematización del problema de investigación

La sistematización del problema se establece de la siguiente manera:

- ¿Cuál ha sido el comportamiento de las operaciones de crédito para vivienda para la ciudad de Guayaquil en el período 2012-2015?
- ¿Qué impacto ha tenido el aumento de créditos hipotecarios sobre los precios de venta de viviendas por m² en la ciudad de Guayaquil?
- ¿De qué modo el incremento en los precios de las viviendas por la colocación de créditos hipotecarios pudiera generar una burbuja inmobiliaria en la ciudad de Guayaquil?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Analizar el impacto que tiene la concesión masiva de créditos hipotecarios, en el alza de los precios por m² de construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

1.3.2 Objetivos específicos

- a. Determinar las principales entidades financieras y parámetros exigidos en el otorgamiento de créditos para la adquisición de viviendas en la ciudad de Guayaquil.
- b. Identificar los valores promedios del precio de venta por m² de construcción para la ciudad de Guayaquil.
- c. Puntear los principales factores que inciden en la creación de una burbuja especulativa.

1.4 Justificación de la investigación

Como lo menciona el Balance preliminar de las Economías de América Latina y el Caribe (2008) *"El crédito bancario tiene mayor importancia relativa en América Latina y el Caribe que en la economías con mercados profundos de las capitales"*. Para el caso específico de los créditos para viviendas juegan un papel fundamental en el Ecuador para la consecución de una casa propia, que atiende parcialmente a un alto déficit residencial; no obstante, se ha podido observar en estos últimos años una variación significativa en los precios de venta de las propiedades en nuestro país. Según (Ocampo) *"Destacó la expansión del crédito hipotecario del país, consistente con el incremento de precios en el mercado inmobiliario, sobre todo en Buenos Aires, Costa Rica y El Perú anotaron alzas del crédito total que superaron el 30%."*

Para el caso de nuestro país, Ecuador, es importante destacar que el sector de la construcción ha tenido etapas de bonanzas y crisis, marcadas principalmente gracias a programas masivos de construcción de viviendas por parte de entidades gubernamentales, inversión privada y pública. En los últimos años la principal entidad financiera en otorgar financiamiento para viviendas ha sido el banco del afiliado, manteniendo una evolución y tendencia al alza hasta el año 2015, moviendo la economía de la ciudad de Guayaquil y del Ecuador, con aproximadamente 75000 operaciones crediticias realizadas en promedio de forma mensual durante el año en mención a nivel país.

Es oportuno puntualizar que los créditos de vivienda están relacionados con uno de los sectores más importantes de la economía del país como lo es el de la Construcción, este constituye un motor de la economía ya que genera plazas de empleo. Cuando se inicia una construcción, se generan rentas tanto para los promotores de los proyectos inmobiliarios como para el sector industrial del país.

Este aumento considerable en los préstamos hipotecarios, ha impulsado el sector de la construcción e inmobiliario, los precios de las viviendas se han incrementado en todas las zonas de la urbe porteña, en algunos casos han superado el 35% en el transcurso de varios años, por lo cual es fundamental determinar los parámetros que se están aplicando para el otorgamiento de créditos, así como identificar los valores promedios reales con los cuales se comercializan los inmuebles en la ciudad de Guayaquil.

Por lo tanto, es necesario analizar el comportamiento del sector crediticio hipotecario en Ecuador, de manera específica en la Ciudad de Guayaquil, que ha permitido catapultar el sector de la construcción en los últimos años, pero que ha ido acompañado de un incremento representativo de los precios de venta de las viviendas, que además nos permita identificar de manera general los principales factores que inciden en la creación de una burbuja inmobiliaria en un país.

La justificación del trabajo, está fundamentada en el diagnóstico de los créditos hipotecarios y el incremento de los precios de venta de viviendas por m² en el sector de la construcción de la ciudad de Guayaquil, en el cual se puedan describir orientaciones respecto a los incrementos que han surgido de forma gradual y justificada, en que los niveles de precio promedio planteados en las diferentes zonas van acompañados de inversión, aumento de infraestructura, que estos valores se pueden cubrir de acuerdo al índice de sueldos reportados y acceso a créditos hipotecarios por montos, y el conocimiento del fin que han tenido los créditos otorgados, considerando que la vivienda responde a un interés primordial de una familia de obtener un techo donde vivir de manera permanente.

De acuerdo a lo expuesto en el estudio sobre la Economía Vasca *Debate sobre economía, la crisis anunciada* (Etxeberria, 2008) "La conclusión es clara: esté o no la vivienda sobrevalorada en un 30%, lo que es seguro es que su asequibilidad está desfasada en un 300%, ya que la productividad y los salarios de los primeros empleos en nuestra economía difícilmente soportarían más de 300 euros al mes como coste de la vivienda."

Si bien es cierto la situación y economía es diferente en la ciudad de Guayaquil del Ecuador, es necesario describir como se han venido manejando los créditos hipotecarios que han permitido dinamizar y generar muchos negocios para el sector de la construcción e identificar correctamente la variación de los precios de venta por m² en la ciudad de Guayaquil, así como los requisitos de acceso a dichos créditos que mantengan una economía saludable a nivel de país y ciudad, sin que se pueda hablar de una burbuja inmobiliaria generada por el alza de dichos valores, que convierta casi imposible acceder a una vivienda, dejando un precedente investigativo para futuros científicos que deseen profundizar en el marco del tema especulativo.

La situación analizada nos permitirá presentar el diagnóstico de la colocación de créditos que han impulsado el sector de la construcción y generar a partir de las observaciones realizadas, conclusiones y recomendaciones que garanticen en el largo plazo efectos positivos para una economía y sector saludable, contribuyendo además con el objetivo 8 del Plan Nacional del Buen Vivir (2013), el mismo que está orientado a "Consolidar el sistema económico social y solidario, de forma sostenible"

1.5 Marco referencial de la investigación

1.5.1 Marco teórico

1.5.1.1 Créditos Hipotecarios

Internacional

Coss (2010), en su estudio titulado "Análisis y evaluación de proyectos de inversión", menciona lo siguiente:

“Son créditos que diferentes instituciones bancarias otorgan a un plazo mayor de un año a tres o 10 años, y en las cuales los activos de la empresa son utilizados para garantizar la devolución del préstamo en la evaluación de alternativas de financiamiento se van a considerar diferentes situaciones”.

En pocas palabras, un crédito hipotecario es un préstamo respaldado por la seguridad, lo que significa que cuando una persona entra en un banco para obtener una hipoteca, el banco en realidad será el propietario de la casa física, y se utilizará esa casa como garantía para su préstamo. En el desafortunado caso de que un prestatario debe omitir en su préstamo, el banco tiene derecho a tomar posesión de la casa para recuperar su inversión. Sin embargo, es mucho más complejo de lo que parece en el exterior.

El concepto de un préstamo hipotecario fue concebido hace muchos años porque los bancos vieron la oportunidad de hacer una gran cantidad de dinero a costa de la gente que quería comprar casas. El banco cuenta con los recursos necesarios para prestar el dinero para que la gente pudiera comprar sus casas, ya que cobran interés para los prestatarios como su precio de pedir prestado el dinero. Cuando una persona paga su préstamo durante el ciclo completo de su plazo de la hipoteca, se han pagado muchas veces cuál era su monto original del préstamo. Este concepto es muy utilizado para algunas personas, pero en realidad, es la única manera de que la mayoría de las personas sean capaces de obtener lo que necesitan.

Las hipotecas son uno de los instrumentos financieros más básicos porque son tan frecuentes. Los prestamistas de hipotecas han surgido en todo el mundo debido a que en el mercado actual, las personas simplemente no pueden comprar una casa sin tener una hipoteca para hacerlo. Esto significa que las personas no puedan jamás ser propietario de una casa si no califican para una hipoteca. Esto también significa que la gente no será capaz de cumplir con sus objetivos de ser propietario de una casa si no fuera por una hipoteca. Una hipoteca es un concepto muy liberador, ya que permite a las personas para obtener la casa que quieren y para alcanzar sus metas a través de la ayuda de un banco y la hipoteca que ofrecen **(Editorial Dykinson, 2014)**.

La operación de créditos se encuentra supeditada a la demanda y oferta de viviendas que puedan existir en un país. Tal como lo menciona **(Warnock, 2008)**

“Podemos ver el sector de la financiación de la vivienda en términos de oferta y demanda. La demanda de financiación de la vivienda es en cierto sentido una demanda derivada que se deriva de la demanda de vivienda, que a su vez depende de manera importante de la tasa de formación de hogares y los niveles de ingresos. Además, con los costos de la vivienda siendo típicamente un múltiplo de los ingresos anuales, la vivienda se hace accesible mediante la difusión de los pagos a través del tiempo, por lo que la financiación de vivienda adecuada debe ser más largo plazo en la naturaleza.”

Algunos autores e investigadores internacionales, coinciden que el financiamiento de viviendas a través de hipotecas debe ser parte de cualquier estructura económica a nivel mundial así como corroboran el hecho que no solo es la transacción crediticia, sino una aspiración muy importante para toda la familia.

(NATIONS, UNITED, 2005), en su estudio titulado “Financiamiento de viviendas para países en transición”, nos deja vislumbrar la relevancia que tiene la compra de una vivienda para el núcleo de convivencia familiar, y el rol fundamental del financiamiento de las mismas:

“La provisión de financiación para la adquisición de viviendas residenciales es, o debería ser, una parte importante de la estructura financiera de cualquier sociedad. En comparación con el ingreso medio de un hogar, la compra de una vivienda es una gran inversión en muchos casos es de hecho la inversión más grande de tiempo de vida de los hogares. Por lo tanto, la cuestión de cómo financiar esta inversión es crucial. Finanzas eficientes para la vivienda residencial puede fomentar una mejor adaptación de las preferencias de los hogares para la vivienda con la oferta disponible y el potencial de la vivienda, con objeto de optimizar el bienestar social.”

De acuerdo a lo expuesto por **(Sven Damen, 2016)** en su estudio sobre “El efecto de las características de deducción y la hipoteca de interés hipotecarias sobre los precios de las casas” es importante revisar y analizar el detalle sobre lo expuesto:

“En muchos países, los precios de la vivienda están sobrevalorados de acuerdo a los índices de precio a los ingresos. Proponemos que la capacidad de pago del

deudor (ATP) a través de una hipoteca es un precio de la vivienda a largo plazo fundamental y encontramos evidencia convincente por medio de pruebas de cointegración, causalidad de Granger, y una elasticidad de precios de la vivienda con respecto al ATP cercano a uno. ATP incorpora el efecto de una tendencia a la disminución en las tasas de interés, cambios en la deducción de intereses hipotecarios y las características de la hipoteca. Aplicamos el modelo a los Estados Unidos de América, Reino Unido, Bélgica, los Países Bajos, Suecia, Noruega, Finlandia y Dinamarca. Los resultados proporcionan una alternativa a los modelos intuitiva precios de la vivienda estándar.”

Uno de los mercados de créditos hipotecarios y el impacto que existió entre el índice de precios de las viviendas y el entorno macroeconómico del país, fue el caso de la economía griega, según el estudio de **(Theodore Panagiotidis, Panagiotis Printzis, 2015)** “En los determinantes macroeconómicos del mercado de la vivienda en Grecia: Un enfoque VECM” resulta vital verificar el comportamiento e interacción entre los precios de las viviendas y los factores determinantes del país, que puedan incidir en dichos valores:

“Este estudio examina el papel del mercado de la vivienda en la economía griega. Se revisa la literatura y evaluamos la interdependencia entre el índice de precios de la vivienda y sus determinantes macroeconómicos dentro de un marco VECM. Existe una relación de equilibrio y en el largo plazo los préstamos del sector y de hipotecas minoristas emergen como las variables más importantes para la vivienda. El análisis dinámico muestra que los préstamos hipotecarios, seguido por el comercio al por menor son las variables con mayor poder explicativo de la variación del índice de precios casas.”

Resulta muy valioso lo encontrado en el estudio denominado **“La relación entre los mercados de hipotecas y los precios de vivienda en: ¿La inestabilidad financiera hace la diferencia?”** planteado por **(Fernández S. C., 2010)**:

“Durante la década de 1990 y hasta 2007, varios países experimentaron fuertes aumentos de precios de la vivienda. Estos episodios suelen mencionarse entre las causas de la agitación económica y financiera reciente del mundo. El dramático crecimiento de los préstamos bancarios durante este período se ha

mantenido ampliamente responsable de esta dinámica del mercado. Sin embargo, la relación empírica entre el crédito hipotecario y el precio de la vivienda sigue siendo en gran medida inexplicado.”

Continuando con el mismo tema de la relación que existe entre los precios de las viviendas y las crisis financieras que han desarrollado diferentes países, podemos citar lo mencionado por **(Benamraoui, 2010)**: “La reciente crisis financiera ha causado disminución sin precedentes de los precios inmobiliarios en todo el mundo, especialmente en el Reino Unido. La mayoría de los fundamentos económicos se han visto afectados por la escasez de crédito y el fracaso de muchos titulares de hipotecas para cumplir con sus pagos de capital e intereses. Se puso de manifiesto que el modelo de crédito poskeynesiano abrazado por muchos estudiosos no pudo sostener la recesión se produjo en el mercado de hipotecas.”

Las condiciones de mercado son un factor fundamental para la concesión de créditos en los bancos en Albania, según el estudio realizado por **(REBI, 2016)**: “El mercado de la vivienda es un sector importante para los bancos albaneses. Financiación del mercado de la vivienda domina los créditos de consumo, y, al mismo tiempo, las casas representan un alto porcentaje de la garantía prometido.”

Resulta importante la revisión del análisis realizado por **(Carolina Elizabeth Reid, 2009)**, en su estudio *“Los costos incontable de préstamos de alto riesgo: examinar los vínculos entre un precio más alto de préstamos, hipotecas y Raza en California”*, en donde se denota una situación desfavorable para las personas de color en Estados Unidos, durante la crisis financiera, y las afectaciones mayores que tuvieron respecto a sus créditos hipotecarios en comparación a los prestatarios latinos o norte americanos:

“Este artículo explora la relación entre raza, préstamos de alto riesgo, y la ejecución de una hipoteca en California en un esfuerzo por comprender lo que sucedió durante el auge de los préstamos de alto riesgo. El documento encuentra que las comunidades de color han sido afectados de manera desproporcionada por la crisis hipotecaria, y que estas diferencias se deben a

una serie de factores complejos e interrelacionados, incluyendo perfiles de crédito del prestatario, el mercado de la vivienda "auge y caída", y el aumento del desempleo. Sin embargo, el documento también muestra que los negros y los hispanos en California tenían acceso a mercados muy diferentes de la hipoteca, y que los canales de mercado de hipotecas jugaron un papel importante en la probabilidad de recibir un préstamo de mayor precio."

De acuerdo a **(Jinjarak, 2009)**, se debe realizar un profundo análisis entre la cuenta corriente, solvencia de los países, y la valoración de los bienes raíces. En su estudio denominado *"patrones de cuenta corriente y los mercados nacionales de bienes raíces"* lograron realizar el siguiente planteamiento:

"En este trabajo se estudia la relación entre la cuenta corriente y la valoración de bienes raíces en todos los países. Encontramos una asociación positiva sólida y fuerte entre los déficits de cuenta corriente y la apreciación de los bienes raíces precios / (deflactor del PIB). El control de crecimiento estuvo PIB / cápita, la inflación, la profundidad financiera, institución, crecimiento de la población urbana y la tasa de interés real; un aumento de una desviación estándar de los déficits en cuenta corriente retardados se asocia con una apreciación de los precios de bienes raíces en un 10%."

Según lo expuesto por **(Sungjoo Hwanga, 2010)** en su estudio *"Mercado de bienes raíces y las políticas de impulsar de Corea: Centrándose en los préstamos hipotecarios"*, describió lo siguiente:

"El mercado inmobiliario de Corea está desacelerando debido a la crisis económica mundial, que dio como resultado de la crisis de hipotecas de alto riesgo en los Estados Unidos. En respuesta, el gobierno coreano ha adoptado diversas políticas en un intento de desregular la especulación inmobiliaria. Por ejemplo, el préstamo a valor (LTV) se ha incrementado con el fin de estimular la oferta de vivienda, la demanda, y las transacciones de vivienda. Sin embargo, estas políticas podrían potencialmente resultar en una crisis de las hipotecas debido a un aumento en más amplificado y de alto riesgo derivados en el mercado secundario de hipotecas de Corea. En consecuencia, el mercado de la vivienda podría caer en tal confusión profunda que va a ser aún

más difícil de realizar previsiones de mercado de vivienda con base empírica. Por lo tanto, se requiere un método completo y sistemático para analizar el mercado inmobiliario y financiero las relaciones causales entre los factores de influencia mercado.”

Estados Unidos y los préstamos hipotecarios “basura”

Acorde a la investigación efectuada por el experto en economía (Adelino, 2010), acota tres conclusiones sobre la burbuja inmobiliaria. “En primer lugar, los préstamos hipotecarios no eran destinados principalmente a los pobres. Investigaciones anteriores estudiados los préstamos de los códigos postales y encontró un marcado crecimiento en los barrios más pobres”.

En Estados Unidos, la recesión logró golpear a diversas áreas comerciales de la gran nación del norte, entre los factores que se le atribuyeron la baja en la economía de este país principalmente se debió a una serie de factores tanto internos como externos, como en el caso de lo suscitado en septiembre del 2001 con los ataques terroristas.

De acuerdo a la investigación efectuada por (Anundsen, 2010) dice, se comparte lo siguiente, "En las zonas más pobres hay más las hipotecas basura que en otros lugares. A menudo, estas áreas registraron los mayores descensos en los precios de la vivienda."

En base a lo que comparte **Anundsen** (2010), Las hipotecas son una forma de asegurar que una persona pague una obligación, sin embargo en temas de vivienda, en países como Estados Unidos, estas hipotecas vienen acompañadas de altas tasas de intereses, lo que limita verdaderamente a que las personas se incentiven por adquirir un bien.

Del estudio de campo hecho por (Samuelson, 2015), “Los pobres eran las principales víctimas de esta campaña. Los eruditos que han estudiado la geografía de préstamos hipotecarios se encuentran sesgadas hacia los barrios de bajos ingresos”.

Conforme a lo que mencionado por **Samuelson** (2015), los principales perjudicados por los altos intereses en hipotecas son las personas con bajos recursos económicos, quiénes muchas veces se arriesgan por adquirir una propiedad, sin ver los altos intereses que posteriormente tendrán que pagar, siendo tan grave ya que estos suelen incrementar sus valores hasta el doble del precio inicial, lo cual es un limitante para las personas que buscan un mejor estilo de vida.

En base a un estudio efectuado por (Reinhart & Rogoff, 2008), el cual se tituló como "Si la crisis financiera de 2007 en Estados Unidos es tan diferentes, una comparación internacional histórica."

De dicho estudio llevado a cabo por (Reinhart & Rogoff, 2008), acotaron que la crisis financiera de Estados Unidos no se parece a ninguna de las que se hayan registrado en otras partes del mundo, ya que esta se dio precisamente no por relación de una caída del dólar, sino más bien debido a asuntos políticos con otras naciones, además si a esto se le suma.

Según información obtenida del Autor Phd. Cook, (Cook, 2015):

La financiación para proyectos de construcción es cada vez más frecuente, lo que refleja una cierta relajación de las normas de los préstamos bancarios, un mayor enfoque en el desarrollo de bienes raíces por la comunidad de inversionistas, y conseguir más medidas de bonos de la construcción.

Referenciando lo mencionado por el Dr. Cook, en países como Estados Unidos a pesar de los problemas surgidos por la recesión, el sector inmobiliario no ha dejado de crecer, especialmente porque el país del norte, las actividades comerciales son diversos, de las cuales sus habitantes pueden sacar provecho para invertir en proyectos inmobiliarios.

Local

Ecuador

Como información general, se obtiene a través de diario el **Telégrafo (2015)**, en su artículo titulado “Créditos hipotecarios”, la precalificación de 100 usuarios al día para créditos por lo cual detalla a continuación.

“El 1 de abril la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera presentó la resolución 045-2015-F, que determinó que la tasa de interés para la banca privada pasaba del 10% al 4,99%, mientras que la del BIESS del 8% al 6%, siempre que sea vivienda de tipo social. Pero se estableció un plazo de 90 días para que se ajusten los mecanismos necesarios en las instituciones financieras para entregar hipotecarios. Las entidades financieras ofrecen la opción de que los ciudadanos realicen precalificaciones para saber si pueden acceder al préstamo, las mensualidades. En el BIESS los afiliados pueden realizar la pre-aprobación en la página web y ver el monto al que pueden acceder”.

En el punto de atención de la feria del BIESS los funcionarios explican a los clientes que al momento de realizar la precalificación en la plataforma ya pueden escoger la opción de viviendas de interés social que contempla un interés del 6% y que cubre el 100% del valor de la vivienda, así como un plazo de 20 años.

Desde el 10 de abril se han realizado más de 100 precalificaciones diarias en cada uno de los 4 módulos disponibles.

En cambio, en el Banco del Pacífico aún promociona hipotecarios bajo las actuales reglas, interés desde el 7,75%, plazos de 10 a 20 años, cobertura del 70% del valor del inmueble. Se estima que a finales de mayo ya esté activo el servicio en esta entidad.

La Mutualista Pichincha es otra de las opciones que tienen las personas interesadas en adquirir su vivienda. Ellos por cuestión de la feria ofrecieron la opción de que sus clientes obtengan el crédito con una tasa de interés del 4,99% a 20 años plazo, pero el financiamiento es únicamente del 70% del valor total de la vivienda.

María Fernanda Jaramillo, responsable de las precalificaciones, sostuvo que bajo esta modalidad se han realizado más de 400 precalificaciones desde el 10 de abril hasta ayer.

El **Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda** también se ha visto abarrotado de personas en los últimos días que buscan información con respecto a la obtención de bonos de vivienda o planes habitacionales de interés social. Según esta cartera de Estado desde inicios de mes han sido atendidas más de 1.200 personas que en su gran mayoría buscan información sobre bonos de vivienda.

El interés por la implementación de los incentivos no proviene únicamente de los ciudadanos que anhelan casa propia, sino también del sector inmobiliario, pues su crecimiento este año dependerá en gran medida de la rapidez con la que se ponga en marcha los diversos proyectos enfocados en generar beneficios múltiples a los ciudadanos.

“Viéndolo de manera optimista esto nos permitiría cerrar este año con un crecimiento de al menos el 10%”, dijo Jaime Rumba, presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios y de Vivienda (**Apive**), lo que representaría un avance ya que el sector creció el año pasado en menos de un dígito.

Es importante comprender la importancia que tiene la adquisición de una vivienda para una persona o familia, es casi un sueño y anhelo para muchos, quienes sin la opción de obtener un crédito hipotecario para el financiamiento de la propiedad se vuelve un propósito inalcanzable, según (Warnock, 2008) “La vivienda es para muchos hogares de todo el mundo, tanto el gasto más grande y el activo más importante. Para todos los hogares es un factor determinante de la calidad de vida. Para la mayoría de los países desarrollados, y por alguna en las economías emergentes, la vivienda es adecuada. Sin embargo, una proporción significativa de la población mundial no tiene acceso a una vivienda adecuada y asequible.”

Ahora, según **Rumba** (2014), en su estudio titulado “Sector inmobiliario”, menciona lo siguiente:

“El tema tampoco es simple, pues en promedio para que los créditos se hagan efectivos podrían pasar 2 meses dependiendo de si el cliente cumple con todos los requisitos solicitados por el banco, y el verdadero impacto en la economía se tiene cuando los proyectos se construyen”.

El titular de Apive señaló que otro de los temas que preocupa a los inmobiliarios es el de la simplificación de trámites para obtener el permiso de construcción, particularmente los de viviendas de interés social. Puso como ejemplo que si un promotor desea construir departamentos económicos, únicamente el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal podría obligarlo a perder un año en trámites, lo que tiene un costo financiero muy alto, ya que la obra queda paralizada.

1.5.1.2 PRECIOS Y TENDENCIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Internacional

Caso Australia

De la investigación realizada por (Gurran, 2011) denominada “Casas de precios módicos, regeneración urbana y planeamiento en Australia”:

En el cual sostiene la teoría que la creación de casas con precios módicos en ubicaciones privilegiadas, puede hacer que los precios se mantengan al igual que las rentas, sin que necesariamente exista una afectación de la plusvalía de las viviendas, pero podría dar solución al alto costo de las propiedades en Australia y acceso a los habitantes más jóvenes.022

De acuerdo con el estudio **de Gurran** (2011), en países como Australia el estilo de vida suele ser más costoso principalmente porque es un país desarrollado en diversas áreas, la economía que envuelve a este país de Oceanía es una de las más prosperas, lo que consecuentemente influye en que el estilo de vida, temas de escolaridad, viviendas tengan precios altos. Sydney es una de las ciudades del mundo consideradas como las más caras, sin embargo, también por el alto índice de migración de personas de diversas partes del mundo, lo que a su vez ha influenciado a que empresas constructoras desarrollen diversos programas habitacionales para estas personas.

El sector de la construcción en Australia, es uno de los más notables en la actualidad, ya que su crecimiento se ha dado sin interrupciones, a pesar de que el sector minero en Australia es el principal recaudador de ingresos económicos,

seguido del turismo, Australia se ha ganado un puesto importante, esto también se debe a que la financiación privada representa el 71% ante la financiación públicas.

Según lo expuesto por (ACIF, 2014):

Los reportes del Mercado Australiano de construcción de ACIF ofrecen a las empresas interesadas en las perspectivas de la industria de la construcción un análisis de alta precisión, y de alta credibilidad por estado así como del país en general sobre los indicadores de la demanda.

Del análisis realizado sobre el mercado en Australia como en todas partes del mundo existen riesgos al momento de desarrollar un proyecto, el sector de la construcción en Australia presente una tendencia evolutiva ante la perspectiva de otros mercados tales como España, Estados Unidos, Italia, y otros países. Actualmente se está trabajando en disminuir los riesgos que se presentan para las personas que adquieren viviendas en caso del que el país caiga en un estado de recesión.

Constantemente en países como Australia se llevan a cabo previsiones sobre las actividades comerciales en la cual se logran desarrollar varias empresas. Conforme a lo que comparte el consorcio (AiGroup, 2013), empresa que realiza análisis de la situación de otras organizaciones, menciona de qué forma se logran dar las previsiones dentro del sector de la construcción:

Según (Oficina Australiana de Estadísticas, 2014):

Las previsiones se basan en los cambios esperados en la población y demografía, y el importe de los gastos de construcción comprometido y planificado dentro de una región, lo que proporciona una idea de la demanda, la oferta balance general de un tipo de infraestructura durante los años 2012 a 2020, identificando así la infraestructura local necesita.

La construcción tiene una gran influencia en toda Australia, ya que proporciona los hogares en los que habitan muchas familias, los lugares en los que la mayoría de personas trabajan y se divierten, las escuelas, hospitales e infraestructura, como carreteras, agua y suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones.

Un número de otros sectores de la economía de Australia también están estrechamente vinculados a la industria de la construcción y sus actividades, incluyendo (a) partes de la fabricación, las industrias de comercio y finanzas al por mayor y al por menor, en el suministro de componentes, accesorios y muebles, y en la financiación construcción y edificación, y (b) las partes de la industria de servicios profesionales, como las profesiones de arquitectura e ingeniería para el diseño y montaje métodos que abarcan ambos métodos tecnológicas innovadoras probadas y avanzadas y productos.

El sector privado se dedica a las tres categorías de edificios y construcción, y juega un papel importante en la residencial, ingeniería y otras actividades de la construcción. El sector público también juega un papel clave en la iniciación y la realización de la actividad de construcción, y la actividad relacionada con la salud y la educación la construcción.

Tendencias análisis de la industria y de la industria (IBISWORLD, 2015):

La división de Construcción ha soportado tendencias muy divergentes en los mercados descendentes en los últimos cinco años. La actividad de construcción ha tenido problemas para volver a los niveles anteriores a la crisis financiera. Sin embargo, mientras que los inversores de propiedad comercial e industrial y los nuevos compradores de vivienda se animan a invertir en nuevos proyectos de construcción, condiciones de la demanda se dispararon a niveles récord en la construcción del mercado no urbanizable.

Haciendo referencia a lo que comparte (IBISWORLD, 2015), el sector de la construcción en Australia es impulsado el gran porcentaje por la inversión privada, esto que va de la mano con la evolución de factores minerales y energéticos y la inversión pública robusta de las telecomunicaciones y la infraestructura, es decir hay una relación general de las diversas actividades comerciales con el sector de la construcción.

La división contiene muchas pequeñas empresas que operan en mercados geográficos o de servicios estrechas. Si bien hay algunas grandes empresas internacionales que operan en la división, sigue siendo muy fragmentado y se

extiende por una amplia gama de productos y servicios. Las empresas individuales son poco probable que alcance un tamaño que les permita convertirse en completamente integrados verticalmente y ofrecen una amplia lista de productos para comandar una amplia cuota de mercado.

Tomando como referencia el artículo de (El Confidencial, 2015), que comparte:

Australia fue el único país de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) que no experimentó dos trimestres seguidos de crecimiento negativo y que, por lo tanto, evitó la recesión técnica. Poco expuestos a las hipotecas basura o a las inversiones de alto riesgo, ningún banco australiano tuvo que ser rescatado.

De la información compartida por El Confidencial (2015), Australia es un país con una perspectiva de crecimiento favorable en el sector inmobiliario, esto gracias que se maneja una planificación constante en temas comerciales, así como en otros rubros que proveen a esta nación de la estabilidad constante en la que se ha mantenido, lo que consecuentemente, permite que las empresas inmobiliarias brinden constantes ofertas de viviendas.

De la investigación compartida del profesor en economía Vernon Smith (2015), Un Premio Nobel es el último en advertir que, "Sydney y los mercados de Melbourne en relación a la actividad de bienes raíces están mostrando todos los signos de estar en una burbuja de precios peligrosa".

Conforme a lo que comparte Smith (2015), Australia tiene que aprender las lecciones de la burbuja de las hipotecas subprime de los Estados Unidos que provocó un accidente en el sector habitacional, e incluso desató en última instancia, la crisis financiera mundial. Es decir que debido a los problemas surgidos de aspectos que no tienen directa relación a la actividad inmobiliaria, afectarán tarde o temprano.

Para (Jamón, 2015):

Mientras que las regulaciones en Australia no permiten a los prestatarios adquirir una vivienda, lo único que pueden hacer, es dejar como ofrenda a los bancos sus propios bienes, acto que aceleró la caída de Estados Unidos en cuestiones inmobiliarias, el profesor Smith advierte a algunos

inversores inmobiliarios que podrían ser quemados si la burbuja estalla propiedad.

Mientras la alerta sobre los riesgos de la especulación inmobiliaria en Australia, el profesor Smith cree que la nación puede evitar el impacto más grave de la crisis estadounidense de la vivienda en 2014, lo que deja en una expectativa importante de recuperación para el mercado australiano en los futuros años, lo que le representará un crecimiento sin preocupaciones externas.

El economista de la Universidad de Monash profesor (Madsen, 2014), dice que:

La inmigración y el crecimiento del ingreso, además de una escasez de suelo urbano, continúan alimentando los precios inmobiliarios. Y a medida que crece también aumenta la congestión en las principales ciudades, donde más gente quiere vivir más cerca de un buen sitio provocando un efecto dominó.

Conforme a lo que acota Madsen (Madsen, 2014), cree que los precios en Sydney y Melbourne vendrán de la ebullición en algún momento. En gran parte de Sydney y Melbourne, pueden percibir un momento seguro para vender mientras que el mercado sigue creciendo. Sin embargo en la mayoría de las ciudades capitales, acota que cualquier desaceleración del mercado se produce gradualmente, y puede ser fácilmente detectada por los compradores o vendedores que realizan una investigación a fondo.

Como lo menciona (Nielsen, 2016) es importante comprender y tomar la mejor decisión al momento de elegir un préstamo hipotecario, como lo especifica en su artículo sobre *“Cómo afectan las tasas de interés del mercado de la vivienda? “Las Hipotecas vienen en dos formas primarias - tasa fija y tasa ajustable - con algunas combinaciones híbridas y múltiples derivadas de cada una. Una comprensión básica de los tipos de interés y las influencias económicas que determinan el curso futuro de las tasas de interés puede ayudar a los consumidores a tomar decisiones de hipoteca financieramente sólidas, tales como hacer la elección entre una hipoteca de tasa fija o una hipoteca de tasa ajustable (ARM) o de decidir si refinanciación de una hipoteca de tasa ajustable.”*

Reducción en valor de propiedades por factores macroeconómicos

Según lo que acota Miller (Millar, 2015), "Señala el mercado de la vivienda actual en Perth como ejemplo, diciendo que el mercado está en un estado de corrección después de una gran afluencia de dinero durante el auge de la minería, donde había "muchas personas con buenos guapos".

En base a lo expuesto por Miller, mercado no se ha suavizado en los últimos dos años como el auge de la minería que está llegando a su fin. "El crecimiento se ha ralentizado pero no se ha detenido por completo. El mercado está creciente en Melbourne y Sydney en este momento, pero van a tener períodos en que el crecimiento se desacelera como cualquier mercado, pero no creo que habrá una importante reducción en el valor de las propiedades.

Según lo que comparte (Hewitt , El crecimiento se ha ralentizado pero no se ha detenido por completo):

El mercado de la vivienda de Australia está muy bien regulado y el trabajo de la Autoridad de Regulación Prudencial de Australia en pedir a los prestamistas a hacer cambios en la forma en que se prestan a los inversores, en particular, está empezando a tener un efecto.

En base a lo mencionado por Hewitt, los préstamos de inversión se han reducido a 36,9% del total de préstamos de un máximo de 43,1% en abril. Mientras La última una vez que los préstamos de inversión estaban en niveles similares fue hace dos años, cuando hicieron un 35,9% de las hipotecas. Además acota que el enfriamiento en los préstamos de inversión no ha tenido un impacto en el volumen global de las hipotecas, lo que significa más propietarios-ocupantes están entrando en el mercado.

Según la investigación efectuada por (Everingham, 2015), donde acota, "En lo que a mi modo de ver, dos cosas destacan que debería interesar a inversores más australianos. La primera es la cuestión de la sostenibilidad. Esa es una palabra vaga en el contexto del mercado inmobiliario.

Conforme a lo expuesto por (Everingham, 2015), “Hay suficiente evidencia, en relación con el aumento de los precios, para sugerir varias estrategias. Sin embargo, lo que está menos claro es donde esta burbuja se sienta en el ciclo actual de la propiedad”.

(Abascal, 2010):

Sydney se encuentra en medio de una burbuja de crecimiento, algo tendrá que dar con el tiempo para salir de esta problemática, y solo en torno de los precios inmobiliarios actuales probablemente no son sostenibles en el largo plazo. El último ciclo inmobiliario ha aumentado en consonancia con el histórico crecimiento económico de los últimos 15 años.

Los expertos se preguntan dónde están probablemente los inconvenientes con relación a los problemas que el factor económico ocasiona a todos los sectores comerciales. Los precios de las casas medianas en Sydney ahora se proyectan en cualquier lugar dentro de Australia, donde los precios se dan entre \$ 900.000 a \$ 1 millón.

Conforme a lo que acotan (Andru & Martínez, 2011):

Una forma en que puede juzgar esto es mirando el accidente dado en otras partes del mundo, como en el caso de Estados Unidos para alguna pista para ayudar a guiarnos. Eso es exactamente lo que el profesor Smith hizo. A pesar de que el profesor Smith llama burbuja de Sydney insostenible, la evidencia sugiere que Sydney podría ejecutar caliente durante algún tiempo todavía.

A diferencia del problema inmobiliario estadounidense, Sydney es la única ciudad en la actualidad con graves signos de interrogación sobre ella. Eso no quiere restar importancia a la situación de Melbourne, pero sus problemas están en una escala más pequeña en comparación con los inconvenientes que se vienen suscitando en Estados Unidos.

(Fernández R. , 2009):

A pesar de experimentar un crecimiento económico importante, Australia busca encubrir otros aspectos más preocupantes, donde en el 2002 logró acumular un déficit record de la balanza comercial (más del 6 100 del PIB) debido a su gigantesca deuda externa (200.000 millones de euros), la minoría aborígen de este país aún sufre importante desigualdades sociales.

En base a lo expuesto por Fernández, Australia es uno de los países más desarrollados del mundo, sin embargo eso no la ha permitido pagar aún una deuda externa de más de cien mil millones de dólares, lo que preocupa a muchos economistas de si podrán salir de la burbuja inmobiliaria que los atormenta desde hace ya décadas, afectando a diversos sectores sociales de este país.

Según (Mauldin & Tepper, 2010):

La gran crisis financiera es la historia de una enorme montaña de deuda que creció demasiado, alcanzó el punto crítico y luego se derrumbó. Países como Australia, tienen burbujas inmobiliarias que aún están en proceso de ruptura, sin embargo no es algo fácil de hacer de la noche a la mañana.

Conforme a lo expuesto por Mauldin y Tepper, las burbujas inmobiliarias son un problema común, demasiada deuda no se puede pagar totalmente, sin embargo es algo que afectará a estos países desarrollados por mucho tiempo, muchos economistas advierten que mientras más crezcan estos países, mayor será su deuda externa por pagar, lo que incidirá en problemas sociales internos, como futuras y peores burbujas inmobiliarias.

(Anundsen, 2010):

Sydney es la mayor economía de Australia, que emplea el mayor número de personas. Cualquier crisis inmobiliaria tendría ramificaciones para el resto del país. Si el patrimonio neto de la Sydney promedio disminuyó, que tendría un efecto en cadena en la tasa de desempleo. A su vez que había puesto aún más presión sobre el crecimiento económico.

El punto aquí es que conforme a lo mencionado por (Anundsen, 2010), la burbuja inmobiliaria de Sydney es única. No afectaría precios de la vivienda a través de otras ciudades de la manera que se ha visto en los EE.UU. Algunos mercados, como Perth, están disminuyendo, incluso en medio de las tasas de crecimiento de propiedad nacional de 7%.

Ecuador

En la ciudad de Guayaquil el precio promedio del m² es de \$1.110, donde se menciona que el precio más alto es registrado en la vía a la costa con valor de \$1.260 por m². Llegando de esta forma a tener un valor promedio inferior a \$960 por m² en el norte de la ciudad.

Tal como lo menciona La Revista Domos elaborada por **CAMICON (2014)**, en su artículo titulado “Precios de construcción”.

“La tendencia de crecimiento en los precios en la ciudad de Guayaquil, refleja una tasa del 9% anual (2008-2013), valor que no supera los límites establecidos del 10%-15% para no generar una burbuja inflacionaria en el sector inmobiliario. Sin embargo, el último año refleja un crecimiento atípico del 20% en los precios. Posiblemente sea el reflejo de un mayor flujo disponible de recursos financieros para la compra de bienes versus una reducida oferta existente. Las unidades de vivienda que presentan una frecuencia mayor de ventas en el año 2013, se concentra en viviendas que se encuentran en un rango de USD \$50.000 a USD \$75.000, este comportamiento no ha variado desde el año 2010”.

La tendencia de crecimiento en los precios en la ciudad de Guayaquil, refleja una tasa del 9% anual (2008-2013), valor que no supera los límites establecidos del 10%-15% para no generar una burbuja inflacionaria en el sector inmobiliario. Sin embargo, el último año refleja un crecimiento atípico del 20% en los precios. Posiblemente sea el reflejo de un mayor flujo disponible de recursos financieros para la compra de bienes versus una reducida oferta existente.

Las unidades de vivienda que presentan una frecuencia mayor de ventas en el año 2013, se concentra en viviendas que se encuentran en un rango de USD \$50.000 a USD \$75.000, este comportamiento no ha variado desde el año 2010.

1.5.1.3 BURBUJA DE PRECIOS – ESPECULACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Internacional

Posible burbuja en Australia

La última advertencia acerca de una burbuja inmobiliaria en Sydney y Melbourne sigue su rumbo por los principales bancos para aumentar las tasas de los préstamos de inversión de propiedad y préstamos sin intereses. Los bancos más pequeños también están sintiendo la presión de la banca APRA regular (Australian Prudential Regulation Authority) para elevar los requisitos de capital como una almohada contra choques potenciales.

(Keen, 2015), “La última advertencia acerca de una burbuja inmobiliaria en Sydney y Melbourne se mueve por los principales bancos para aumentar las tasas de los préstamos de inversión de propiedad y préstamos sin intereses”.

Según las investigaciones realizadas por (AiGroup, 2013), “Para empezar, los reguladores australianos tienen un control más firme sobre el mercado que sus contrapartes estadounidenses. El análisis financiero esbozó algunas de las diferentes claves que se mencionan a continuación”:

En base a lo expuesto por AiGroup, muchos de los préstamos permanecen en los balances de los bancos, para la reducción para de los préstamos. El engranaje general es sorprendentemente bajo con las hipotecas en solo 5,3 millones de 9,5 millones de hogares de la nación. Y los bancos, a instancias de los reguladores, se están moviendo para reducir el crecimiento de los créditos de los inversores.

(García J. , De la quimera inmobiliaria al colapso financiero, 2010, pág. 23), “La burbuja inmobiliaria es un factor negativo que afecta como un pinchazo a la producción interna de una país, se considera a las burbujas inmobiliarias como el factor generador de mayores pérdidas para un país”.

En base a lo expuesto por García, medir la burbuja inmobiliaria en países como Australia, Estados Unidos, España entre otros no es una tarea fácil, sin embargo lo que se puede estimar tal cual ocurrió para el año 2002, es que un aumento

razonable podría afectar nuevamente a países desarrollados, estimándose hasta un crecimiento en deudas del 28%.

(Blinder, 2013, pág. 60), "Uno de los precios de la actividad inmobiliaria es la gigantesca inmobiliaria que se hinchó gradualmente e implosionó con gran ferocidad".

En base al análisis que hace **Blinder** (2013), la burbuja inmobiliaria es algo que nadie se hace o se quiere hacer cargo, debería parecer algo obvio, sin embargo no lo es, probablemente pudo haber sido evitada, sin embargo no lo fue. Australia vive un desarrollo diario, sin embargo este desarrollo viene acompañado del temor de que resurja con más fuerza la crisis del sector inmobiliario que dejó a miles de personas sin trabajo, y con altas deudas para el sector inmobiliario.

Crisis en España

España es uno de los países europeos que acoge a una alta cantidad de extranjeros buscando mejores oportunidades personales, de trabajo, educación en fin, lo que generó un crecimiento importante para el sector de la construcción, sin embargo para el año 2008 remontándose a tiempos actuales, España vivía un mal momento en el sector de la construcción, dejando problemas aún más graves.

Según lo que comparte (Burriel, 2014, pág. 101):

El estallido de la burbuja inmobiliaria en el 2007, fue el detonante de la grava crisis económica actual de España, especialmente por el gran peso que el sector inmobiliario había alcanzado con referencia al PIB, como generador tanto directo como indirecto de trabajo.

Conforme lo expuesto por Burriel, el endeudamiento familiar y empresarial había alcanzado un punto importante de crecimiento, sin embargo, debido a los precios altos de los proyectos inmobiliarios generaron que muchos se quedaran sin poder pagar altos precios por los bienes, lo que consecuentemente generaba que el banco interviniera, y retirara las casas de las personas, siendo esto un gran problema, ya que no sólo las personas se quedaban sin sus casas, sino que los bancos iban

acumulando bienes que no se vendía fácilmente debido al alto precio que estos tenían.

(De la Torre, 2014, pág. 2):

La explosión de precios en el sector inmobiliario por los cuáles ha pasado España han sido varios, la más reciente y de la cual aún no se puede superar es la del 2007, debido a que se dispararon los precios de los bienes inmuebles, perjudicando a toda la población española.

La burbuja inmobiliaria originada en España, especialmente fue originada por un problema crediticio y monetario, donde debido a las facilidades que existían anteriormente para endeudarse, muchas personas solicitaban créditos para viviendas, sin embargo, esto cambió cuando el precio del euro calló, lo que perjudicó al sector inmobiliario español principalmente.

(López, 2014):

Los datos indican que 2015 será el año cero para la recuperación del sector inmobiliario en España, preparado para redefinirse tras el derrumbe sufrido a lo largo de los cerca de ocho años de una crisis económica y financiera que ha afectado con especial virulencia a este sector.

Conforme a lo expuesto por López, se espera que para el 2015, España logre cambiar su suerte en el sector económico, lo que consecuentemente influenciará a que el sector inmobiliario pueda resurgir, este cambio podría darse especialmente por el crecimiento que el PIB está experimentando, donde para el 2014 se estimó un crecimiento del 2%, dado por la demanda nacional, crecimiento que a pesar de ser mínimo, es un gran paso, ya que no se experimentaba desde hace muchos años.

Según la red de firmas (Pricewaterhouse Coopers International Limited, 2015), estima lo siguiente:

El sector inmobiliario europeo prevé un aumento de la actividad y de la rentabilidad en 2015. El optimismo es evidente, a pesar de la debilidad de las condiciones económicas y de la preocupación por la situación geopolítica en determinadas partes del mundo.

En base a lo expuesto por **Pricewaterhouse Coopers International**, debido a una mayor disponibilidad de capital, España busca recuperarse de una crisis de más de ocho años, y posicionarse nuevamente a nivel internacional, como el país donde existía mayores facilidades para otorgar viviendas a sus ciudadanos, como parte de un estilo de vida pensado en la sociedad, la tendencia para España en el sector inmobiliario, es alentador.

Caso China

La creación de una burbuja inmobiliaria es algo que siempre preocupa a los diferentes países desarrollados, por lo cual traemos al análisis la estrategia aplicada en China por parte de los Bancos y Constructores, de acuerdo a lo mencionado por (Christopher Gan, 2012) en su estudio sobre ***"El puntaje de crédito en los préstamos hipotecarios: la evidencia de China"***:

“El uso de un conjunto de datos de propiedad de las sucursales del Banco la Construcción de China que contienen información sobre todas las hipotecas que se ofrecen a los prestatarios 2004-2009 primer trimestre, los documentos en papel que la calificación del prestatario, la tasa de la hipoteca y la duración de la hipoteca están significativamente relacionados con la velocidad y la cantidad de la hipoteca por defecto. Estos hallazgos sugieren que los préstamos hipotecarios de los bancos chinos se basan en criterios comerciales. Esto ayuda a reducir la probabilidad de una burbuja inmobiliaria en China.”

Crisis de crédito y burbuja inmobiliaria – Caso Estados Unidos.

De acuerdo al estudio planteado por (HOLT, 2008) en el análisis de “Un Resumen de la casusas primarias de la burbuja inmobiliaria y la consiguiente crisis de crédito: Un papel no técnico” manifestó para el caso del mercado de hipotecas de Estados Unidos:

“Una recesión comenzó en diciembre de 2007. El consenso general es que la principal causa de la recesión fue la crisis de crédito como consecuencia de la

explosión de la burbuja inmobiliaria. Este documento analiza las cuatro causas principales de las tasas de interés de las hipotecas de burbujas bajo la vivienda, los bajos tipos de interés a corto plazo, las normas flexibles para los préstamos hipotecarios, y la exuberancia irracional. Este documento concluye que la combinación de estos factores hizo que la burbuja de la vivienda sea más extrema y la crisis de crédito el resultado es más grave.”

Debacle de hipotecas

Es importante revisar y tener presente las lecciones aprendidas de potencias mundiales, donde ya se desataron crisis inmobiliarias iniciadas muchas ocasiones por incrementos desmesurados en los precios de las viviendas, así como créditos de alto riesgo y elevadas tasas de interés, es por esto que de acuerdo a lo mencionado por (Mayer., 2009) en su estudio “La caída del mercado hipotecario y los precios de las viviendas”:

“Este documento sostiene que la debacle de las hipotecas EE.UU. debe ser analizado en el contexto más amplio de los mercados mundiales de bienes raíces. EE.UU. reciente crecimiento de los precios en casa siguió de cerca a los aumentos en otras economías desarrolladas. El análisis distingue entre las regiones de mercado en términos de elasticidad de la oferta y localizadas las transacciones de costos. Una serie de modelos del coste de utilización, se presentan los cuales implican que las fluctuaciones de los tipos de interés deben ocupar un lugar destacado en cualquier explicación de movimientos en el precio / renta proporciones. Factores nacionales, tales como la expansión del crédito de alto riesgo también deben tenerse en cuenta. El documento concluye con recomendaciones de política que tratan rápidos descensos de los precios y los márgenes de tasas de Interés elevadas. Se argumenta que el gobierno federal debe desempeñar un papel fundamental en ayudar a reducir las tasas de interés de las nuevas hipotecas y colchón contra pérdidas técnicas en los balances de los prestamistas existentes.”

Nacional

Ecuador

Según se menciona en un informe presentado por la **ESPOL (2011)**, “*¿Existe una burbuja de precios en el mercado de vivienda del Ecuador?*”:

La opinión de un funcionario bancario sobre la formación de una burbuja de precios en el mercado de la vivienda ecuatoriano debido a las facilidades en los créditos otorgados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), generó un debate sobre la presencia o no de este fenómeno en el país, el cual se caracteriza por la subida sostenida de precios en las viviendas, motivada por las expectativas de los compradores de que el precio seguirá subiendo en el futuro, pero sin explicación en factores fundamentales que determinan la oferta y demanda del activo.

En dicho estudio se menciona que uno de los indicadores que habitualmente se aplica para establecer análisis comparativos en el sector de la vivienda, el mismo que se calcula a partir de un ratio precio-renta, que refleja si el precio del inmueble se incrementa o disminuye al mismo ritmo en que varía la renta que se le genera a su propietario, la misma que se reflejaría en el precio de alquiler.

En aquellos casos en que el precio presenta variaciones superiores a las de la renta/alquiler, el ratio aumenta y consecuentemente se debe desarrollar un análisis pertinente para determinar si existe una justificación adecuada para dichas variaciones a partir de los factores de la oferta y la demanda de viviendas. En caso de que no se justifique dicho incremento a partir de dichos factores, se considerará como causa a las expectativas de los agentes en relación a incrementos de los precios a largo plazo, los mismos que podrían compensar la inversión realizada, en tal caso se habla de una burbuja de precios.

En el año 2012, y a raíz de la creación del Banco del IESS, el Gobierno Central, a través de Asamblea Nacional, propuso la Ley Orgánica de Regulación de créditos hipotecarios y de vehículos en el país, misma que fue aprobada el 26 de junio del año en mención. De acuerdo a lo establecido en el artículo 4 de dicha ley se describe lo siguiente:

“Los contratos que se suscriban para los créditos hipotecarios y de vehículos que cumplan con las condiciones establecidas en la presente Ley, no podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto de financiamiento”

Con este enunciado, queda claro que serán los propios bienes que garantizarán el crédito realizado, por lo cual será trabajo de los evaluadores y peritos que verifican las propiedades, cerciorarse de los valores aproximados a lo exacto, para el otorgamiento de un crédito, puesto que caso contrario, no podría dicho bien avalar el valor pactado con la entidad financiera, pero de cierta manera el consumidor (deudor) se encontraría protegido por esta Ley.

Crédito Hipotecario: De acuerdo a lo mencionado por (Alcalá, 2014) *“El crédito hipotecario, es para la mayoría de los ciudadanos de la UE, la inversión financiera más importante de su vida. Los mercados de crédito hipotecario constituyen una parte significativa de la economía de Europa, como demuestra el hecho de que el saldo vivo de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda represente el 47% del PIB de la UE.”*

Precio de venta construcción: Según (Montoya, 2015) *“Está conformado por cuatro masas: el precio del solar, el importe de la construcción, el resto de gastos (aquí se integran los financieros, los correspondientes a los impuestos a excepción del de sociedades, los de comercialización, los de honorarios técnicos, etc.) y el beneficio antes de impuestos.”*

Costo de la construcción: De acuerdo a (Montoya, 2015) *“El costo de la construcción no varía ante distintas ubicaciones del solar. Para idéntica memoria de calidades, cuesta lo mismo realizar una obra en la calle más céntrica de la ciudad que en la más periférica. De igual forma, el costo de la construcción supondría el 30-35% del precio de venta.”*

Promoción Inmobiliaria: De acuerdo a lo expuesto por (Montoya, 2015) en su libro denominado *“Conjunto de acciones y gestiones, en un ámbito multidisciplinar, cuya finalidad es la realización de edificaciones con el objeto de su venta y entrega a terceros.”*

Burbuja Inmobiliaria: Conforme lo expuesto por (García J. , De la Quimera Inmobiliaria al Colapso Financiero, 2008) *“Es una situación en la que los precios de la vivienda son insostenibles, pues se basan fundamentalmente en las expectativas que los compradores e inversores tiene sobre un crecimiento rápido y sostenido de los precios en el futuro.”*

Ciudad: En razón de lo manifestado por (Fernández J. M., 2006) *“Las ciudades han constituido uno de los instrumentos de poder más efectivos para dominar y asentar amplios territorios. Gracias a sus funciones defensivas, comerciales, industriales,*

administrativas e incluso religiosas, las ciudades han desempeñado un papel decisivo en la configuración y el sostenimiento de las principales civilizaciones de nuestro planeta.”

Actividad: Según **Alemán, Vera y Ordeñana**, (2011, pág. 32), “Realización o elaboración de un acción con la que a su vez se logra un efecto”.

Desarrollo sostenible: En base a lo expuesto por **Cervantes** (2010), “Desarrollo sostenible es aquel que satisface las necesidades actuales en comprometer la capacidad de generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades”.

Entorno de la empresa: **Sanchis y Soriano**, (2010, pág. 12), “Es un compendio de factores que rodean la organización y que influyen directamente en las actividades a realizarse”.

Infraestructura: Conforme a lo que comparten **Pópulo y Romero** (2011, pág. 176), Es un conjunto de bienes de capital que, aun no siendo utilizado directamente en el proceso de producción, sustenta la estructura productiva y contribuye a mejorar de forma efectiva las relaciones sociales, las actividades económicas individuales y colectivas, y los intercambios de bienes y servicios.

Materia Prima: Según **Rojas** (2011), “Es la que una industria o fabricación necesita para sus labores”.

Mantenimiento: Para **Rey** (2009, pág. 27), “Conjunto de equipos que están destinados a cumplir una función en particular”.

Organización: Para **Gelabert** (2010) “Toda agrupación o asociación de persona, para conseguir unos fines comunes, se tiene la necesidad de coordinar las actividades, con el objeto de lograr la máxima eficiencia posible”.

PIB: Según el **Fondo Monetario Internacional** (2010, pág. 22), “Es la suma del valor agregado producido por todas las unidades institucionales residente en la economía nacional más el valor de los impuestos menor las subvenciones a los productos”.

Proyecto: Según la perspectiva de **Monllor** (2010, pág. 249), “Es una combinación de recursos humanos y no humanos reunidos en una organización temporal para conseguir un propósito determinado”.

1.6 Formulación de la hipótesis y variables

1.6.1 Hipótesis general

La concesión masiva de créditos hipotecarios influye en el aumento de los precios de venta por m² de construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

1.6.2 Hipótesis particulares

H1. La evaluación del mercado de créditos hipotecarios del período 2012-2015 precisa el diagnóstico de la situación actual.

H2. La masiva colocación de créditos hipotecarios incide en el incremento de los precios de venta del m² de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

H3. Existe una burbuja especulativa a razón del incremento de precios de venta por m² de viviendas para la ciudad de Guayaquil.

1.6.3 Variables

- Variable de causa: Concesión masiva de créditos hipotecarios.
- Variable de efecto: Aumento de precios de venta por m² de construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

Tabla 2 Operacionalización de las variables

Operacionalización de las variables				
Variables	Conceptualización de las variables	Dimensiones	Unidades de observación	Indicadores
Variable de Causa: Concesión masiva de créditos hipotecarios	Son las operaciones financieras de carácter crediticio que se otorgan a un individuo apto para dicha transacción	Sujetos de crédito	Individuos sujetos de crédito hipotecario y colaboradores de entidades financieras de préstamos hipotecarios de la ciudad de Guayaquil	1. Cantidad de créditos solicitados/Cantidad de Créditos concedidos 2. Efectividad en los tiempos de desembolso de los créditos hipotecarios
Variable de Efecto: Aumento de precios de venta por m2 de construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil.	Son los valores/rangos dentro de los cuáles se comercializan las viviendas con acabados de acuerdo a la cantidad de m2 de construcción efectiva	Precio de venta por metro cuadrado	Trabajadores de empresas constructoras e inmobiliarias de Guayaquil	1.- Porcentaje (%) de incremento de precios por m2 por año 2.- Percepción de calidad de acabados utilizados para la construcción

Elaborado por: Los autores

1.7. Aspectos metodológicos de la investigación

1.7.1 Contexto de la investigación.

Para llevar a cabo el presente estudio en primer lugar se deberá establecer los aspectos relacionados al tipo de estudio que será aplicado, seleccionar la población con la cual se deberá trabajar y establecer una muestra. No obstante, para establecer los aspectos metodológicos y posteriormente realizar el análisis pertinente, el estudio deberá adaptarse a un proceso de investigación adecuado siguiendo los pasos necesarios que conlleven a la obtención del producto final, puesto que según lo menciona **Echeverría y Vadori (2010)**, cuando citan a **Hernández Sampieri** que en su libro *Metodología de la investigación* (1991) expresa lo siguiente, “Este proceso está compuesto por una serie de etapas, las cuales se derivan unas de otras. Por ello, al llevar a cabo un estudio o investigación, no podemos omitir etapas ni alterar su orden”.

Por lo tanto, a continuación se procede a establecer todos los elementos que servirán como directrices para llevar a cabo cada una de las etapas de investigación.

1.7.2 Tipo de estudio.

En este caso, realizaremos una investigación aplicada con un diseño no experimental, el mismo que según **Hernández Sampieri**, et al. (2006, pág. 142), en su estudio titulado “Metodología de investigación”, menciona que: “La investigación no experimental: Podría definirse como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, se trata de estudios donde no hacemos variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables”.

Desde esta perspectiva el estudio se lo realizará por medio de la observación de la concesión masiva de créditos hipotecarios y el incremento de los precios por m² de construcción en la ciudad de Guayaquil, que nos permita visualizar la situación real con respecto a estos factores mencionados. Así mismo cabe destacar que la modalidad de estudio se realizará de manera transversal o transeccional, puesto que la recopilación de información se llevará a cabo en un tiempo determinado.

Por lo tanto, el tipo de investigación según el nivel de análisis será descriptivo, dado que se requiere conocer la situación actual del otorgamiento de créditos hipotecarios y el impacto en incremento de precios de venta de las propiedades que ha generado en el sector de la construcción de la ciudad de Guayaquil.

En lo que respecta al enfoque de investigación será cualitativo y cuantitativo. En primer lugar, el enfoque cualitativo se aplica considerando que se trabajará con información textual (libros, artículos científicos, entrevistas y observación), por otro lado, el enfoque cuantitativo interviene debido a que también se incluirá datos estadísticos que se obtendrán a través de la aplicación de las encuestas, lo cual proporcionará información más completa de acuerdo a las necesidades de los investigadores.

1.7.3 Método de investigación.

El método a aplicarse se establece en base a lo que describe **Rodríguez** (2010, pág. 29), en su estudio titulado “*Metodología de la Investigación*”, “El método inductivo es un proceso en el que, a partir del estudio de casos particulares, se obtienen

conclusiones o leyes universales que explican o relacionan los fenómenos estudiados”.

En el presente caso de estudio, se aplicará el método inductivo, que permitirá analizar las percepciones y opiniones de una muestra particular de la población investigada. Mediante la recolección de información de dicho segmento seleccionado se podrá generar y establecer conclusiones y recomendaciones generales aplicadas al tema objeto de la investigación.

1.7.4 Fuentes y técnicas para la recolección de la información.

Según **García** (2014), en su estudio denominado “Técnicas de información y atención al cliente/consumidor”, menciona lo siguiente: “Para desarrollar investigaciones básicas o aplicadas puede acudir a diversas fuentes de información, que pueden ser clasificadas en primarias y secundarias, internas o externas”.

En este caso, las fuentes de investigación serán primarias y secundarias; en el caso de las fuentes primarias se trabajará a través de cuestionarios de preguntas con personas de Guayaquil que han accedido a un crédito hipotecario y a los colaboradores de las empresas constructoras e inmobiliarias en la ciudad en mención, que hayan realizado proyectos en Vía a la Costa, Vía a Daule y Av. Narcisa de Jesús.

En lo que respecta a las fuentes secundarias, se trabajará con libros, artículos científicos, revistas, publicaciones oficiales e informes que se encuentren disponibles en donde se incluya información relevante y que además sirva como aporte importante para proporcionar un sustento bibliográfico al mismo acorde a la temática del estudio.

1.7.5 Tratamiento de la información

Los resultados obtenidos una vez aplicados las respectivas técnicas e instrumentos de investigación se muestran a continuación, en el caso de las encuestas estas se presentarán con sus respectivas tablas, gráficos y análisis efectuados por los

autores, mientras que las entrevistas se adjuntaran conforme a los resultados obtenidos de los participantes de las mismas.

1.7.6 Resultados e Impactos esperados

Como todo proceso, la investigación conlleva un ciclo que consta de una fase inicial y una final de resultados, por lo cual en el presente estudio se espera conseguir la información y análisis relevante que den una orientación a los objetivos de investigación planteados. Del estudio se desprenden una serie de metodologías, considerando que el trabajo es descriptivo, nuestro principal objetivo consiste en analizar el impacto de la concesión masiva de créditos hipotecarios para el sector de la construcción de viviendas en el incremento de los precios de venta por m² en la ciudad de Guayaquil. Es de suma importancia indicar que el estudio ha sido realizado a profundidad, revisando los datos concernientes al tema central investigativo, dentro del cual se incluyen los siguientes puntos a ser evaluados:

- Determinación de las principales entidades financieras y parámetros exigidos en el otorgamiento de créditos para la adquisición de viviendas en la ciudad de Guayaquil.
- Identificación de los valores promedios del precio de venta por m² de construcción para la ciudad de Guayaquil.
- Señalamiento de los principales oferentes del sector de la construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil.
- Descripción de los principales factores que inciden en la creación de una burbuja inmobiliaria.

Por lo expuesto, en razón de las variables mencionadas, se espera resolver de manera puntual mediante el análisis inductivo de las situaciones particulares cada uno de los planteamientos, que nos permitan visualizar de manera adecuada el panorama real expresado. De esta manera, el impacto esperado del estudio, sería contribuir con una representación descriptiva en el lapso de tiempo desde el 2012 hasta el 2015 sobre la incidencia que habría tenido la masiva colocación de créditos hipotecarios para el sector de la construcción en la ciudad de Guayaquil y el

incremento de precios de venta por m² que habrían experimentado las viviendas en la misma ciudad.

CAPÍTULO II

2.1. Diagnóstico de la situación problemática: Créditos Hipotecarios para viviendas influyen en el incremento de precios de venta por m²

El presente capítulo, nos permitirá recopilar y analizar la información teórica y conceptual que se determinó previamente, luego de haber efectuado y puesto en marcha las técnicas de investigación propuestas de acuerdo al tipo de investigación que se está realizando. El objetivo principal es poder tener un claro panorama acerca de tres aspectos fundamentales; primero sobre los créditos hipotecarios y las principales entidades financieras que los han otorgado, luego sobre los valores promedios dentro de los cuáles fluctúa el metro cuadrado de construcción de viviendas acuerdo a la zonas estipuladas en la Ciudad de Guayaquil, y finalmente conocer algunos de los principales factores que inciden en la formación de una burbuja inmobiliaria, seguido de un análisis comparativo del sector de la construcción en la economía del país, así como la evolución y tendencias de créditos y construcciones de vivienda.

2.1.1 Análisis de la situación actual

En el Ecuador, el crecimiento y desarrollo de viviendas en el sector de la construcción ha sido un rubro importante y que responde a una real demanda por parte de los habitantes de las principales ciudades como Quito, Cuenca y Guayaquil, siendo esta última nuestro objeto de estudio.

En los últimos cinco años, el sector de la construcción ha representado un rubro importante en la economía de la ciudad de Guayaquil y el país en general, esto principalmente atribuido a que el desarrollo de nuevos proyectos, genera la

demanda de materiales de construcción, permisos municipales para desarrollo de obras, entre otros aspectos que consecuentemente las constructoras deben pagar para proceder con su actividad, esta contraprestación que estas empresas pagan, sirve para el desarrollo de nuevas obras llevados a cabo por los respectivos municipios con la finalidad de proveer de servicios, entretenimiento, incentivar el turismo y generar nuevas plazas de trabajo, eh ahí la importancia del sector de la construcción con cadena generadora de múltiples beneficios económicos.

Según la información compartida por (Líderes Revista, 2015), acota lo siguiente, *“Este segmento productivo alcanzó un crecimiento en el tercer trimestre del año pasado del 9,1% frente a igual período del 2013. Uno de sus segmentos, el inmobiliario, cerró el 2014 con un crecimiento del 8,5%, una cifra por encima de las expectativas”*.

Tomando como referencia lo expuesto por la revista **Líderes** (2015), el sector constructor tiene mucho que aportar en la economía del país, a pesar de que para el año (2015), la perspectiva económica no se presentó tan positiva debido a que el precio del petróleo cayó, esto incidió que las medidas tomadas por el Gobierno, fuera la de aplicar salvaguardias a varios productos, esto influyó en el sector constructor que emplea por lo general varios tipos de productos y ciertos de estos no se producen en el país teniendo así que importarlos, y debido a las imposiciones de aplicar un impuesto mayor a productos e insumos importados generó un encarecimiento en materia de construcción especialmente percibido en obras habitacionales, donde las personas manifestaron su inconformidad por los altos precios en casas, apartamentos, etc.

Créditos Hipotecarios.

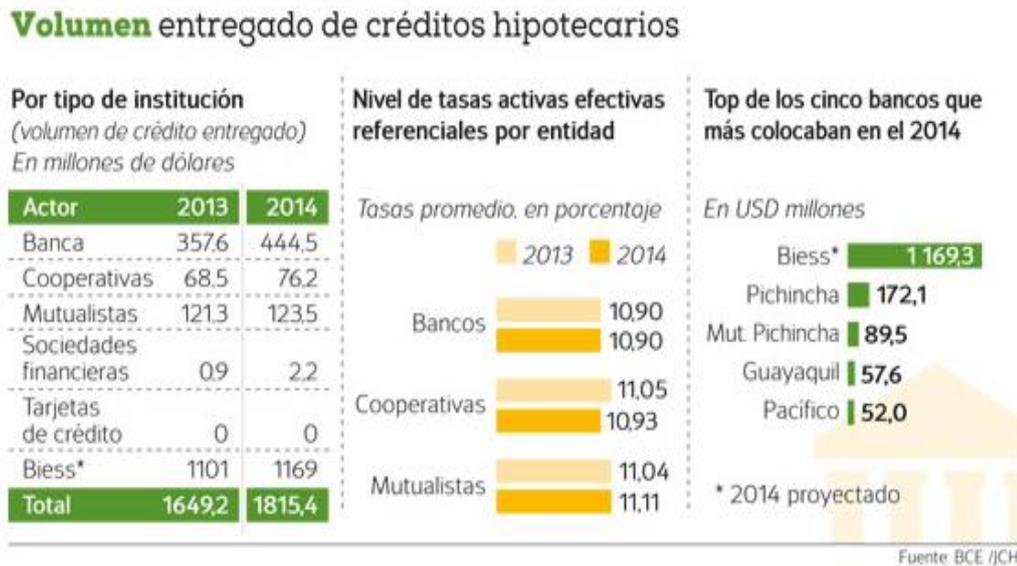
Los créditos hipotecarios para viviendas han respondido a circunstancias específicas en el transcurrir del tiempo, siendo por esto que para el año 2009, el gobierno del presidente Rafael Correa, crea el Banco Público del IESS, mismo que en el transcurso de los años subsiguientes se convierte en la entidad financiera más

importante para el otorgamiento de créditos hipotecarios para los guayaquileños y ecuatorianos en general.

Entre las principales entidades financieras privadas que han otorgado créditos hipotecarios se encuentran: Banco Pichincha, Banco Bolivariano, Banco de Guayaquil, Banco Internacional, Banco del Pacífico, Mutualista Pichincha y la Cooperativa 29 de octubre. Los montos de desembolso y las tasas de interés así como condiciones específicas han variado entre una institución u otra de acuerdo a los máximos permitidos por Ley.

De acuerdo a lo mencionado, son diversas las entidades encargadas de proveer créditos de vivienda, unas destacadas más que otras principalmente por las tasa de interés con las que establecen los programas de créditos, es ahí donde radica el éxito de entidades como el BIESS, seguido de las Cooperativas, los Bancos y en menor porcentaje las Mutualistas. En el gráfico que se presenta a continuación, se visualiza las entidades que otorgan más créditos de vivienda, encabezando la lista el BIESS con un aproximado de 1'169.300 dólares, seguido por entidades privadas y públicas como el Banco Pichincha, Mutualista Pichincha, Banco de Guayaquil y Banco Pacífico respectivamente, además se puede observar la diferencia existente generada entre los años 2013 y 2014 en la colocación de créditos, donde la diferencia simplemente varía en las cooperativas de una año a otro, en los porcentajes provistos por motivos de créditos.

Gráfico 6 Volumen entrega de créditos hipotecarios



Fuente: (El Universo, 2015)

Según el reporte estadístico del Banco del IESS, para el año 2015, se incrementaron las operaciones crediticias, llegando a la cifra record de más de cien mil créditos otorgados por mes, en contraste con los valores promedios de 1500 a 3000 operaciones en años anteriores. De manera general el rubro predominante a los que fueron destinados dichos montos, fue para la adquisición de viviendas terminadas, seguido de construcción de viviendas en una menor proporción, así como la remodelación y ampliación.

A continuación, procederemos a analizar otro cuadro que refleja también el volumen de créditos hipotecarios otorgados en el país, tanto por las instituciones privadas como por el BIESS, en el período 2008 hasta 2013, en la cual observamos que para este último año, el Banco Estatal, duplica prácticamente el monto de desembolso global en comparativa con toda la banca privada.

Tabla 3 Créditos hipotecarios destinados por la banca privada y pública

VOLUMEN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS EN EL ECUADOR POR SECTOR FINANCIERO PRIVADO Y BIESS

PERÍODO 2008-2013

AÑOS	SECTOR FINANCIERO PRIVADO			BIESS			TOTAL SECTOR FINANCIERO CON BIESS		
	MONTOS	VARIACIÓN ANUAL		MONTOS	VARIACIÓN ANUAL		MONTOS	VARIACIÓN ANUAL	
		\$	%		\$	%		\$	%
2008	\$ 759.196.614,98	-	-				\$ 759.196.614,98	-	-
2009	\$ 539.898.840,16	\$ (219.297.774,82)	-28,89				\$ 539.898.840,16	\$ (219.297.774,82)	-28,89
2010	\$ 598.670.083,10	\$ 58.771.242,94	10,89	\$ 114.402.700,00			\$ 713.072.783,10	\$ 173.173.942,94	32,08
2011	\$ 695.838.905,88	\$ 97.168.822,78	16,23	\$ 766.414.000,00	\$ 652.011.300,00		\$ 1.462.252.905,88	\$ 749.180.122,78	105,06
2012	\$ 720.835.648,42	\$ 24.996.742,54	3,59	\$ 986.323.023,87	\$ 219.909.023,87	28,69	\$ 1.707.158.672,29	\$ 244.905.766,41	16,75
2013	\$ 554.576.871,23	\$ (166.258.777,19)	-23,06	\$ 1.148.538.790,70	\$ 162.215.766,83	16,45	\$ 1.703.115.661,93	\$ (4.043.010,36)	-0,24

Fuente: (El Universo, 2015)

A pesar de estos esfuerzos de inyectar capital por parte del Estado para la construcción del 2013, los expertos y analistas vieron al 2013 con un panorama no tan positivo en el sector de la construcción, por lo cual se generó que para el siguiente año se intentará cambiar para mejorar esta posición. Si bien es cierto en el 2013 se generó un rubro interesante de préstamos hipotecarios destinados a viviendas, para el siguiente año, se logró contar con aproximadamente \$600.000 millones de dólares adicionales, comparados al período inmediato interior, favoreciendo a la ciudad de Guayaquil y al país de manera general.

En lo que respecta al año 2014 y especialmente al 2015, se presentaron adversos, debido a la caída del precio petróleo, sin embargo la actividad ha continuado pero ha sufrido una desaceleración importante, lo cual avizora un panorama no tan positivo para el sector de la construcción, aunque existen otro tipo de proyectos de obras públicas o incremento en el turismo que pueda generar mejoras de infraestructuras, pero que definitivamente golpearán a este sector que ha sido un pilar fundamental en el crecimiento y desarrollo de la ciudad de Guayaquil y del Ecuador.

Como medida alternativa y con el fin de no frenar la construcción de viviendas y responder al alto déficit habitacional que existe en las principales ciudades como Guayaquil, a partir del 2015, una de las políticas estatales implementadas fue el direccionamiento de los créditos de la Banca Privada y Pública a través del BIESS y

Banco del Pacífico hacia el otorgamiento de créditos para viviendas denominadas de interés sociales que no sobrepasan el monto de los USD \$ 70.000 dólares. Esta medida además evita que se puedan generar temas de especulación y ventas ilegales de terrenos, motivando y aportando a un importante segmento de la población trabajadora de la ciudad.

Según información obtenida de la **Revista Líderes** (2015):

Los constructores aspiran que las medidas ayuden al sector, caso contrario el efecto de una desaceleración se reflejará “en poca oferta de vivienda. Habrá gente que de pronto no podrá pagar sus viviendas y una buena cantidad de trabajadores (estarán) paralizados”, indica Enrique Pita.

Principales entidades financieras otorgadoras de créditos

Gráfico 7 Principales opciones de financiamiento

OPCIONES DE FINANCIAMIENTO						
CREDITOS HIPOTECARIOS						
ENTIDAD FINANCIERA	MONTO DEL CREDITO		TASA DE INTERES	HIPOTECA		SEGUROS
	MINIMO	MAXIMO		PLAZO MAXIMO	PRESTAMO/AVALUO	
BANCO BOLIVARIANO	\$ 10.000,00	\$ 250.000,00	Desde el 10,5% nominal, reajutable semestralmente	15 años	70%	Seguro de incendio, terremotos e inundaciones, seguro de desgravamen para el cliente y su cónyuge
BANCO DE GUAYAQUIL	\$ 14.000,00	\$ 200.000,00	9,98% reajutable cada 180 días	15 años	70%	Seguro de vida y póliza de incendio
BANCO INTERNACIONAL	\$ 35.000,00	\$ 195.000,00		15 años	80%	Seguro de vida, desgravamen, terremoto e incendio
BANCO DEL PACIFICO	\$ 2.500,00	\$ 200.000,00	desde el	12 años	hasta 80% del	Seguro de desgravamen,

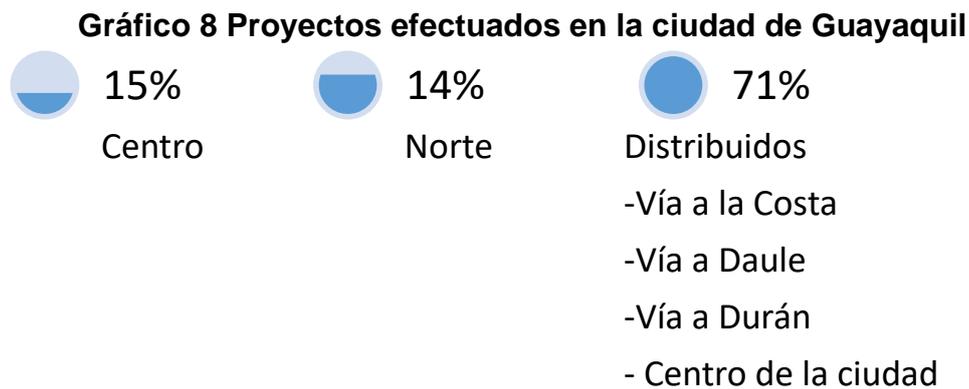
OPCIONES DE FINANCIAMIENTO						
CREDITOS HIPOTECARIOS						
			8,75% al 9,5%		avalúo	incendio y seguro contra todo riesgo durante periodo de construcción.
BANCO PICHINCHA	\$ 3.000,00	Estándar \$150.000,00 y según capacidad endeudamiento del cliente hasta cualquier monto requerido	10,75% nominal	20 años	70%	incendio, terremoto y seguro de desgravamen sobre el saldo del crédito si el cliente o su cónyuge fallecen
BIESS	\$ 10.000,00	\$ 200.000,00	entre 7,90% y 8,56%	25 años	100% del avalúo con monto de hasta \$100.000 ; 80% si el valor supera los 125.000	seguro de incendios, líneas alidas y desgravamen
MUTUALISTA PICHINCHA	no hay montos mínimos	hasta \$200.000,00	10,78% nominal	15 años	85% del avalúo	seguro de vida, desgravamen, de incendio desastres naturales seguro de contenidos, asistencia hogar.
COOP. "29 DE COTUBRE LTDA."	no hay montos mínimos	50.000 Fondos propios; 100.000 Redescuento CFN; 42.000 Redescuento BEV	10,77% Fondos propios, para redescuento la tasa es determinada	6 años fondos propios; 10 años con redescuento BEV; 15 años redescuento	70%	desgravamen, protección de pagos, seguro contra incendios

OPCIONES DE FINANCIAMIENTO						
CREDITOS HIPOTECARIOS						
			por la entidad	CFN		
BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	\$ 10.000,00	80.000 en civiles y 150.000 en militares	10,78% civil y 9,5% en militares que reciban su rol de pagos en BGR	15 años civiles y 20 años clientes militares	70% en civiles y 90% en militares	desgravamen, contra incendios

Fuente: (EKOS, 2010)

Precios por metros cuadrados de construcción.

Las diversas firmas inmobiliarias en el país año a año establecen proyectos a corto, mediano y largo plazo, esto les permite mantenerse vigente en el mercado evitando que la competencia capte ese segmento o público objetivo ya ganado. Específicamente en ciudades como Guayaquil, el desarrollo en cuanto a temas de construcción, se ha visto con mayor auge, es el sector inmobiliario, tanto así que entre los años 2008 y 2014 los proyectos inmobiliarios se desarrollaron de la siguiente manera:



Elaborado por: Los autores

Como se puede observar en el gráfico mostrado, información obtenida de (Ecuador en Cifras , 2014), los proyectos inmobiliarios en la urbe se dan con mayor afluencia en sectores como Vía a la Costa, Vía a Daule, Vía a Durán entre otros, siendo sectores en los cuáles el desarrollo se está generando recién, lo que resulta atractivo a las empresas constructoras para poner en marcha diversos proyectos, que finalmente serán disfrutados por los ciudadanos.

Además según otro reporte, también obtenido de la página de (Ecuador en Cifras , 2014), los proyectos de vivienda de primer uso hasta el 2013 lograron desarrollarse de diferentes maneras, tomando en cuenta los proyectos en marcha, proyectos detenidos, así como proyectos que se vendieron en un 100%, a continuación se presenta una tabla en la cual consta esta información detallada:

Gráfico 9 Proyectos de vivienda en Guayaquil

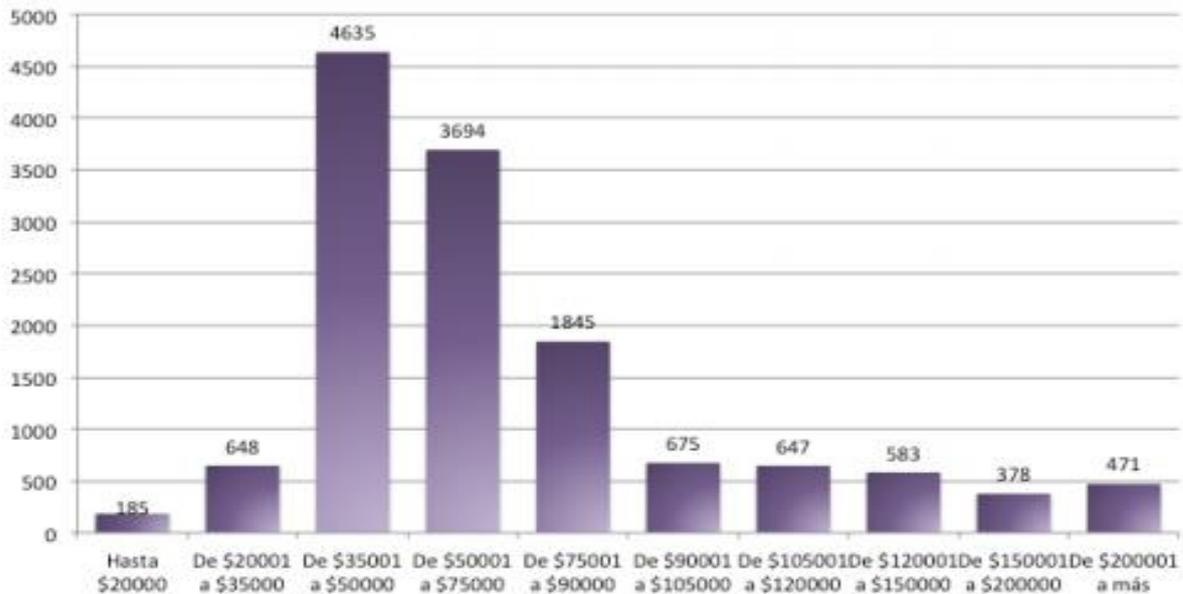
Status del Proyecto	Proyectos con Unidades Disponibles						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
En Marcha	129	109	102	44	43	99	73
Nuevos (creados por año)	32	24	49	28	57	40	50
Proyectos con unidades disponibles	161	133	151	72	100	139	123
	Proyectos 100% Vendidos y Detenidos						
Proyectos 100% Vendidos (Inventario Acumulado)	27	61	95	161	196	225	260
Proyectos Detenidos	3	6	10	10	5	7	0

Fuente: (Ecuador en Cifras , 2014)

Como se logra observar en el gráfico, los proyectos de vivienda en la urbe porteña hasta el 2013 lograron ser vendidos en total 260, cifra que si se la compara con años anteriores ha sido superada paulatinamente, en cuanto a los proyectos detenidos, al término del 2013 no se registraron, sin embargo en años anteriores variaba esta cifra, esto se daba principalmente por temas de desestabilización. Sin embargo lo que se logra analizar, es que el rubro de proyectos en marcha a finales del 2013, fueron menores a diferencia de años como el 2007, 2008 y 2012, esto se dio principalmente porque entidades como Biess que estaba en funcionamiento, para el 2013 se dedicó a la captación y recuperación de los préstamos otorgados para temas de vivienda en ciudades como Guayaquil y Quito.

En cuanto a los rangos de los precios por concepto de viviendas, se puede observar en el gráfico expuesto que mayormente se sitúan entre \$35.001 a \$50.000, seguido de un porcentaje alto de entre \$50.001 a \$75.000, así como se mantiene como precio asequible a la adquisición de vivienda valores que van desde los \$75.001 a \$90.000, mientras que el rango de precios más bajo que se registra es de \$20.000.

Gráfico 10 Rango de los precios promedio de las viviendas de Guayaquil



Fuente: (Ecuador en Cifras , 2014)

La tendencia constructiva que se ha generado en la ciudad de Guayaquil en la última década ha sido de urbanizaciones cerradas, que brindan servicios complementarios a los habitantes como piscinas, canchas deportivas, seguridad privada, y los constructores han promovido este tipo de ciudadelas en sectores bien definidos dentro de la ciudad, así como en las principales autopistas cercanas a la urbe porteña. Este ha sido uno de los factores importantes a la hora de definir el precio por metro cuadrado de construcción de las viviendas, por lo cual se han creado como segmentos hacia los cuáles están dirigidos cada proyecto.

Los precios por metro cuadrado oscilan entre los USD \$ 500 a USD \$ 750 dólares para el caso de lugares como en vía a Daule, que están dirigidas para un estrato económico medio bajo a medio. Otro segmento encontramos en la vía Terminal Terrestre Pascuales, también conocida como Autopista Narcisca de Jesús, en la cual existen proyectos que están dirigidos a poblaciones masivas como la Perla y Mucho Lote; sin embargo, sus valores oscilan entre los USD \$ 750 a USD \$ 900 dólares el metro cuadrado, inclusive existiendo urbanizaciones que brindan muy buenos privilegios y acabados como para el caso de La Romareda de la promotora INVESTEAM S.A.

Por otro lado se observa un permanente desarrollo y crecimiento en la Vía a la Costa, iniciando desde el kilómetro 10.5 en adelante, en donde los precios oscilan entre los USD \$ 1,200.00 y USD \$ 1,500.00 dólares por m² de construcción. Es interesante también el auge inmobiliario que tuvo el sector céntrico y sobre todo la zona de Puerto Santa Ana, en donde los valores superan los USD \$ 2,200.00 por m².

Burbuja inmobiliaria.

En lo que respecta a la situación de la ciudad de Guayaquil, se han desarrollado proyectos de diversa índole, los financiamientos como lo hemos ido revisando a lo largo de la investigación se han dado con la Banca Pública y Privada, las condiciones no han sido las más sencillas, y se ha ido regulando con el transcurrir del tiempo el enfoque y direccionamiento de los desembolsos, llegando a la actualidad a proponer y brindar mayores facilidades para aquellas viviendas denominadas de interés social, cuyos montos no superan los USD \$70.000 dólares.

El tema de la burbuja inmobiliaria ya se ha dado en países de primer mundo, graves crisis y afectaciones en España, Australia, Estados Unidos, es importante realizar una radiografía y diagnóstico en el Ecuador, la percepción ciudadana es un incremento de los precios por metro cuadrado de las viviendas en las principales ciudades del País, dentro de las que se encuentra Guayaquil. Esta visión no solo se trata de los precios para la adquisición, sino también del valor de arriendos. El flujo permanente de operaciones crediticias, ha forjado un incremento en el interés de las personas por vender o hacer renteras sus propiedades, así como adquirir una nueva, considerando que este ha sido el principal factor debido al déficit habitacional que viene experimentando la ciudad de Guayaquil.

De acuerdo a lo expuesto por José García Montalvo en su libro *De la Quimera Inmobiliaria al colapso financiero Crónica de un desenlace anunciado*. (García J. , De la quimera inmobiliaria al colapso financiero, 2010) *“Un aumento rápido de los precios de la vivienda no implica necesariamente la formación de una burbuja. Una burbuja inmobiliaria es una situación en la que los precios de la vivienda son*

insostenibles, pues se basan fundamentalmente en las expectativas que los compradores e inversores tiene sobre un crecimiento rápido y sostenido en los precios del futuro. De esta forma una parte importante del crecimiento de los precios en lugar de depender de los fundamentales (renta per cápita, coste de construcción, tipo de interés, etc.) se explica por las expectativas de crecimiento de los precios en el futuro.”

Como lecciones aprendidas de países desarrollados, el Ecuador optó por aprobar la Ley de Hipotecas, en el año 2012, con el fin de evitar que se genere una burbuja inmobiliaria especulativa, y que sean los propios inmuebles que respalden la inversión realizada por las personas, logrando de esta forma que en caso que una persona no pueda pagar la vivienda adquirida, sea la misma propiedad que pueda solventar y liquidar dicha deuda, sin que el titular del crédito deba seguir cancelando valores luego de esta situación, como pasó en otros países.

De acuerdo al Director de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador, Arq. Jaime Rumba “buena parte de las instituciones financieras han señalado que no variaran las condiciones para préstamos hipotecarios y que son pocas las que han decidido cambios en el financiamiento que oscila entre el 70% y 80%, que podría bajar al 50% o 60%.

Un factor importante que han considerado las Instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios, así como las regulaciones previstas en la Ley de Hipotecas, ha motivado que los préstamos se encuentren estimados en los valores de avalúo catastral, previniendo de esta manera un incremento desmedido en los precios, en cuanto se diera el caso, pues la diferencia sería cubierta por la persona directamente.

Es importante revisar en futuras investigaciones factores adicionales sobre la infraestructura, servicios e inversión en mejoras que se han realizado para diferentes proyectos urbanísticos que se han levantado en la ciudad de Guayaquil, con el fin que se pueda verificar que los incrementos en precios por metro cuadrado de construcción que han experimentado los diferentes sectores de la ciudad se

encuentran justificados y responden tanto a las expectativas reales de mercado por la adquisición de una vivienda con el fin de solventar dicha necesidad, o si se lo realiza por inversión y obtención de ingresos, y si van acorde a la oferta tanto de propiedades como de créditos por parte del sector financiero.

Por lo expuesto, se considera que no existe una tendencia o influencia que pudiera desencadenar en una burbuja inmobiliaria para la Ciudad de Guayaquil o el País, no obstante es importante que las entidades financieras, primordialmente el Banco del IESS que supera en un 65% los créditos hipotecarios para sus afiliados, pueda ser cauto y exigir y comprobar la información financiera de los sujetos de crédito, así como el fin real al que será destinada dicha inversión, solventando el déficit habitacional que experimenta el país.

2.1.2 Análisis comparativo, evolución, tendencias y perspectivas.

2.1.2.1 Análisis comparativo

Se procederá a continuación a tomar como referencia información que permita comparar como las empresas del sector de la construcción en la ciudad de Guayaquil, así como de todo el país han logrado desarrollarse, esto con la finalidad de constatar su crecimiento en el mercado, así como su contribución a la población y economía de la ciudad y del Ecuador en general. Vale acotar que la información tomada en consideración será tanto actual y pasada, con la finalidad de poder llevar a cabo la comparación de esta actividad comercial, que consecuentemente permitirá también tener una perspectiva superficial a futuro de la misma.

Según información obtenida de la Federación Interamericana de la Industria y construcción (FIIC), donde se analiza a 18 naciones, Ecuador estaría en una posición favorable en cuanto a la actividad de la construcción a referencia de otros países de la región. Con un recaudo del PIB en el año 2014 de aproximadamente de \$8.029 millones de dólares, que equivale al 2.39% del total de obras efectuadas en toda Latino América, Ecuador llegó a ocupar el octavo lugar de este ranking, de la actividad de la construcción como aportador de la economía de cada país. A continuación se muestra un gráfico de esto:

Gráfico 11 Comparativa del sector de la construcción en América Latina



Fuente: (El Universo, 2015)

Países como Brasil, México, Venezuela, Argentina, Colombia, Chile y Perú superan al Ecuador en cuanto al desarrollo de obras y construcción en diversos sectores, que en conjunto con los otros once países de la región generaron \$355.200 millones de dólares por esta actividad contribuyendo cada uno al PIB de su nación.

Según un informe de la Cámara de la Industria de la Construcción (**Caricom**) (2014), se explicó, “En años anteriores el crecimiento del sector fue importante: “En el 2011 fue de 21%; en el 2012, de 14%, pero en el 2014 fue de 2%. En este último año, la producción generada por el sector de la construcción fue de \$ 10.345 millones”.

En base a lo expuesto por la (**Caricom**) (2014), a diferencia de años anteriores como en el 2011 y 2012, el sector de la construcción registró una importante contribución al sistema económico del país, especialmente esto atribuido al desarrollo de proyectos como Hidroeléctricas generadas entre esos años, sin embargo como se mencionó anteriormente el 2013 fue un año donde las entidades registraron préstamos sustanciales para proyectos habitacionales, siendo el 2014 un año de recuperación de aquel capital, sin embargo para el 2015 se espera que además de darse la recuperación del dinero por concepto de créditos, sea también un año para desarrollar nuevos proyectos en pro de la sociedad ecuatoriana.

Los proyectos inmobiliarios son los que predominan, y han venido desarrollándose desde el 2009 con mayor frecuencia, principalmente por los programas de vivienda que el gobierno, los municipios respectivos han venido desarrollando. Probablemente uno de los limitantes entre aquellos años (2011-2012 y 2014) con el año en curso (2015), sería que las personas no están dispuestas a arriesgarse en endeudarse con una vivienda, ya que el circulante de dinero se ve limitado por temas concernientes a la caída del petróleo, lo que consecuentemente limita esta actividad entre otras acciones comerciales.

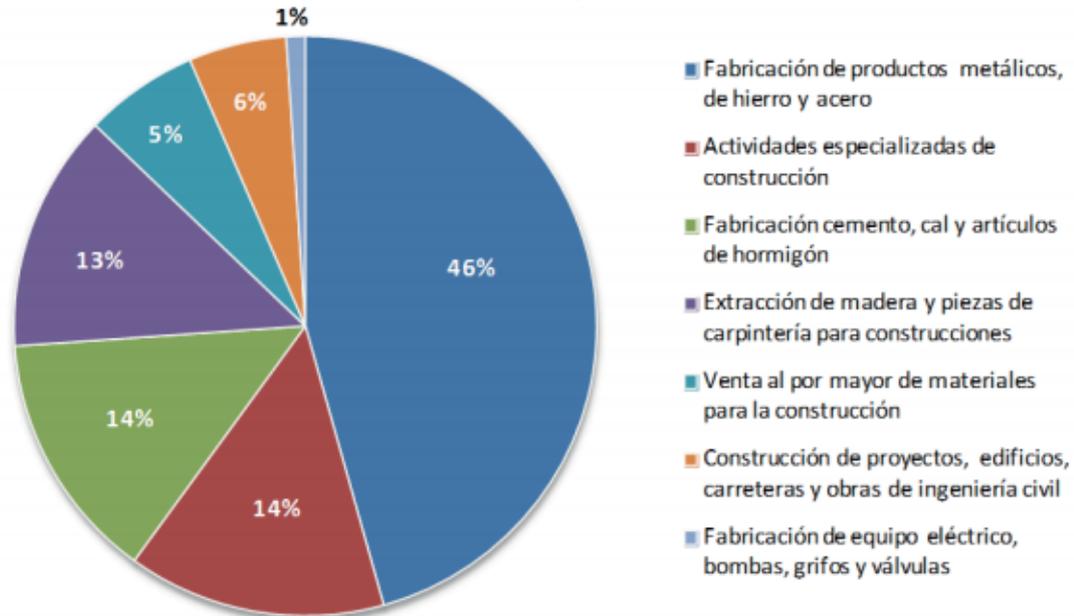
La ciudad de Guayaquil al ser una urbe en la que el desarrollo se da día a día, los proyectos inmobiliarios se dan a mayor escala, tanto así que solo al término del 2014 se registraron un total de 120 conjuntos habitacionales llevados a cabo en diversas zonas, esto principalmente debido a la espera de muchas personas de contar con una base como capital para solicitar un crédito de vivienda. Los sectores donde se logran desarrollar más proyectos según el informe de la revista Líderes (2015), se ubican en el sector norte de la urbe, específicamente los proyectos de construcción se localizan en sectores aledaños a la Vía a la Costa, autopistas, y cercanos a las entradas principales de la urbe porteña.

El sector de la construcción es considerado uno de los mayores generadores de trabajo, e impulsores de la economía a nivel mundial, especialmente esto debido al crecimiento de la población, y mayor desplazamiento de personas de las áreas rurales hacia las ciudades grandes en busca de desarrollo económico y personal, lo que consecuentemente ha dado lugar al crecimiento de este sector, así como se da lugar al desarrollo de nuevas empresas dedicadas a ofrecer sus servicios productos.

Por su efecto multiplicador de plazas de trabajo, el sector de la construcción es catalogado como el más grande empleador, esto debido a que día a día se llevan a cabo proyectos de diversas dimensiones, así como se logran ejecutar actividades tales como el desmantelamiento de infraestructura obsoleta para dar paso a nuevos y desarrolladores proyectos, haciendo de esta actividad dinámica y de gran contribución. Sólo en Ecuador existe un registro de aproximadamente 15.000 organizaciones dedicadas a la actividad de la construcción, siendo un número

importante especialmente en la generación de beneficios económicos y de desarrollo social y urbano. Consecuentemente, dentro de esta urbe se puede encontrar otro tipo de establecimientos como de metales, hormigón entre otros que están relacionados a la construcción de infraestructura como los que se mencionan en gráfico mostrado a continuación:

Gráfico 12 Actividad económica complementaria a la construcción



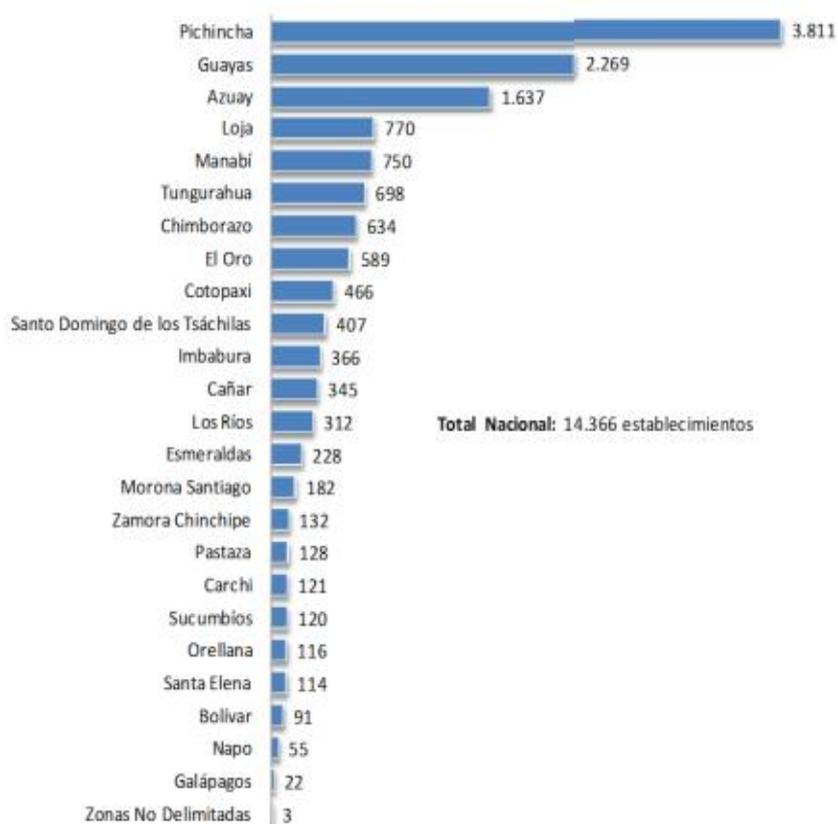
Fuente: (Ecuador en Cifras , 2014)

Como se logra observar en el gráfico, la categorización de las actividades son diversas, sin embargo todas están relacionadas, ya que dependiendo del proyecto que se desarrollará estas entran en un determinada subdivisión, pero terminan perteneciendo o siendo parte de la actividad constructiva, según los datos obtenidos del **INEC** (2014), donde independientemente cada una contribuye a su vez a potencializar la economía del país.

El mayor número de proyectos de construcción en general se da en provincias tales como Pichincha, Guayas, Azuay, Loja Manabí y Tungurahua, esto es evidente al ver el desarrollo de las ciudades capitales y demás cantones principales, donde se logra invertir para diversos proyectos tanto urbanísticos, conjuntos habitacionales, conjuntos hoteleros, vialidad, servicios públicos, entre otros. A continuación con la finalidad de generar un conocimiento más amplio como la actividad de la construcción se da en el Ecuador, se procede a compartir un gráfico que el **INEC**

(2014), compartió en un reporte anual, donde se podrá observar el desarrollo de esta actividad en cada provincia:

Gráfico 13 Crecimiento del sector de la construcción por Provincias



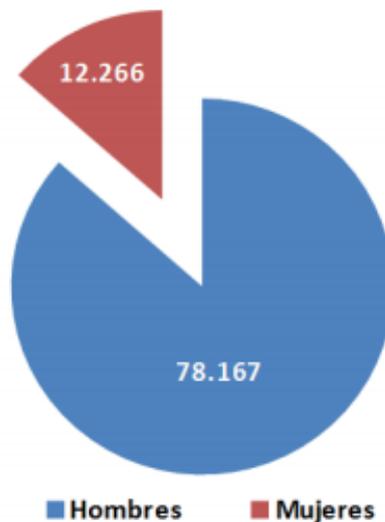
Fuente: (Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC, 2014)

Como se logra observa en el gráfico, la provincia de Pichincha en la cual se encuentra como principal cabecera provincial la capital Quito, el sector de la construcción juega un papel muy importante, es importante acotar, que en la ciudad capital los conjuntos habitacionales juegan un papel importante para las empresas constructoras, al ser una ciudad de oportunidades, donde se encuentran a su vez la mayoría de los Ministerios y organismos del estado, contribuyen a que esta ciudad acoja a propios y extraños, lo que consecuentemente genera la demanda de viviendas y conjuntos mixtos habitacionales.

No dejando de lado a la segunda ciudad más importante, la urbe porteña al ser una ciudad altamente comercial, en los últimos 20 años ha logrado desarrollar el

comercial de manera excepcional, lo que genera a su vez ingresos, dando paso al desarrollo de mejoras, y construcción de proyectos de todo tipo. Es importante acotar además, que gracias a la mano de obra ocupada, se logran generar varios empleos alrededor de esta actividad como se muestra en el siguiente gráfico:

Gráfico 14 Personal laborando en el sector de la construcción



Fuente: (Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC, 2014)

Como se puede observar en el gráfico, el personal ocupado en su mayoría dentro del sector de la construcción está compuesto por hombres, ya que por lo general demanda trabajos pesados donde se requiere un mayor esfuerzo en el manejo de maquinarias, herramientas, materiales y otros, sin embargo existe un porcentaje considerable de mujeres que también se desarrollan bajo esta actividad laboral siendo un 12.266 mujeres que laboran en el sector de la construcción.

El sector de la construcción en cuanto a temas laborales, ha generado varias plazas de trabajo, lo que consecuentemente ha permitido que el país surja a pesar de las diversas situaciones no tan fáciles en temas económicos en las que el país atraviesa actualmente (2015) esto debido a la caída del precio del petróleo. Se estima que en los próximos años, a pesar de existir un cierto temor por la automatización de los procesos que las empresas e industrias están poniendo en marcha, desarrollar programas de capacitación, con lo que se reducirá el tasa de desempleo generado a

la hora de que se poner en marcha esta actividad comercial de grandes beneficios a la economía de la urbe porteña y porque no del país.

A pesar de que en los últimos años el país se mantuvo en un período de crecimiento económico gracias a diferentes factores que dinamizaron a diversos sectores, entre los que se destaca el sector de la construcción (CCG, 2012). Según analistas, la caída del precio del petróleo y los síntomas de recesión económica que se experimentan a nivel mundial, ha afectado la economía de varios países entre los que se encuentra el Ecuador, frenando el desarrollo de forma paulatina del sector.

En este contexto, según informes presentados por el **Banco Central del Ecuador** (2015):

La baja del sector de la construcción en el país ha caído entre el 1,9% y el 3% en el primer semestre del año. Entre enero y julio, abril fue el único mes donde se dio una leve recuperación. Según cifras del estudio mensual de Opinión Empresarial del Banco Central del Ecuador (BCE) se ratifica que el sector no tuvo un buen año. Para contratistas guayaquileños como el ingeniero José Coppiano, se debe principalmente a que la obra pública ha descendido tanto como el presupuesto del Estado. La pro forma ha tenido que reducirse en enero \$ 1.420 millones y en agosto \$ 800 millones, como consecuencia del desplome del precio del petróleo.

Esta situación actual que afecta al sector de la construcción se atribuye a las medidas establecidas por el Gobierno nacional orientadas a proteger la economía nacional, razón por la cual se establecieron sobretasas entre el 5% al 45% a una lista de productos entre los que se encuentran insumos y suministros requeridos por el sector de la construcción. Esto ha generado un impacto negativo a escala nacional para las empresas y negocios ferreteros, así como también ha afectado a empresas inmobiliarias y constructores, quienes en algunos casos se han visto en la obligación de detener el avance de proyectos de vivienda.

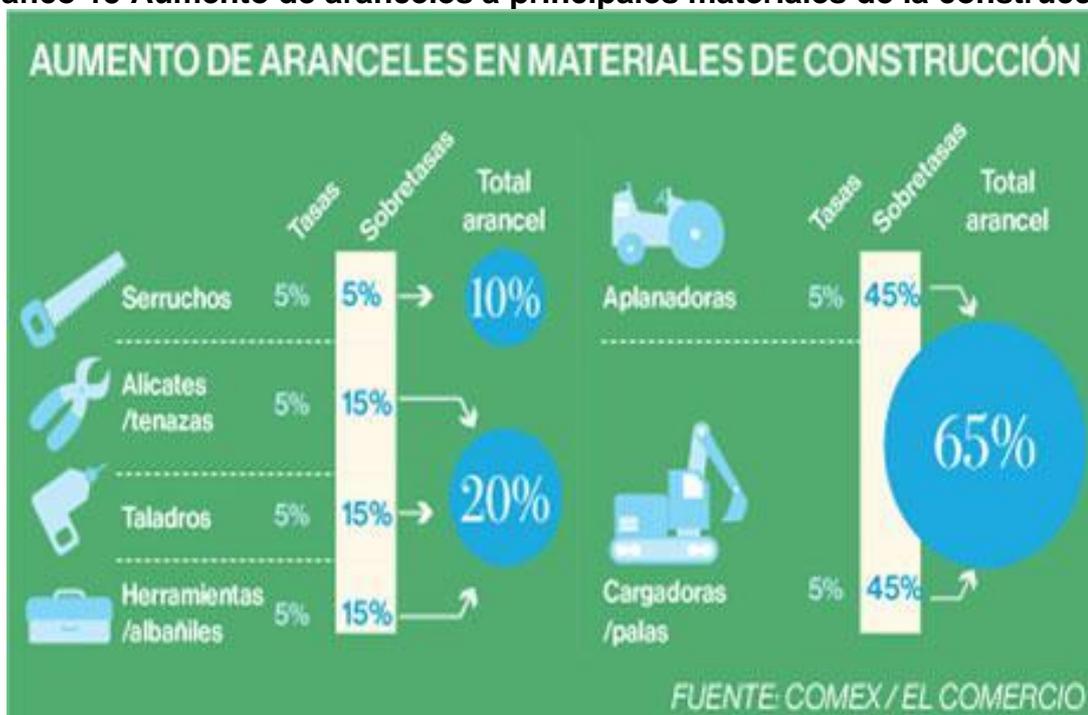
De acuerdo a los informes presentados, por el COMEX (2015), se han establecido salvaguardas a los siguientes productos requeridos en el sector de la construcción:

- Clavos;
- Alicates;

- Serruchos;
- Taladros;
- Herramientas de albañilería (llanas y paletas);
- Ventanas;
- Puertas;
- Papel tapiz;
- Ladrillos;
- Cerámicas planas de diversos materiales, baldosas y similares;
- Maquinaria pesada (palas mecánicas, excavadoras)

Cabe destacar que en el año 2014, el Gobierno ecuatoriano ya había establecido cupos para la importación de determinados productos, con el propósito de impulsar la producción nacional de estos suministros, sin embargo según el sector importador estas medidas resultan contraproducentes para el sector de la construcción:

Gráfico 15 Aumento de aranceles a principales materiales de la construcción



Fuente: (Paspuel, Materiales de construcción importados costarán más, 2015)

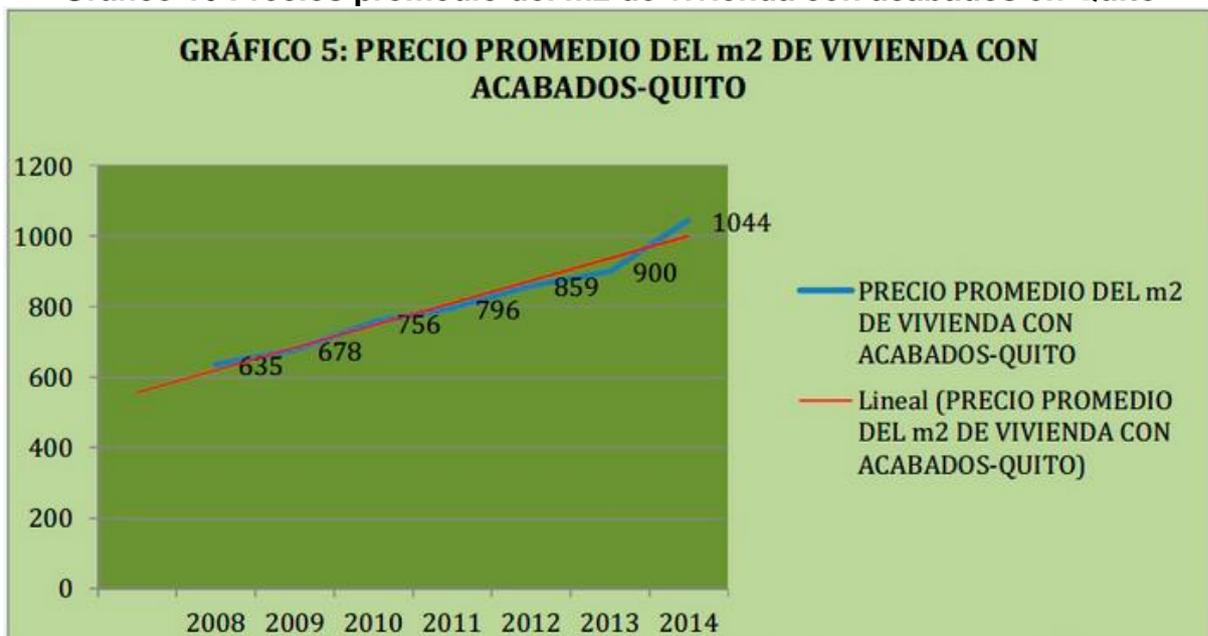
Con base a esta perspectiva, se establece que la desaceleración de la economía, y consecuentemente el estancamiento en el crecimiento del sector de la construcción,

a pesar de que en años anteriores la situación para el sector se presentaba de forma favorable, en el presente año el entorno y los escenarios han variado considerablemente. Según la información presentada por la **Cámara de la Industria de la Construcción** (2014):

Cuando la economía decrece o se produce recesión económica, los países implantan medidas contra cíclicas, entre las que se encuentran la reducción del gasto y acciones que tienen como eje las inversiones en infraestructura y una política para incentivar la construcción de vivienda.

Partiendo de los aspectos mencionados, es preciso presentar un comparativo de los principales rubros de insumos y suministros en el sector de la construcción y los precios promedios de proyectos inmobiliarios con acabados en las dos ciudades más grandes del país: Guayaquil y Quito. Por lo tanto a continuación se presentan de manera gráfica y numérica los rubros más importantes del sector, según la información de la Cámara de la Industria de la Construcción:

Gráfico 16 Precios promedio del m2 de vivienda con acabados en Quito



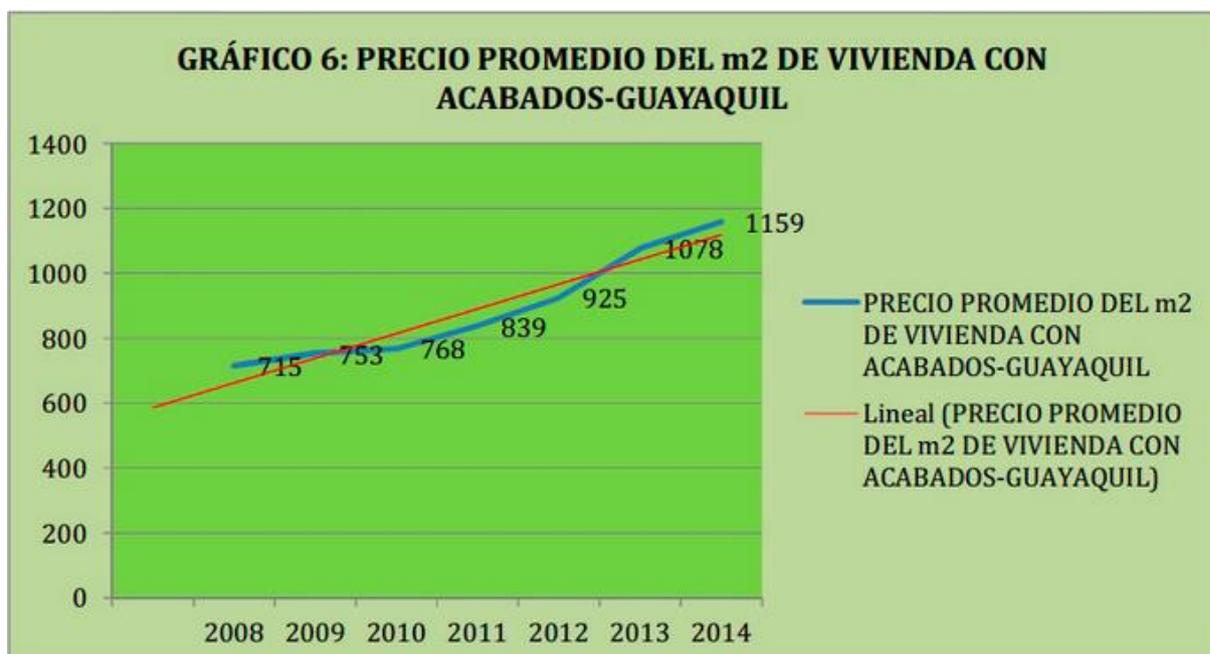
Fuente: (Cámara de la Industria de la Construcción, 2014)

En la Ciudad de Quito, se muestra una tendencia basada en el aumento del precio promedio del m² de viviendas con acabados, la misma que se mantuvo desde el año 2008 hacia el 2013; sin embargo, en el año 2014 la variación del precio se incrementó en un 16% adicional. Así mismo, con respecto a la variación de los precios por sectores se identificó que los precios promedio más bajos del m² se

encuentran en el sur de Quito a \$679 y en Calderón a \$748; mientras que los precios más altos se encuentran en el sector Centro Norte \$1.726 y en el Valle de Cumbayá a \$1.352 respectivamente (Cámara de la Industria de la Construcción, 2014).

A nivel de unidades vendidas de los proyectos emprendidos en la Ciudad de Quito en el año 2014, se registró una disminución del 16% en relación con el año 2013; mientras que las unidades en proyectos 100% vendidos, también registró una caída en un 22% con respecto al año anterior. Por otro lado, en la Ciudad de Guayaquil se registraron los siguientes resultados:

Gráfico 17 Precios promedio del m2 de vivienda con acabados en Guayaquil



Fuente: (Cámara de la Industria de la Construcción, 2014)

La situación en la Ciudad de Guayaquil en los últimos años se ha presentado de forma similar, es decir, se ha evidenciado un incremento de los precios del m² de viviendas con acabados, desde el año 2008 al año 2014, donde se presentó mayor dinamismo en el precio de m² en el sector céntrico a \$1.920; mientras que los precios más bajos se presentan en los sectores de Vía Daule a \$702 y Vía a Durán \$735. Según se muestra a continuación de acuerdo a la información publicada por la Cámara de la Industria de la Construcción (2014):

Tabla 4 Precios promedio con acabados Guayaquil

PRECIO PROMEDIO CON ACABADOS GUAYAQUIL								
En marcha e Iniciadas UP								
Vivienda y m2								
Zona	Precio Promedio	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Norte	Vivienda	58,216	70,808	75,290	62,054	64,945	81,756	89,033
	M2	540	581	605	611	651	892	928
Centro Norte	Vivienda	85,879	91,350	90,805	106,228	117,71	128,085	129,971
	M2	785	812	768	901	1,037	1,175	1,211
Centro	Vivienda	188,955	218,890	196,06	168,667	143,425	208,025	149,5
	M2	1,435	1,313	1,602	1,602	1,771	2,238	1,92
Sur	Vivienda	-	-	-	-	-	-	-
	M2	-	-	-	-	-	-	-
Vía Puntilla - Samborondón	Vivienda	149,637	145,253	136,035	191,584	250,392	286,76	278,512
	M2	821	927	806	1,172	1,289	1,4	1,685
Vía Samborondón - Daule	Vivienda	67,631	76,635	62,387	70,708	68,855	76,92	91,384
	M2	552	594	600	661	706	804	883
Vía a la Costa	Vivienda	92,048	101,505	100,797	107,559	111,731	128,60	145,633
	M2	652	914	752	830	886	1,03	1,205
Vía Daule	Vivienda	41,657	52,743	42,002	36,484	34,211	35,271	52,664
	M2	523	454	483	378	524	490	702
Vía Durán	Vivienda	31,083	32,337	42,033	45,075	43,709	47,055	49,844
	M2	414	429	528	560	538	580	735
Promedio	Vivienda	89,388	58,691	94,312	98,545	104,372	124,073	123,318
	M2	715	753	768	839	925	1,078	1,159

Fuente: (Cámara de la Industria de la Construcción, 2014)

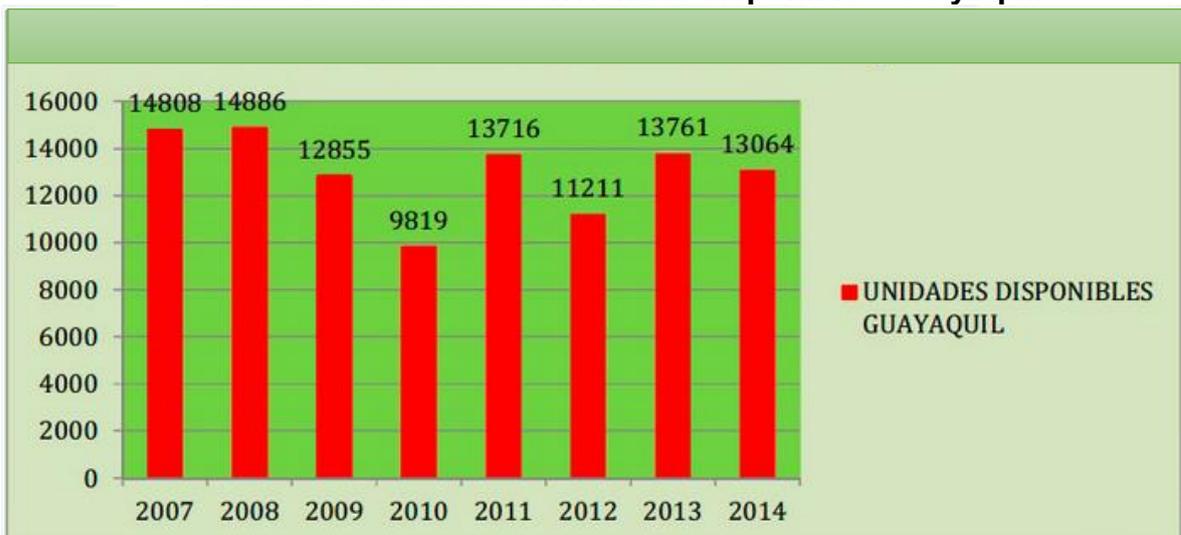
En lo que respecta a las unidades vendidas de los proyectos en marcha en el año 2014 se evidenció una caída del 10% en relación a las ventas registradas en el año 2013, mientras que las unidades en proyectos 100% vendidos, también registró una caída en un 42%. En este contexto, se menciona también que el aletargamiento de la velocidad de absorción de ventas de bienes inmuebles se presenta especialmente en las ciudades de Quito y Guayaquil, situación que se atribuye a la disminución de la demanda según se muestra a continuación:

Gráfico 18 Unidades de viviendas disponibles Quito



Fuente: (Cámara de la Industria de la Construcción, 2014)

Gráfico 19 Unidades de viviendas disponibles Guayaquil



Fuente: (Cámara de la Industria de la Construcción, 2014)

En otro apartado, entre los principales costos que se deben considerar y que consecuentemente inciden en los precios del sector de la construcción, hace referencia a la mano de obra, el mismo que han variado en los últimos según la información que proporcionan las Comisiones Sectoriales, como se muestra a continuación:

Gráfico 20 Costo horario mínimo de mano de obra

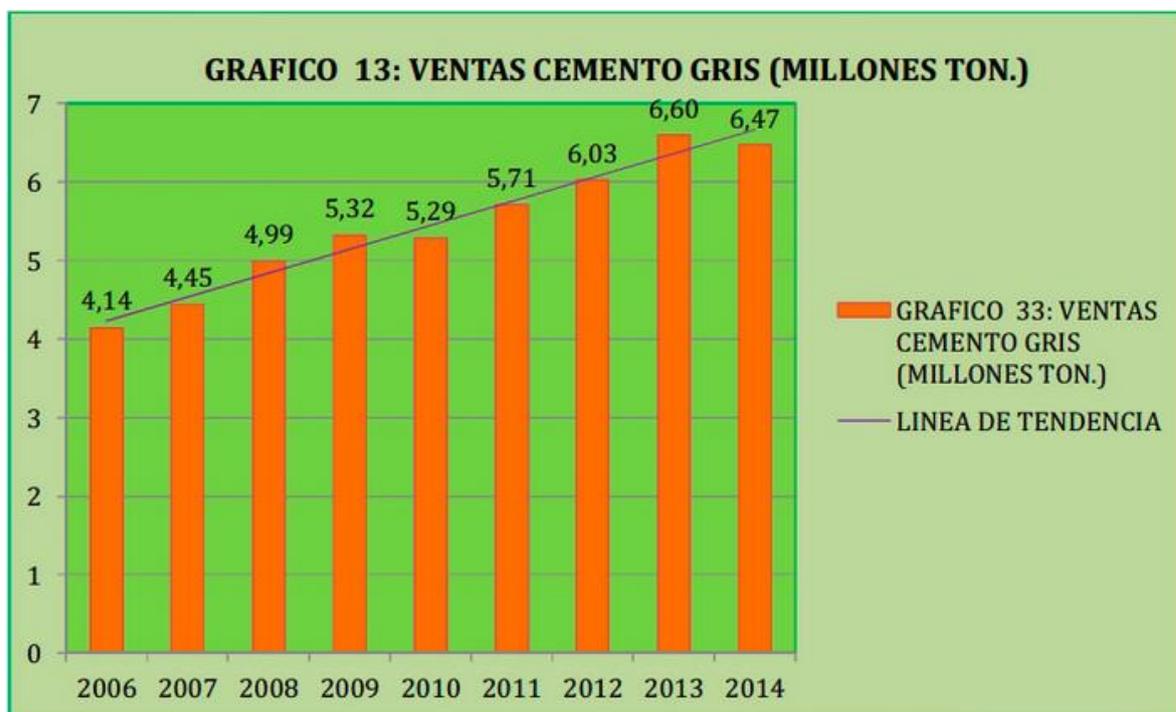


Fuente: (Cámara de la Industria de la Construcción, 2014)

Según los datos presentados, el costo de la mano de obra se ha incrementado en los últimos años, a pesar de que las variaciones no han sido muy considerables, uno de los aspectos que se deben destacar es la diferencia en salarios dependiendo de las diferentes ocupaciones. Así mismo, se ha identificado que en el sector de la construcción los salarios suelen ser superiores al sueldo básico, dependiendo además de las características de cada proyecto.

Otro de los factores relevantes con respecto a los costos del sector, se refieren a las especulaciones del precio de terrenos, situación que se presenta especialmente en la ciudad de Quito. En lo que respecta a uno de los insumos más utilizados como es el cemento gris, se ha registrado los siguientes rubros:

Gráfico 21 Ventas del Cemento Gris (Millones de Toneladas)



Fuente: (Cámara de la Industria de la Construcción, 2014)

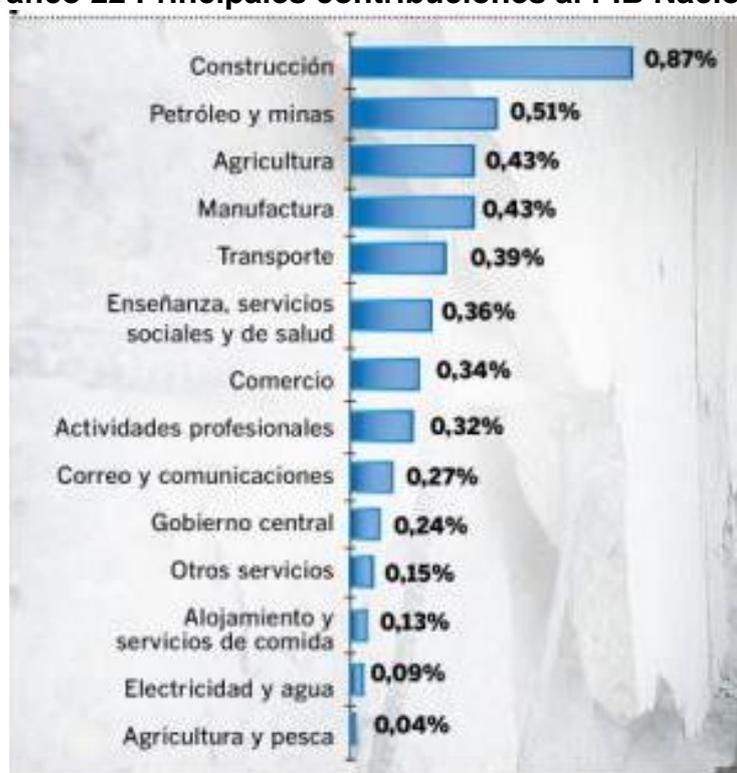
En el caso de las ventas del cemento, el cual representa el principal insumo para el área de la construcción, se experimentó un baja del 13%, situación que incide en que exista una tendencia decreciente para el presente año. Por lo tanto, como medida alternativa, en su mayoría las empresas han optado por hacer uso de insumos ecuatorianos, para reducir los costos y consecuentemente no verse tan afectados a causa de las sobretasas implementadas.

2.1.2.3 Evolución, tendencias y perspectivas

Conforme a la información citada de El Universo (2015), del INEC, Tanto “la construcción, petróleo y minas, agricultura y manufactura son las principales industrias que dinamizaron el crecimiento económico del Ecuador en el 2013, cuando el PIB (Producto Interno Bruto) llegó al 4,5%, según un informe del Banco Central del Ecuador (BCE)”.

Tomando como referencia lo expuesto por El Universo (2015), las tendencias del sector de la construcción variaran constantemente, esto principalmente justificado debido al aspecto cambiante que el mercado genera, y esto atribuido a los desenfrenos económicos que desestabilizan a la nación. Como se logra observar en el gráfico siguiente, el sector de la construcción para finales del año 2014, ya iniciando el 2015, estuvo precedido por la actividad comercial, generando un margen de utilidad de aproximadamente 0.87%, es decir por encima de otras actividades comerciales en las cuales se pueden desarrollar las habilidades del talento humano inmerso en esta actividad comercial.

Gráfico 22 Principales contribuciones al PIB Nacional



Fuente: (El Universo, 2015)

Los proyectos de construcción que se llevan a cabo, especialmente aquellos proyectos inmobiliarios, tienen como punto de partida, la generación de un crédito el cual es provisto por entidades tales como el BIESS entre otros bancos tanto privados como Banco Pichincha, así como los del estado como banco del Pacífico. Un dato importante de acotar, es que para finales del 2014, estas entidades entregaron un aproximado de \$369'610.000 millones de dólares por concepto de créditos hipotecarios. El Banco Central del Ecuador tiene establecido un interés

permanente de un máximo a pagar el 11.33% al año, mientras que el BIESS se mantiene con una tasa de interés del 8.69%.

En base a la información entregada por **El Universo** (2015):

Después de haber registrado crecimientos en el monto de crédito hipotecario desembolsado que llegaron al 18 % en el 2012 y 2013 y haber cerrado el año pasado (2014) con 9,6 %, para el 2015 el BIESS(Banco del IESS) se plantea una expansión menor, de 6,26 %. La entidad financiera proyecta colocar \$ 1.340 millones.

Haciendo referencia a lo expuesto por El Universo (2015), el BIESS tiene pensado entregar en créditos un porcentaje mayor a diferencia del año pasado (2014), esta medida es con el objetivo de precautelar el capital con el que cuenta la entidad, debido a los préstamos efectuados en años anteriores que aún no ha sido recuperado en su totalidad. Se estima que la entidad entregue \$1.340 millones de dólares, donde las empresas constructoras podrán desarrollar aproximadamente 35.000 viviendas.



Fuente: (El Comercio, 2014)

Como se puede observar en el gráfico, a diferencia del 2010 (3.400 proyectos), en el año 2014 los proyectos habitacionales incrementaron a 29.400 conjuntos

residenciales, esto con la inversión estimada de 1.340 millones de dólares. Según información del Presidente del BIESS Hugo Villacreses, solo a inicios de año se logró generar 116 millones de dólares en créditos hipotecarios.

Gráfico 24 Condiciones de Crédito Entidades Financieras

Nuevas condiciones para créditos hipotecarios de primera vivienda



Banca privada				
	Interés	Plazo	Entrada	Característica
Menor de \$ 40.000 (vivienda de interés social)	4,99 %	20 años	5,00 %	Con bono del Estado y líneas de crédito para el banco del BEDE
\$ 40.000 a \$ 70.000 (vivienda de interés prioritario)	4,99 %	20 años	5,00 %	Líneas de crédito del BCE y de banca privada
BIESS				
	Interés	Plazo	Entrada	Característica
Menor de \$ 40.000 (vivienda de interés social)	4,99 %	25 años	0,00 %	Con bono del estado
\$ 40.000 a \$ 70.000 (vivienda de interés prioritario)	6,00 %	25 años	0,00 %	

Fuente: (El Universo, 2015)

La forma en cómo funcionan las entidades bancarias pueden variar en ciertas cosas, sin embargo al momento de solicitar un crédito, es recomendable que se analice cual es la mejor opción. Como se logra observar en el grafico mostrado, la banca privada requiere que de un porcentaje de entrada para poder otorgar un crédito hipotecario, sin embargo el banco del BIESS, no solicita dicha entrada, otra ventaja con esta entidad pública, es que también el plazo para pagar dicho préstamo se extiende a cinco años más, sin embargo a diferencia de la banca privada el interés a pagar en créditos entre \$40.000 y \$70.000 es menor con el 4.99%, es decir que ambas entidades tratan de entregar ciertos beneficios.

De manera detallada, los fondos provistos para el desarrollo de proyectos de construcción, especialmente de proyectos inmobiliarios se dan a conocer en el siguiente gráfico, para el 2015 entre las entidades privadas y públicas se ha previsto posiblemente que se entregue un aproximado de \$1.335'632.682, los intereses se mantendrían iguales a los mostrados en el grafico anterior (6% y 4.99%):

Gráfico 25 Expectativas crediticias para el sector inmobiliario

Metas del sistema bancario Instituciones	Metas de segundo trimestre 2015 de préstamos a entregar
Pichincha	\$ 37'329.007
Pacífico	\$ 13'756.919
Guayaquil	\$ 10'258.535
Produbanco	\$ 7'704.053
Bolivariano	\$ 6'157.893
Internacional	\$ 5'290.488
Loja	\$ 2'964.551
General Rumiñahui	\$ 2'171.236
TOTAL	\$ 85'632.682

Fuente: (El Universo, 2015)

Los proyectos que se lograron concretar solo en el 2014 por rango de precios en todo el Ecuador fueron los siguientes:

- 13 Proyectos de casas y 3 de departamentos a un costo inferior de los \$25.000.
- 32 Proyectos de casas y de 11 departamentos se concretaron con un presupuesto de entre \$21.001 y \$40.000.
- Con un presupuesto de entre \$40.001 y \$75.000 se concretaron 198 hogares y 75 departamentos.

- Mientras que con un presupuesto de entre \$75.001 y \$100.000 se concretaron 151 casas y 80 departamentos.
- Con un presupuesto de entre \$100.001 a \$150.000 se ejecutaron 128 proyectos de casas y 182 departamentos.
- Por último se conoce que de \$150.001 se lograron concretar 79 proyectos de casas y un total de 175 departamentos, dando como resultado un total de 1.127 proyectos de viviendas.

Sin embargo, según información obtenida a través de la (Junta Reguladora Monetaria y Financiera y Camicon, 2015), a pesar de los proyectos que se han concretado, existe un importante déficit de vivienda en todo el Ecuador de aproximadamente 400.000 a 700.000 unidades, siendo las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca las que acogen a un mayor número de personas que buscan un lugar estable para vivir.

Durante el año 2014, el incremento de los hipotecarios gracias al BIESS incrementó en un total de \$346 millones, crecimiento que se inició originó desde el 31 de mayo del 2013, hasta el 31 de diciembre del 2014, el crecimiento representó porcentualmente el 9.4%, contribuyendo de esta manera al portafolio de este organismo. En la actualidad para ir en contra de cualquier pronóstico que limite la actividad de esta entidad, se está tratando de implementar procesos que permitan la recaudación lo más pronto posible de todo el dinero que se ha logrado invertir en créditos de años anteriores. A continuación se presenta los créditos otorgados por el BIESS:

Gráfico 26 Entrega de créditos del BIESS

Cifras desde octubre del 2010	Al 31 de dic. 2013	Al 31 de mayo 2014	Variación dólares	% de variación
HIPOTECARIOS	3.439,5	3.785,5	346	9,14
QUIROGRAFARIOS	1.700,2	1.856,8	156,6	8,43
PRENDARIOS	55,8	53,5	-2,3	-4,3

Fuente: (El Universo, 2015)

En la provincia del Guayas se han concretado diversos proyectos a ponerse en marcha, esto con la finalidad de hacer frente al déficit que el sector inmobiliario presentado. Los 23 proyectos a ponerse en marcha contarán con el apoyo de los promotores de viviendas, y si a esto se le suma el trámite emprendido el presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción (Camicon), conjunto con el BIESS, para agilizar los trámites para acceder a créditos de vivienda por parte de los ciudadanos.

Gráfico 27 Montos de crédito que ofrece el Biess de acuerdo a sueldo



SUELDO REPORTADO (1)	CUOTA MENSUAL (40%) DEL SUELDO (2)	PLAZO 5 AÑOS
		TASA* 7.90%
		Cupo de Crédito (3)
240,00	96,00	4.745,76
350,00	140,00	6.920,90
400,00	160,00	7.909,61
500,00	200,00	9.887,01
600,00	240,00	11.864,41
700,00	280,00	13.841,81
800,00	320,00	15.819,21
1.000,00	400,00	19.774,01
1.250,00	500,00	24.717,52
1.500,00	600,00	29.661,02
2.000,00	800,00	39.548,03
3.000,00	1.200,00	59.322,04
4.000,00	1.600,00	79.096,05
5.000,00	2.000,00	98.870,06
10.000,00	4.000,00	197.740,13

PLAZO 10 AÑOS	PLAZO 15 AÑOS	PLAZO 20 AÑOS	PLAZO 25 AÑOS
TASA* 7.90%	TASA* 8.14%	TASA* 8.63%	TASA* 8.63%
Cupo de Crédito (3)			
7.947,03	9.925,21	10.910,50	11.734,92
11.589,42	14.474,27	15.911,15	17.113,43
13.245,05	16.542,02	18.184,17	19.558,20
16.556,31	20.677,52	22.730,22	24.447,75
19.867,58	24.813,03	27.276,26	29.337,30
23.178,84	28.948,53	31.822,30	34.226,85
26.490,10	33.084,04	36.368,35	39.116,40
33.112,63	41.355,05	45.460,44	48.895,50
41.390,78	51.693,81	56.825,54	61.119,38
49.668,94	62.032,57	68.190,65	73.343,26
66.225,25	82.710,10	90.920,87	97.791,01
99.337,88	124.065,14	136.381,31	146.686,51
132.450,51	165.420,19	181.841,74	195.582,02
165.563,13	206.775,24	227.302,18	244.477,52
331.126,27	413.550,48	454.604,36	488.955,05

Fuente: (Bienes Raices, 2014)

En el gráfico presentado se logra observar de manera más detallada como actualmente el BIESS está trabajando a la hora de otorgar créditos hipotecarios, donde dependiendo del plazo que considere pertinente, ya se encuentran establecidos los valores previos a pagar mensualmente, a su vez como se logra visualizar el porcentaje de la tasa de interés a pagar.

Otro de los factores que intervienen en el desarrollo del sector de la construcción en la ciudad de Guayaquil, se relaciona con los niveles socioeconómicos de los ciudadanos, puesto que esto incidirá en su poder adquisitivo de viviendas, así como también influirá en las características de las viviendas que adquieran. En este caso, se toma como referencia la información presentada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos en relación a la Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico (2011):

Gráfico 28 Características de viviendas de acuerdo al nivel socioeconómico de los ciudadanos

Niveo socioeconómico agregado	Porcentaje de participación	Características de viviendas
A	1,9%	* El material predominante del piso de estas viviendas son de duela, parquet, tablón o piso flotante * En promedio tienen dos cuartos de baño con ducha de uso exclusivo para el hogar.
B	11,2%	* En el 46% de los hogares, el material predominante del piso de la vivienda es de duela, parquet, tablón o piso flotante. * En promedio tienen dos cuartos de baño con ducha de uso exclusivo para el hogar.
C+	22,8%	* El material predominante del piso de estas viviendas son de cerámica, baldosa, vinil o marmetón. * En promedio tienen un cuarto de baño con ducha de uso exclusivo para el hogar.
C-	49,3%	* El material predominante del piso de estas viviendas son ladrillo o cemento. * En promedio tienen un cuarto de baño con ducha de uso exclusivo para el hogar.
D	14,9%	* El material predominante del piso de estas viviendas son ladrillo o cemento. * En promedio tienen un cuarto de baño con ducha de uso exclusivo para el hogar.

Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2011)

Elaborado por: Los autores

Según se muestra en la información presentada por el INEC, en la tabla se puede determinar que el desarrollo de la vivienda en la Ciudad de Guayaquil, depende del

nivel socioeconómico y consecuentemente de la estabilidad laboral de las personas, siendo aquellos que pertenecen a estratos sociales más altos quienes tienen la posibilidad de adquirir una vivienda de mejores características, en cuanto al uso de materiales, lo que consecuentemente implica una mayor inversión en el área de la construcción y sector inmobiliario.

En este contexto, el tipo de vivienda también constituye un aspecto importante que incidirá en el tipo de proyectos inmobiliarios que se emprendan en la ciudad de Guayaquil, deberán adaptarse a las tendencias del sector y sobre todo deberán responder a las necesidades y preferencias de los ciudadanos. Según se menciona en el estudio desarrollado por **Buitrón** (2011), “En la última década, el número de hogares conformados por una persona se incrementó en un 74,5% alcanzando a 459.610 hogares. De esta manera, la composición mencionada muestra un cambio estructural donde se incrementan los hogares con menos personas”.

Siendo Guayaquil, la ciudad más poblada con 2'350.915, uno de los principales problemas que han afectado durante años a la ciudad, y de manera general al país, se relaciona con el déficit de viviendas, en este caso, el incremento del nivel de desplazamiento de personas provenientes de otras ciudades, ha incidido en el incremento de la demanda de viviendas, sean propias o arrendadas, como se muestra en los resultados presentados por el **INEC** (2010):

Gráfico 29 Propiedad de vivienda en Guayaquil



Fuente: (INEC, 2010)

Esto demuestra que en la Ciudad de Guayaquil, en las tendencias inmobiliarias existen preferencias por viviendas propias y viviendas arrendadas, considerando que el número de habitantes se ha reducido, siendo las familias más pequeñas, la

demandas de viviendas generalmente se inclina por la eliminación de espacios innecesarios, lo cual ha incidido en la necesidad de iniciar proyectos inmobiliarios tanto para el desarrollo de nuevos complejos de viviendas, así como para el mejoramiento de las viviendas actuales.

En este caso, según un estudio desarrollado por la Constructora **COVIGON C.A.** (2014), las tendencias actuales en el sector de la construcción en Guayaquil demuestran lo siguiente:

- Construcciones inmobiliarias más pequeñas, en la que los espacios se aprovechan eficientemente y de manera funcional, reduciendo los espacios innecesarios.
- Desarrollo de proyectos multifamiliares, principalmente construcción de edificios de departamentos.
- Espacios en los que se proporcione la comodidad necesaria, así como acabados basados en las tendencias mundiales.
- Viviendas y departamentos en los que la cocina constituye el elemento eje, para lo cual se requiere de la utilización de espacios más grandes.
- Construcción de salones multiusos, los cuales les proporcionen a los habitantes la capacidad de utilizarlos para una diversidad de proyectos.
- Utilización de tecnología de punta, en el equipamiento de la vivienda, tales como la utilización de mandos a distancias.
- La tendencia de la construcción ecológica, en donde se incluyen materiales y entornos amigables con el medio ambiente.
- En el caso de los complejos habitacionales y departamentos, se incluyen espacios recreativos en los alrededores.
- Finalmente, considerando los factores económicos, la tendencia actual se inclina principalmente en la adquisición de inmuebles que posean las condiciones adecuadas al menor costo.

Partiendo de lo mencionado, en relación a los factores socioeconómicos, las características de viviendas y las tendencias inmobiliarias, otro de los aspectos que inciden en la adquisición de viviendas se relacionan con el factor financiero, así

como la capacidad de los ciudadanos en acceder a créditos hipotecarios, y los aspectos que se suelen considerar para calificar al préstamo para el financiamiento de viviendas.

En este caso, se toma como referencia las directrices presentadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2013), para proporcionar incentivos para la adquisición de viviendas, en donde se consideran dos variables: el rango de sueldos del solicitante y la valoración de la vivienda que será financiada. Según se presenta a continuación:

Tabla 5 Directrices para participar en el sistema de incentivos de vivienda

CATEGORÍAS DE APLICACIÓN DEL SISTEMA DE INCENTIVOS DE VIVIENDA				
Adquisición de Vivienda Urbana Nueva				
Valor del departamento		Bono Urbano	ingreso mensual	
desde	hasta		RS máximo	máximo
	15,000 USD	6,000 USD	50,81 Puntos Registro Social	2,9 SBU
15,001 USD	20,000 USD	5,000 USD		
20,001 USD	25,000 USD	3,500 USD		
25,001 USD	30,000 USD	2,500 USD		
Valor de la casa		Bono Urbano	ingreso mensual	
desde	hasta	USD	RS máximo	máximo
	15,000 USD	5,000 USD	50,81 Puntos Registro Social	2,9 SBU
15,001 USD	20,000 USD	4,000 USD		
20,001 USD	25,000 USD	3,000 USD		
25,001 USD	30,000 USD	2,000 USD		
Construcción de vivienda en terreno propio				
Modalidad	Precio de la vivienda incluido el terreno	Bono	Aporte Mínimo beneficiario ahorro (Obligatorio)	Ingreso familiar mensual máximo
Construcción en terreno propio	Hasta USD 30.000,000	USD 6.000,000	USD 706,00 vivienda urbana USD 500,00 vivienda urbana marginal	Hasta 2,9 SBU ó 50.81 Puntos: Registro Social
Construcción de obras de mejoramiento				
Modalidad	Precio de la vivienda mejorada incluido el terreno	Bono	Aporte Mínimo beneficiario	Ingreso familiar mensual máximo
Mejoramiento de vivienda	Hasta USD 30.000,000	USD 2.000,000	USD 300,00	Hasta 2,9 SBU ó 50.81 Puntos: Registro Social

Fuente: (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013)

Elaborado por: Los autores

A partir de la información presentada por el MIDUVI, es posible determinar que en relación a los rangos de sueldos establecidos, así como el nivel socioeconómico de los ciudadanos, quienes forman parte de las categorías C-, C+, por lo general tienen

la capacidad de adquirir viviendas valoradas hasta \$30,000 dólares americanos. Mientras que las personas que pertenecen a las categorías B y A, presenta mayor poder adquisitivo, lo que les permite financiar viviendas de entre \$70,000 a \$80,000.

En este contexto, la asequibilidad de la vivienda, los precios en el mercado de la construcción y de manera en particular el sector inmobiliario y los alquileres están atrayendo mayor atención al financiamiento proporcionado por las diferentes instituciones financieras privadas y públicas. Las últimas cifras sobre precios de la vivienda, hipotecas, número de compradores demuestran que existe un mayor dinamismo en la Ciudad de Guayaquil.

Las tendencias en la carga de los costos de vivienda reflejan el aumento de los precios reales de la vivienda. La historia de los precios de la vivienda durante este periodo de tiempo es uno de los auges en el que se evidencia una estabilidad de precios que marcan estos impulsos y dan mayores facilidades de acceso a la adquisición de viviendas. Considerando además, que los precios inmobiliarios, dependen en gran medida de los ingresos familiares.

Análisis de las fuerzas de Porter del sector de la construcción de viviendas en Guayaquil.

Según lo que comparte el (Boyett, 2009) sobre las cinco fuerzas competitivas de Michael Porter es:

La finalidad de la estrategia competitiva de una unidad de negocios de una industria determinada es encontrar una posición en la industria desde la cual la compañía pueda defenderse a sí misma de estas fuerzas competitivas o bien pueda influir en ellas a su favor.

Conforme a lo expuesto por Boyett (2009), las cinco fuerzas de Porter es un modelo que permite investigar la competencia de una determinada industria, negocio, producto o servicio para poder consecuentemente desarrollar una con estrategia que contrarreste las actividades de la competencia, analizando cinco puntos específicos que son Amenaza de nuevos competidores, Poder de negociación de los clientes, Amenaza de productos y servicios sustitutos, Poder de negociación de los

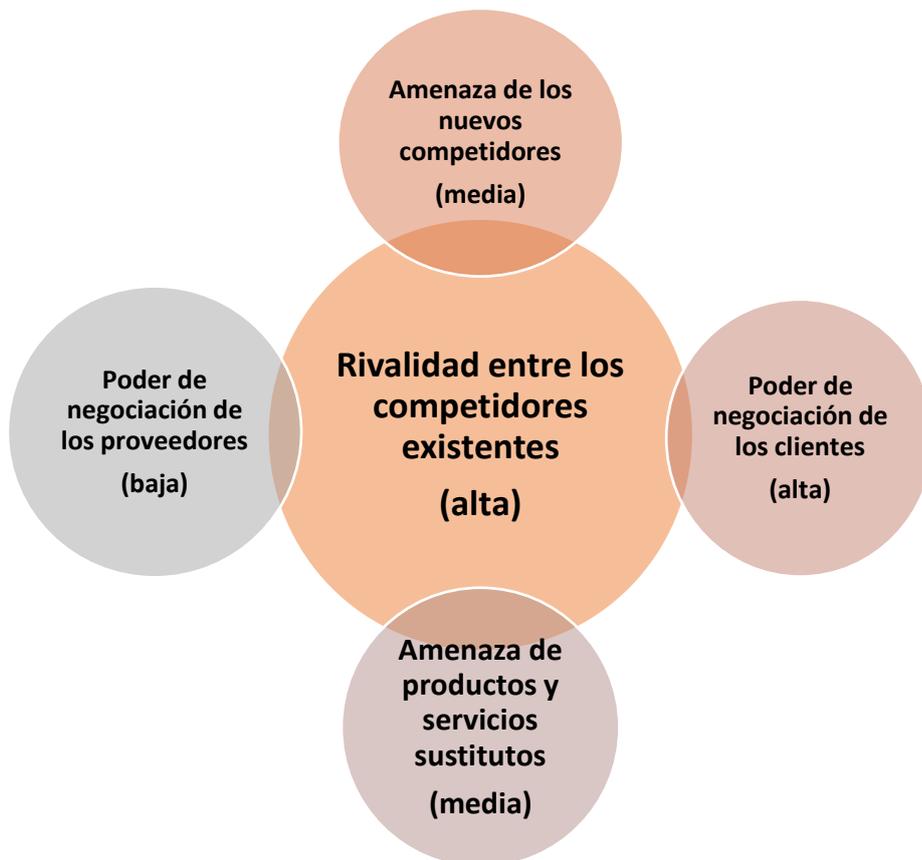
proveedores, y rivalidad entre los competidores existentes. Por ello, se procede a efectuar el respectivo análisis de las cinco fuerzas de Porter del sector de la construcción.

- **Amenaza de los nuevos competidores:** La amenaza de nuevos competidores para el sector de la construcción se torna con una ponderación media, debido a que pesar de existir diversos proyectos, siendo los inmobiliarios los que predominan, entrar a la industria de la construcción no es nada fácil debido a que las empresas constructoras les toma mucho tiempo poder darse a conocer en el mercado en el que se desarrollan, además debido a que las empresas inmobiliarias buscan empresas constructoras de confianza y constituidas por un tiempo considerable en el mercado.
- **Poder de negociación de los clientes:** En este caso, la ponderación o calificación que el sector de la construcción presenta, es alta, debido a que los clientes siguiendo su conveniencia buscan las empresas constructoras que les otorguen los mayores beneficios, como mejores precios, menor tiempo de entrega, entre otros. Las empresas del sector de la construcción deben desarrollar constantemente estrategias que les permita captar la mayor cantidad de clientes empresariales.
- **Amenaza de productos y servicios sustitutos:** En cuanto a los productos sustitutos, la ponderación se presenta media, ya que desde el punto de vista macro, es decir desde el punto de vista de las grandes empresas constructoras para llevar a cabo proyectos importantes, no hay otro tipo de actividad que se dedique a lo mismo y que represente un gran amenaza como para sustituir lo que hacen las empresas constructores, sin embargo en proyectos más pequeños, los clientes preferirán contratar a constructores independientes buscando mejores beneficios y reducir gastos.
- **Poder de negociación de los proveedores:** La ponderación del poder de negociación de los proveedores es baja, debido a que son las empresas del sector de la construcción quiénes tienen el poder de elegir los proveedores

con los cuáles trabajar, especialmente porque el mercado presenta diversas alternativas, haciendo que las empresas constructoras tengan mucha más opciones de las cuáles valerse para ejecutar los diversos proyectos.

- **Rivalidad entre los competidores existentes:** La rivalidad entre los competidores es alta, debido a que son muchas las empresas que están inmersas en el sector de la construcción, lo que hace que cada uno desarrolle estrategias con las cuáles captar a los clientes más rentables, es decir a los clientes que más proyectos urbanísticos tengan por desarrollar, es por eso que significa una gran batalla la de las empresas del sector de la construcción que libran cada día.

Gráfico 30 Fuerzas de Porter



Elaborado por: Los autores

Análisis FODA del sector de la construcción en Guayaquil

Fortalezas

- Además de ser una de las ciudades más pobladas del país, Guayaquil posee un alto porcentaje de población flotante, proveniente de ciudades aledañas, lo cual incide en que se incremente la demanda de proyectos habitacionales, tales como viviendas y departamentos.
- Guayaquil es una de las ciudades que ha experimentado un mayor crecimiento en los últimos años, actualmente se encuentra dividida en ocho zonas urbanas, así como también se ha expandido de forma horizontal, en sectores como Vía a la Costa, Vía Samborondón y Vía Daule lo que ha generado un incremento de proyectos en la construcción de urbanizaciones.
- El atractivo para la inversión en la Ciudad de Guayaquil ha incidido en que empresas extranjeras se interesen en invertir maquinarias de última tecnología, así como también se ha experimentado el desarrollo de sectores complementarios, como es el caso del sector ferretero.
- La provincia del Guayas ocupa el segundo lugar en el crecimiento del sector de la construcción, con relación a otras provincias.

Oportunidades

- Se evidencia un incremento de préstamos otorgados por el BIESS para el financiamiento de bienes inmuebles.
- En la Ciudad de Guayaquil se desarrollan ferias especializadas para el sector de la construcción.
- Existe un déficit de viviendas en la ciudad, situación que incide en que exista la necesidad de desarrollar proyectos habitacionales.
- Guayaquil al ser una de las principales ciudades del país, y una de las más turísticas, ha experimentado un incremento de proyectos de regeneración y mejoramiento de la infraestructura, así como la construcción de lugares turísticos.

- Fortalecimiento de sectores alternos que producen suministros e insumos nacionales para el sector de la construcción, lo cual puede aminorar los costos.

Debilidades

- Existe un nivel de cualificación bajo, considerando que el personal operario por lo general desarrolla las actividades en proyectos de construcción de forma empírica y artesanal.
- Bajo nivel de capacitación para los niveles de operarios en el sector de la construcción.
- La plusvalía en la Ciudad de Guayaquil es mucho más elevada, situación que incide en el costo y precio de los proyectos de construcción.
- Existe un aletargamiento en la velocidad de absorción de ventas de inmuebles.

Amenazas

- La principal amenaza se basa en las sobretasas aplicadas por el Gobierno ecuatoriano sobre una lista de productos entre los que se encuentran productos del sector de la construcción.
- Regulaciones y exigencias técnicas en la utilización de materiales y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- La posible aplicación de normativas como la Ley de Impuesto a la Plusvalía y la Ley de Herencias.
- Posible recesión económica que pudiera afectar el poder adquisitivo de los ciudadanos.

Análisis del volumen de créditos de la Banca privada – BIESS y el precio de venta por metro cuadrado.

Para una mayor comprensión se ha realizado un modelo de regresión, con las variables Precio de venta por m² y volumen de créditos por BIESS y entidades privadas.

Se ha procedido a examinar la relación existente entre el precio por m² de las viviendas y el volumen de crédito hipotecario otorgado por el BIESS y la Banca Privada para el período comprendido entre el 2010 y 2013. Las variables a utilizar serán las siguientes:

- $\widehat{\text{Log_precio_m2}}$ = Precio promedio estimado por metro cuadrado de las viviendas con acabados en Guayaquil, expresado en logaritmo.
- Log_credito_biess = Volumen total de crédito hipotecario otorgado por el BIESS, expresado en logaritmo.
- $\text{Log_credito_privado}$ = Volumen total de crédito hipotecario otorgado por la Banca Privada, expresado en logaritmo.

```
. regress log_precio_m2 log_credito_biess log_credito_privado
```

Source	SS	df	MS	Number of obs =	4
Model	.041728003	2	.020864002	F(2, 1) =	12.33
Residual	.001692372	1	.001692372	Prob > F =	0.1974
Total	.043420376	3	.014473459	R-squared =	0.9610
				Adj R-squared =	0.8831
				Root MSE =	.04114

log_precio~2	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
log_credito~s	.096761	.0228041	4.24	0.147	-.1929928 .3865148
log_credito~o	-.6970606	.197457	-3.53	0.176	-3.20599 1.811869
_cons	23.74289	3.917678	6.06	0.104	-26.03593 73.52171

Después de correr la regresión, el modelo queda de la siguiente manera, al 80% de confianza:

$$\log \widehat{\text{precio}}_{m^2} = 23,7428 + 0,0967 \log \text{_credito_biess} - 0,6970 \log \text{_credito_privado}$$

(3,9176) (0,0228)

(0,1974)

Donde se puede decir que en caso de que *el crédito hipotecario otorgado por el BIESS aumente en 1% y no exista crédito hipotecario de la banca privada, el precio por m² de las viviendas aumentaría en 0,0967%, ceteris paribus.*

Así mismo, *si existe un aumento del 1% en el volumen de crédito hipotecario otorgado por la banca privada y no existe crédito hipotecario del BIESS, el precio por m² de las viviendas disminuiría en 0,6970%, ceteris paribus.*

Analizando los resultados obtenidos, podemos observar q la prueba global Prob>F = 0,1974, lo que indica que el modelo es significativo al 80%.

Al analizar también la significancia de las variables, se observa que P>|t| = 0,147 para el volumen de crédito hipotecario del BIESS, y P>|t|= 0.176 para el volumen de crédito hipotecario de la banca privada, lo que significa que ambas variables son significativas para el modelo al 80% de confianza.

El Coeficiente de Determinación (R^2) es 0,9610 lo que significa que el volumen de crédito hipotecario del BIESS y la banca privada explican el 96,10% del precio del m² de las viviendas.

Relación entre la tasa de interés y el volumen de crédito hipotecario.

La teoría económica señala una relación inversa entre la tasa de interés y la inversión realizada en una economía, de la misma manera presenta una relación directa entre la tasa de interés y el ahorro. Dicho de otra manera, mientras mayor sea la tasa de interés, mayor será el ahorro y menor la inversión; así mismo, mientras menor sea la tasa de interés, menor será el ahorro y mayor la inversión.

Es por esta razón que se podría pensar en una relación de causalidad entre el volumen de crédito hipotecario otorgado y las tasa de interés, siendo esta última la variable que explique a la primera. Para examinar esta relación procederemos a realizar una estimación para el período desde el 2010 hasta el 2013, utilizando el volumen de crédito hipotecario del BIESS y la tasa de interés, y otra estimación utilizando el volumen de crédito hipotecario de la Banca Privada y la tasa de interés.

Volumen de crédito hipotecario del BIESS y la tasa de interés:

```
. regress log_cred_biess log_interes
note: log_interes omitted because of collinearity
```

Source	SS	df	MS	Number of obs = 4		
Model	0	0	.	F(0, 3) =	0.00	
Residual	3.45723336	3	1.15241112	Prob > F =	.	
Total	3.45723336	3	1.15241112	R-squared =	0.0000	
				Adj R-squared =	0.0000	
				Root MSE =	1.0735	

log_cred_b~s	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
log_interes	0 (omitted)					
_cons	20.14593	.5367521	37.53	0.000	18.43775	21.85411

Debido a la naturaleza de los datos, no se puede realizar una estimación del modelo, porque la tasa de interés se ha mantenido constante en 8,5%, a través de los años del estudio, lo cual al no haber variabilidad, no se pueden estimar los regresores del modelo.

Volumen de crédito hipotecario de la Banca Privada y la tasa de interés:

```
. regress log_cred_privado log_interes
note: log_interes omitted because of collinearity
```

Source	SS	df	MS	Number of obs = 4		
Model	0	0	.	F(0, 3) =	0.00	
Residual	.046111585	3	.015370528	Prob > F =	.	
Total	.046111585	3	.015370528	R-squared =	0.0000	
				Adj R-squared =	0.0000	
				Root MSE =	.12398	

log_cred_p~o	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
log_interes	0 (omitted)					
_cons	20.27512	.061989	327.08	0.000	20.07785	20.4724

Aquí se presenta el mismo problema del caso anterior, en el que la tasa de interés se ha mantenido constante en 10,5% a lo largo de los años del estudio, lo cual nos impide la estimación de los regresores.

2.1.3.4 Encuestas

Objetivos de la encuesta:

Conocer las perspectivas de las personas que obtuvieron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda, así como la entidad financiera que tuvo mayor incidencia en dichas transacciones en la ciudad de Guayaquil.

2.1.3.5 Medida de la calidad. Criterios de Calidad.

Una vez que se ha seleccionado el diseño de la investigación y luego de seguir el correcto procedimiento para el escogimiento de la muestra, es fundamental la forma en la cual se va a manejar los datos, fuentes e información que se ha recopilado a lo largo de la investigación. Para el efecto, se ha definido que para el tratamiento de las encuestas se lo realizará a través de la herramienta ofimática 'Microsoft Excel', mediante la cual se tabulará y presentará de manera estadística una matriz de datos que permita visualizar los resultados que se obtengan de la aplicación de la misma.

Además, tanto en el caso de las encuestas, como las entrevistas y la información que se adquiera a través de fuentes secundarias, deberán recibir un adecuado análisis que permitan una utilización más precisa de la información, siendo objeto de interpretación y aporte de argumentos válidos según se requiera.

2.1.3.6 Población y Muestra

De acuerdo a **Hernández Sampieri et al.** (2010) *“Por tanto, para seleccionar una muestra, lo primero que hay que hacer es definir la unidad de análisis (individuos, organizaciones, periódicos, comunidades, situaciones, eventos, etc.). Una vez definida la unidad de análisis se delimita la población.”*

Tabla 6 Pregunta de Investigación

Pregunta de investigación	Unidad de Análisis
¿Cuál es el impacto que han tenido los créditos hipotecarios para el sector de la construcción en la ciudad de Guayaquil?	Individuos sujetos de crédito hipotecario, trabajadores de empresas constructoras y colaboradores de entidades financieras de préstamos hipotecarios de la ciudad de Guayaquil.

Elaborado por: Los autores

Para el presente estudio la población se la ha delimitado como los Individuos guayaquileños, que se encuentren en un rango de edad entre 25 a 50 años, que hayan obtenido un crédito hipotecario entre 2012 y 2015, con sueldos reportados promedio entre USD \$ 366.00 hasta más de USD \$ 1,250.00 dólares mensuales; los trabajadores de las empresas constructoras de la ciudad de Guayaquil que hayan desarrollado proyectos en Vía a la Costa, Av. Narcisa de Jesús o Vía a Daule entre 2012 y 2015; y, los colaboradores de entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios en la ciudad de Guayaquil.

2.1.3.7 Muestra

Según lo manifiesta *Hernández Sampieri et al. (2010) en su libro Metodología de la Investigación, "Precisar adecuadamente el tamaño de la muestra puede tornarse complejo, esto depende del problema de investigación y la población a estudiar. Para el alumno y el lector en general, será muy útil comparar qué tamaño de muestra han empleado otros investigadores, a la luz de la revisión de la literatura."*

Es por esta razón, que de acuerdo a lo manifestado por (Mertens, 2005) en base a la experiencia de otros investigadores para estudios de carácter descriptivo, se tomará como referencia para lograr el objetivo del presente estudio una muestra mínima de 30 casos de la población definida.

2.1.3.8 Entrevistas

Se procede a desarrollar las encuestas las cuáles se direccionaron hacia dos de los representantes de la Cámara de la Industria de la Construcción:

Entrevista: 1

Entrevistado: Ing. Lucía Neira B.

Cargo: Directora Principal de Personal Naturales

1) ¿Desde su perspectiva, como logra contribuir las empresas del sector de la construcción en la economía del país?

R: Desde el primer momento en que se lleva a cabo el acercamiento con las empresas inmobiliarias entre otras, ya se está contribuyendo al país, esto principalmente se justifica ya que es el inicio de nuevos proyectos que beneficiaran al país. Consecuentemente de todo lo que el sector de la construcción demande, esto generará el que el dinero comience a fluir, generando así beneficios para empresas relacionadas a la construcción de infraestructuras de diversos tipos, contribuyéndose cada vez más a la economía del país.

2) ¿Cuáles son los mayores limitantes para las empresas del sector de la construcción?

R: Probablemente el incremento de los insumos con los que se construye, especialmente cuando estos tienen que ser importados, y como es de conocimiento aquellos productos vienen con un precio muy alto, lo que nos obliga a subir el precio también tanto a la mano de obra como a los proyectos en general, esto consecuentemente limita a las personas a adquirir un terrero, o una vivienda, perjudicando no sólo a nosotros como gremio, sino a todo el país ya que se limita una actividad que aporta con el Producto Interno Bruto.

3) ¿Cómo evalúa el trabajo de las instituciones financieras tanto públicas y privadas como gestores de créditos?

R: En la actualidad se puede observar un mayor apoyo de parte de varias, o probablemente la mayoría de las entidades financieras en Ecuador, esto

principalmente porque les genera a estas utilidad de lo que logran recuperar por motivos de interés sobre los créditos otorgados. Sin embargo me atrevo a decir, que hace mucho más aporte por parte de estas entidades, donde se logre facilitar mucho más rápido los créditos hacia personas y empresa las cuáles han demostrado que están comprometidas a pagar los créditos solicitados. Por ende, juega un papel importante las entidades financieras para las empresas y la CAMICON.

Entrevista: 2

Entrevistado: Ing. Fausto Miranda N.

Cargo: Productores y Comercializadores de Materiales

1) ¿Desde su perspectiva, como logra contribuir las empresas del sector de la construcción en la economía del país?

R: Las empresas del sector de la construcción juegan un papel importante el desarrollo de los países, esto se puede comprobar en los reportes regionales, donde países como Brasil, México, Colombia adquieren importantes incrementos en su PIB, solo por la actividad de la construcción. Ecuador es un país que debido al desarrollo que está experimentando, y si a esto se le suma el apoyo del gobierno, el sector de la construcción tiene mucho que ofrecer, lo que consecuentemente genera movimientos de dinero importante para el desarrollo del país.

1. ¿Cuáles son los mayores limitantes para las empresas del sector de la construcción?

R: Uno de los limitantes principales a los que se debe enfrentar el sector de la construcción, es el incremento de los insumo, lo que consecuentemente hace que los proyectos urbanísticos incremente de precio, generando malestar entre los clientes y empresas con las que se ha establecidos convenios y alianzas comerciales. Sería conveniente que se generaran alternativas de mejora, con la finalidad de que las empresas que realizan esta actividad, no pasen por tantas adversidades, beneficio que será para todos en el país.

2. ¿Cómo evalúa el trabajo de las instituciones financieras tanto públicas y privadas como gestores de créditos?

R: Actualmente las entidades como el Biess han contribuido de manera eficiente con el desarrollo de proyectos urbanístico, esto a pesar de que la colocación de créditos del presente año (2015) a diferencia del 2014 ha disminuido, sin embargo esto se ha hecho como medida para lograr recaudar el dinero otorgado en años anteriores por motivo igualmente de créditos a los ciudadanos para que adquieran sus hogares. De seguirse trabajando de manera organizadas, el sector podrá ser uno de los principales antes que otras actividades, el generador de mayor economía de la ciudad y del país.

2.1.3.9 Conclusiones Parciales

- El otorgamiento de créditos y los períodos de auge inmobiliario se han debido principalmente a la coyuntura económica del Ecuador, y a las políticas implementadas por los gobernantes, siendo diversas entidades creadas específicamente para estos fines de crédito y constructivos que han dinamizado la economía, pero que han sido de carácter temporal.
- A raíz de la creación del Banco del IESS en el 2010, este se convirtió en el corto plazo el banco con mayor cantidad de colocación de créditos.
- El valor del precio por metro 2 de venta de viviendas, se ha incrementado anualmente.
- El rango promedio de valores de las viviendas adquiridas en Guayaquil, oscila entre los \$ 35.000 hasta los \$ 90.000 dólares.
- El volumen de créditos entregados se ha mantenido al alza, a partir del año 2010.
- La cantidad de proyectos ofertados en la ciudad de Guayaquil, se han mantenido constantes hacia el alza, desarrollando polos antes no explorados en la ciudad.
- El sector de la construcción ha generado un gran dinamismo para la economía del país, especialmente para las provincias de pichincha y guayas dentro de la que se encuentra Guayaquil.
- Muchas personas en el país y en la ciudad de Guayaquil se han visto beneficiadas con trabajo. Más de noventa mil se reportaban para el año 2014.
- Existió un incremento de ciertos materiales de construcción debido a los aranceles impuestos por gobierno en 2014, no obstante no se reporta un alto impacto.
- El tiempo de desembolso de créditos pasó de más de 100 días a únicamente 72 días.

CAPÍTULO III

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Resultados

Datos Generales

De la encuesta aplicada a 30 personas aleatorias, que obtuvieron un crédito hipotecario para la adquisición de una nueva vivienda, se obtuvo los siguientes perfiles de los entrevistados:

Tabla 7 Limitantes para el sector de la construcción

#	EDAD	ESTADO CIVIL					GÉNERO		HIJOS	ESTUDIOS		
		Soltero	Casado	Divorciado	Unión de Hecho	Viudo	MASCULINO	FEMENINO		BACHILLER	UNIVERSIDAD	POST GRADO
1	40			X			X		0			X
2	41		X				X		1			X
3	44		X				X		0		X	
4	56		X					X	2		X	
5	60		X				X		2		X	
6	24		X				X		0		X	
7	27		X				X		1		X	
8	27		X					X	0		X	
9	29				X			X	0		X	
10	29				X		X		0		X	
11	31		X					X	2			X
12	31	X						X	0		X	
13	33		X					X	0		X	
14	33		X						2		X	
15	34		X				X		0			X
16	35		X				X		2		X	
17	35		X					X	2		X	
18	36			X			X		1		X	
19	34		X				X		1			
20	28		X					X	1		X	
21	28	X						X	0		X	
22	30			X			X		0		X	
23	32	X						X	0		X	
24	32	X					X		3		X	
25	32				X			X	1	X		
26	35			X			X		0		X	
27	35				X		X		1	X		
28	28	X						X	2		X	
29	28	X						X	0	X		
30	29				X			X	1		X	

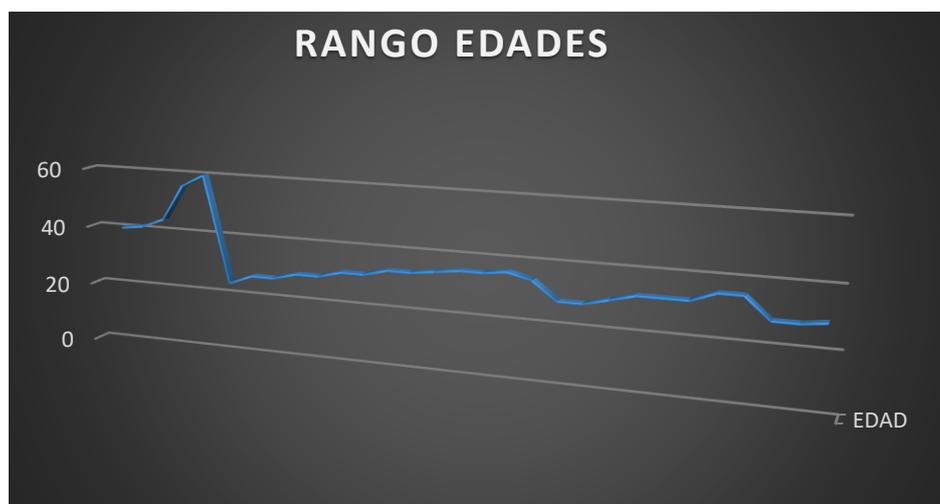
Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

Elaborado por: Los autores

3.1.1 Generalidades

- La edad promedio de las personas que obtuvieron un crédito hipotecario fue de 34 años.
- El estado civil predominante de quienes obtuvieron el crédito hipotecario fue casados, seguido de las personas en unión de hecho. Es decir del total de encuestados un 67% se encontraban en una relación sentimental de carácter formal.
- Un 20% de los encuestados que obtuvieron un crédito hipotecario se encontraban solteros y la diferencia eran divorciados, no se reportaron personas viudas que obtuvieran un crédito hipotecario.
- En lo que respecta al género los entrevistados fueron 15 hombres y 15 mujeres respectivamente.
- El promedio de hijos es igual o menor a 1, no obstante el tope fue de 3.
- Un 86% de los encuestados presentaron estudios universitarios y un porcentaje cercano al 15% presentaban estudios de maestría.
- Sólo un 10 % de los encuestados eran bachilleres.

Gráfico 301 Rangos de Edades



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

Elaborado por: Los autores

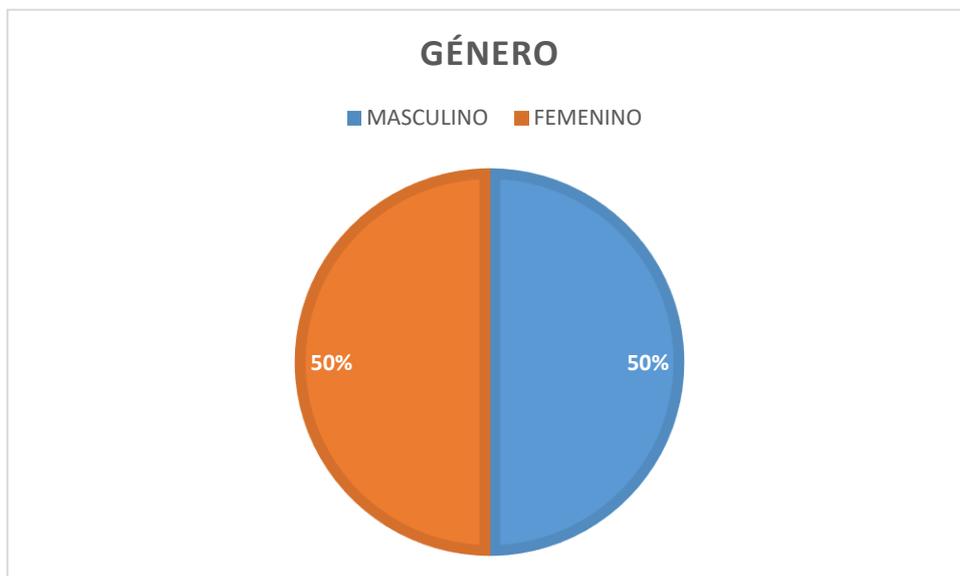
Gráfico 31 Estatus civil de los sujetos de crédito



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

Elaborado por: Los autores

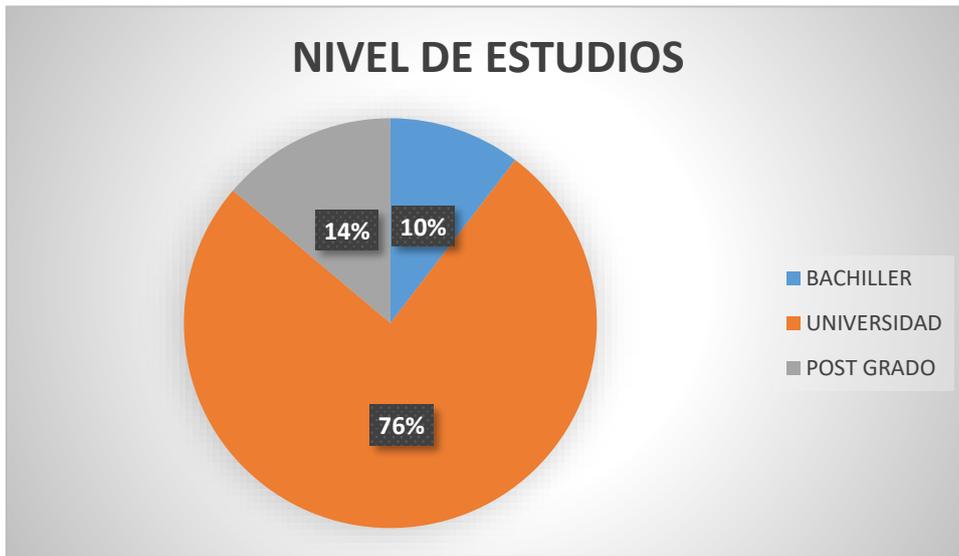
Gráfico 32 Género de encuestados



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

Elaborado por: Los autores

Gráfico 33 Estudios cursados por los encuestados



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

Elaborado por: Los autores

3.1.2 Pregunta # 1

¿En qué actividad laboral se ha desempeñado los últimos 5 años?

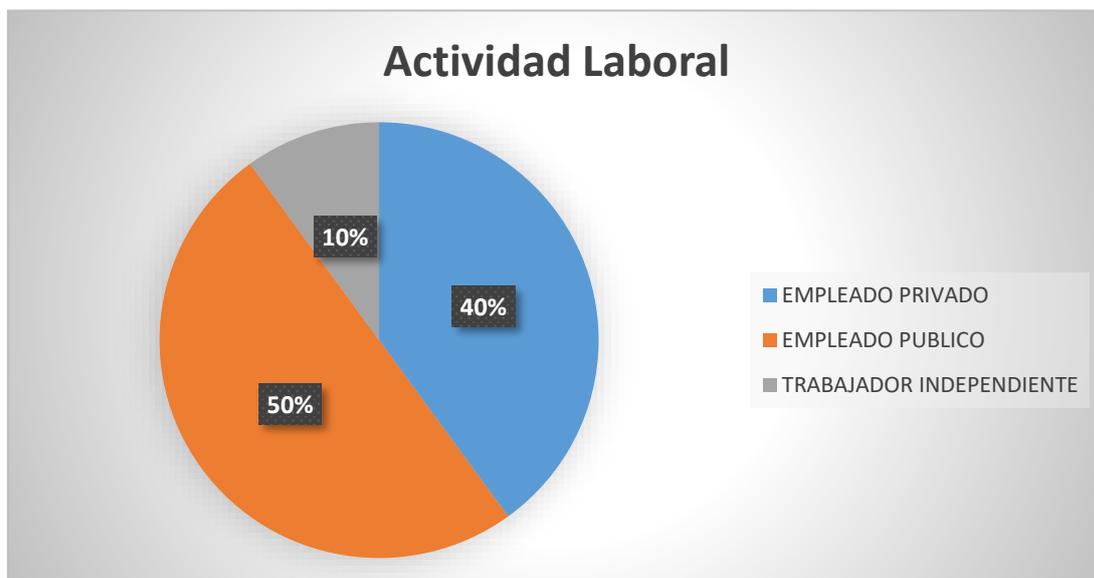
Tabla 8 Actividad desempeñada en los últimos 5 años

#	PRIVADO	PUBLICO	INDEPENDIENTE	CONSTRUCCIÓN	OTRO	ESPECIFIQUE
1	X					
2			X			CONSULTORIA EMPRESARIAL
3		X				
4			X			COMERCIAL
5			X			INDUSTRIAL
6		X				
7	X					ESTUDIO JURIDICO
8	X					
9		X				
10		X				
11		X				
12		X				
13		X				
14		X				
15		X				
16		X				
17		X				
18		X				
19		X				
20	X					EDUCATIVO
21	X					BANCA
22	X					COMERCIAL
23		X				
24	X					INDUSTRIAL
25	X					COMERCIAL
26	X					ESTUDIO JURIDICO
27	X					AEROPUERTO
28	X					COMERCIAL
29	X					EDUCATIVO
30		X				

Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

Elaborado por: Los autores

Gráfico 342 Actividad laboral desempeñada



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

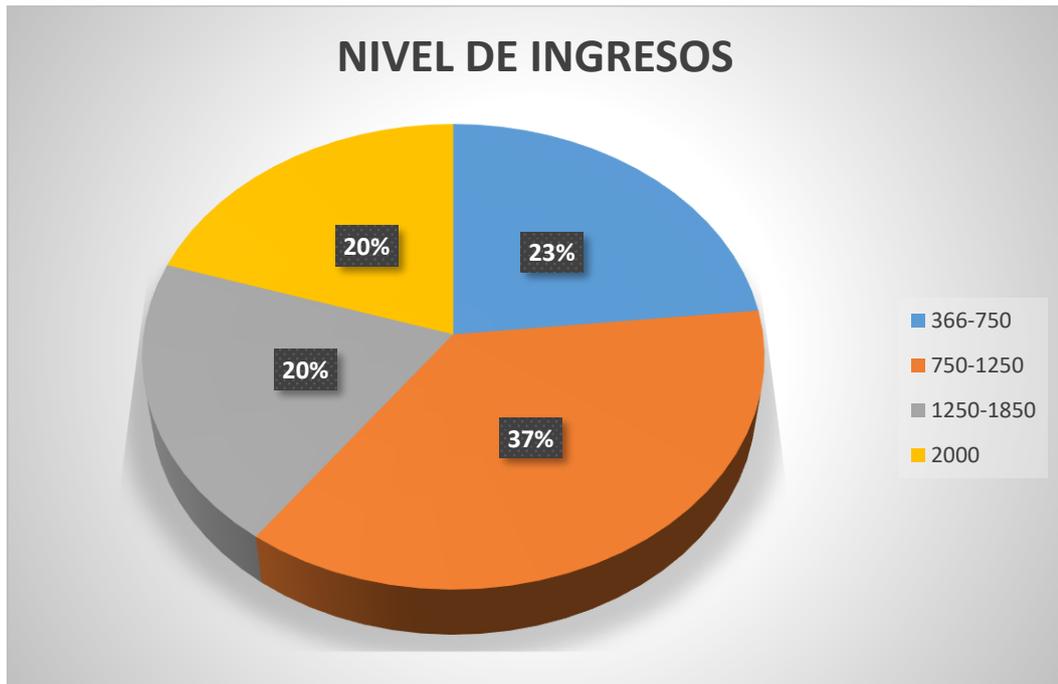
Elaborado por: Los autores

- Se puede observar que de los encuestados se encuentra un balance del 50% de empleados públicos y un 50% de empleados privados, entre dependientes e independientes.

3.1.3 Pregunta # 2

¿Cuál es su nivel de ingresos mensuales promedio?

Gráfico 35 Nivel de ingresos reportados



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

Elaborado por: Los autores

- Según los resultados obtenidos, cerca del 40% de encuestados, se encontraban en un rango promedio de ingresos entre los USD \$ 750 a \$ 1250 dólares.
- En segundo lugar se encuentran las personas que reportaron sueldos entre el básico y los USD \$ 750 dólares.
- Sumando un 40% de entrevistados, percibían sueldos y/o ingresos superiores a los USD \$1250 hasta más de \$ 2000 dólares.

3.1.4 Pregunta # 3

¿Cuál considera usted la mejor zona para vivir en Guayaquil?

Gráfico 36 Preferencias de residencia dentro de Guayaquil



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

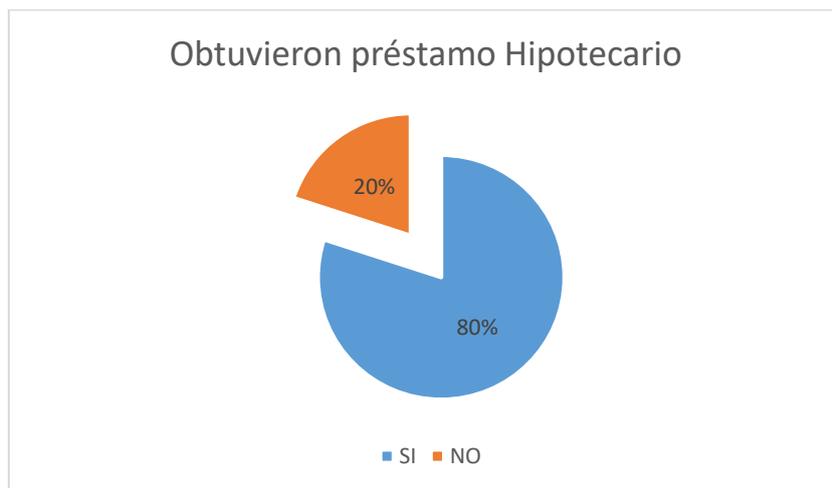
Elaborado por: Los autores

- De acuerdo a la información obtenida, podemos observar que la preferencia mayoritaria radica en la vía a la Costa de la Ciudad de Guayaquil, con un 40% de aceptación de todos los encuestados.
- Un rubro importante de encuestados, es decir el 30% de la población de muestra considera en segundo lugar como preferencia para residir al sector norte, de la Autopista Narcisca de Jesús.
- En menor proporción, cercado a un 25% de entrevistados, consideran que existen opciones de vivienda en lugares como el sur de la ciudad, sauces, y álamos norte.
- Un rubro con poca incidencia, aún considera como preferencia para vivir el centro de la urbe porteña.
- En cuanto al sector de la Vía a Daule, la preferencia es nula, debido a que en este sector se encuentra establecida como Zona Industrial.

3.1.5 Pregunta # 4

¿Ha obtenido usted un crédito hipotecario en los últimos 5 años?
Especifique la entidad financiera utilizada. En caso de ser negativa
su respuesta por favor continuar con la pregunta # 8.

Gráfico 37 Personas con crédito hipotecario Vigente



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil
Elaborado por: Los autores

Gráfico 38 Entidad otorgadora de crédito hipotecario



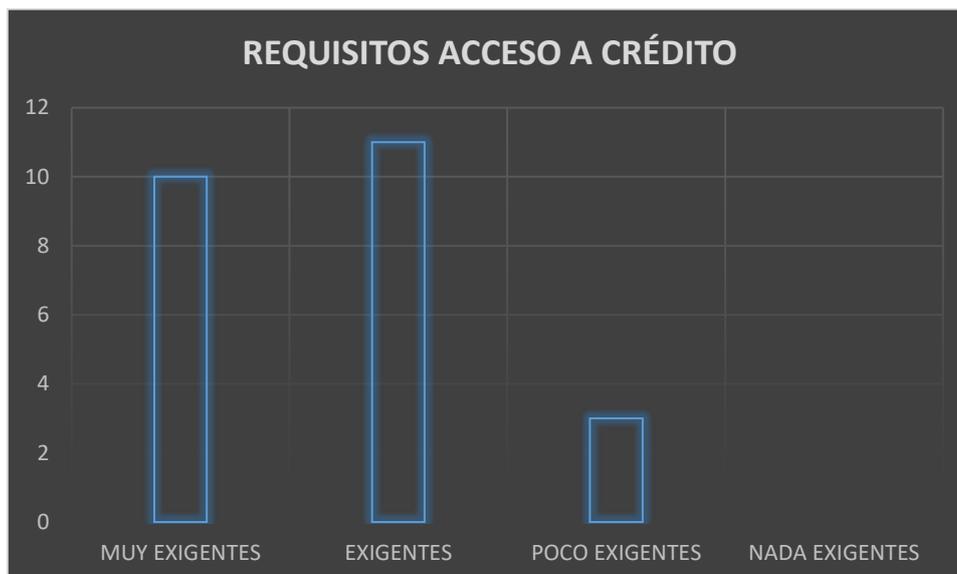
Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil
Elaborado por: Los autores

- Del total de entrevistados, un 20% no obtuvo el crédito hipotecario, y un 80% sí lo realizó.
- Un 75% utilizó la Banca Pública como fuente de financiamiento.
- El 70% de encuestados, indican que la Institución con la cual obtuvieron el crédito hipotecario fue el Banco del IESS – BIESS.
- Del total de personas que optaron por un banco privado el 67% indican que fue realizada su transacción con el Banco del Pichincha.
- El porcentaje promedio registrado por concepto de entrada de la adquisición de las viviendas fue del 20%, de acuerdo a las cifras recabadas de toda la población encuestada.

3.1.6 Pregunta # 5

A su parecer, ¿cómo considera los requisitos exigidos por las entidades financieras para otorgar el crédito hipotecario?

Gráfico 39 Percepción sobre exigencias y requisitos



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

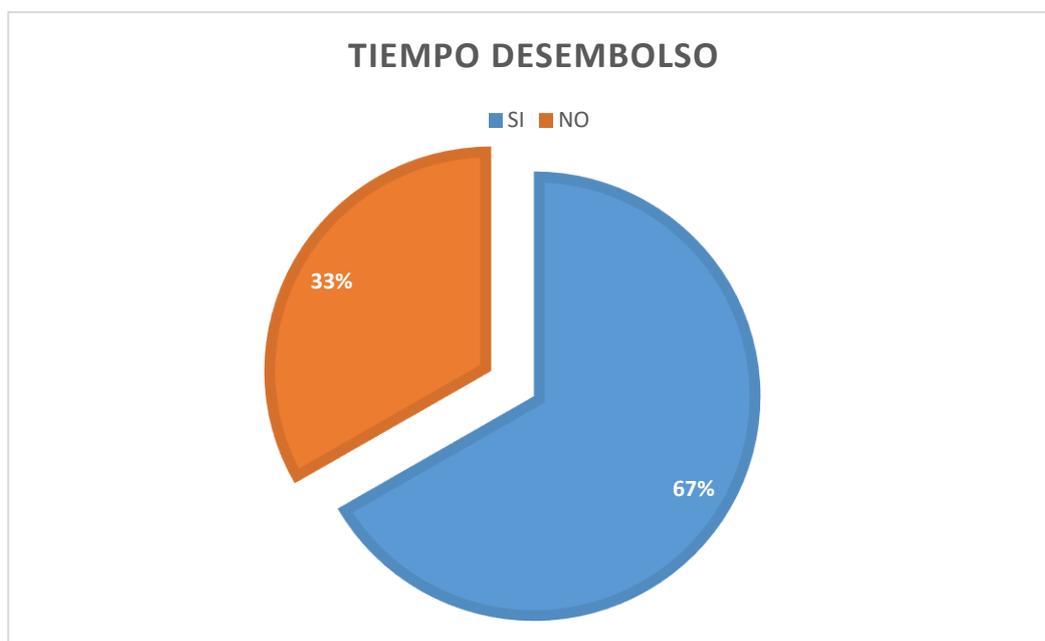
Elaborado por: Los autores

- La mayoría de población entrevistada, cerca del 90% considera que los requisitos exigidos por las entidades financieras son exigentes y muy exigentes.
- Únicamente un 10% consideraba que los requisitos no eran tan exigentes.

3.1.7 Pregunta # 6

**¿Considera usted que el tiempo requerido para realizar todo el trámite para la obtención de un crédito hipotecario es conveniente?
Explique sus razones.**

Gráfico 40 Demora en entrega del crédito hipotecario



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

Elaborado por: Los autores

- Un 67% de los preguntados, indicaron que consideran bien los plazos establecidos por las entidades financieras hasta el otorgamiento del crédito hipotecario.
- Más de un 30% consideraban en cambio, que existían complicaciones y demoras en la entrega del desembolso económico por parte de la entidad financiera.
- Entre las principales y reiteradas observaciones obtenidas por las personas que indicaron que los plazos eran inapropiados, se encuentran la demora en la entrega del desembolso, inconvenientes cuando la

vivienda estaba hipotecada, o en una vivienda nueva cuando la constructora presentaba inconvenientes en la culminación de la obra.

3.1.8 Pregunta # 7

¿Estima usted que el tiempo de entrega de la vivienda por parte de la constructora es el adecuado? Explique sus razones.

Gráfico 41 Entrega-Recepción de la vivienda adquirida



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

Elaborado por: Los autores

- Más del 60% de los encuestados consideran que el tiempo de entrega de sus viviendas fue el adecuado.
- Existe un porcentaje cercano al 40% que presentó dificultades en la entrega-recepción de sus viviendas. Entre los principales inconvenientes reportados se encuentran que la vivienda no se encontraba habitable, aun así debían pagar la mensualidad.

3.1.9 Pregunta # 8

¿Considera usted que el sector de la construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil ha tenido un auge durante los últimos 5 años?

Gráfico 42 Crecimiento del sector Inmobiliario



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

Elaborado por: Los autores

- Cerca del 75% de la población analizada, está muy de acuerdo que el sector de la construcción ha experimentado un crecimiento y auge durante los últimos 5 años.
- Más de un 20% de los consultados, están de acuerdo en dicha afirmación, y un porcentaje minoritario se muestra indiferente.

3.1.10 Pregunta # 9

¿Cuál cree usted que es la principal forma de pago para la adquisición de una vivienda en Guayaquil?

Gráfico 43 Tipo de financiamiento de viviendas en Guayaquil



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

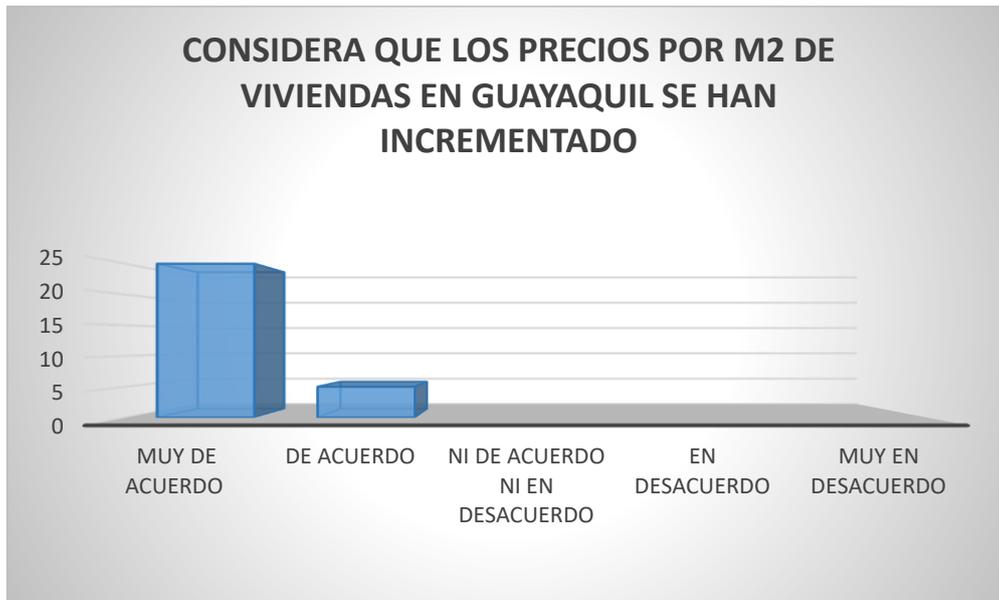
Elaborado por: Los autores

- Cerca del 90% de entrevistados, manifestaron que la principal forma de financiamiento de las viviendas es a través del crédito hipotecario otorgado por la banca pública.
- El 76% coincidía en que el principal Banco que otorgaba los créditos hipotecarios para la construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil era el BIESS – Banco del IESS.

3.1.11 Pregunta # 10

¿Considera usted que los precios de venta por m2 de las viviendas en la ciudad de Guayaquil han sufrido un incremento significativo con el paso de los últimos 5 años?

Gráfico 44 Percepción incremento de precios de las viviendas



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

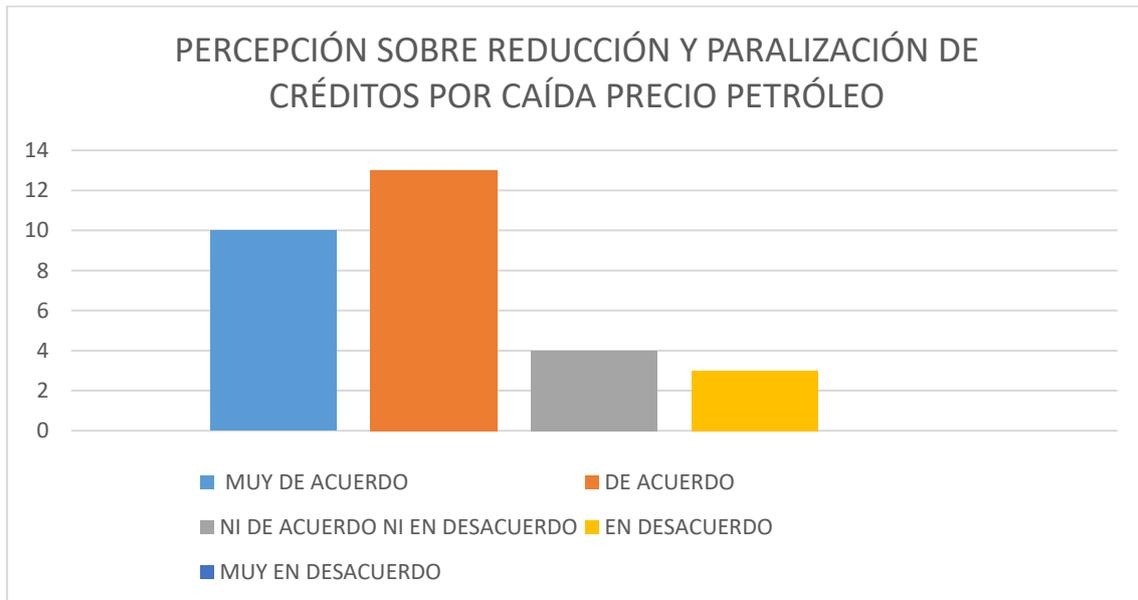
Elaborado por: Los autores

- El 100% de encuestados están de acuerdo en que los precios por m2 de construcción de las viviendas han sufrido un incremento.
- Un 85% se encuentran muy de acuerdo es esta aseveración seguido de un 15 % que están de acuerdo.

3.1.12 Pregunta # 11

A su criterio ¿Considera que los créditos hipotecarios se van a paralizar debido a la situación económica del país por la caída de los precios de petróleo?

Gráfico 45 Paralización del mercado inmobiliario y de préstamos



Fuente: Encuestas realizadas ciudadanos sujetos de crédito de Guayaquil

Elaborado por: Los autores

- Más del 70% de encuestados consideran que si habrá una afectación en la colocación de créditos hipotecarios debido a la caída del precio del petróleo. Más del 30% están muy de acuerdo en que los créditos se van a paralizar debido al entorno macroeconómico del Ecuador, y un 43% está también de acuerdo con esta percepción.
- Cerca de un 15% de consultados, se mantienen en una postura central, no están de acuerdo ni en desacuerdo.

- Finalmente un 10% de la población se muestra contraria a esta afirmación y consideran que no existirá ninguna afectación en el desenvolvimiento del sector y en la colocación de créditos hipotecarios.

3.2. Conclusiones

3.2.1 Verificación de la hipótesis

Hipótesis General.-

La concesión masiva de créditos hipotecarios influye en el aumento de los precios de venta por m2 de construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

De acuerdo al material bibliográfico y científico revisado, así como las encuestas realizadas, se pudo observar un incremento del precio del metro cuadrado de construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil cercano al 30% en el lapso de 4 años correspondientes al período 2010 al 2014. El mayor prestatario de créditos hipotecarios de acuerdo a cifras estadísticas del Banco Central del Ecuador y del público encuestado fue el Banco del Afiliado – BIESS. El monto de desembolsos por parte de esta entidad financiera alcanzó la cifra record de USD \$ 1,261 millones de dólares.

Hipótesis Particular.-

H1. La evaluación del mercado de créditos hipotecarios del período 2012-2015 precisa el diagnóstico de la situación actual.

La revisión del volumen de créditos hipotecarios otorgados por la banca privada y pública del ente regulador Banco Central del Ecuador, así como revistas especializadas como EKOS e información de la CAMICON (Cámara de Industrias de la Construcción), nos ha permitido avizorar la coyuntura que ha vivido el país, en especial la ciudad de Guayaquil, referente a la construcción

de viviendas y colocación masiva de créditos hipotecarios, impulsada por el Gobierno Central a través del Banco del Afiliado BIESS.

Se pudo también determinar que para la Banca Privada se redujo la cantidad de operaciones de créditos hipotecarios, debido a las tasas de interés menores que ofrecía el Banco del Afiliado –BIESS, inclusive aceptando captar y/o trasladar hipotecas hacia su cartera de clientes, por lo que de acuerdo a las cifras reportadas por el Banco Central del Ecuador para el período 2012 al 2013 el sector financiero privado redujo sus préstamos hipotecarios en cerca de un 25%, y dicha tendencia se ha mantenido hasta el 2015.

Acompañado de la información oficial obtenida de la Cámara de Industrias de la Construcción referente al incremento de proyectos constructivos en la Ciudad de Guayaquil, el desarrollo de los polos antes no explorados como Vía a la Costa y Vía Narcisca de Jesús, cuyos proyectos han sido una fuente de trabajo tanto para empresas como personas, quienes durante este período han sido un puntal fundamental para la economía de la ciudad y del País.

Contrastando la información investigando con el público encuestado, en que durante este período ha existido un auge en la ciudad de Guayaquil en lo que respecta a la construcción de viviendas, con una percepción que apunta hacia un incremento en los precios por metro cuadrado en las diferentes zonas de la ciudad debido a la alta demanda y aspiración de los ciudadanos para la obtención de un crédito para vivienda propia.

H2. La masiva colocación de créditos hipotecarios incide en el incremento de los precios de venta del m2 de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

Se puede decir que en caso de que *el crédito hipotecario otorgado por el BIESS aumente en 1% y no exista crédito hipotecario de la banca privada, el precio por m² de las viviendas aumentaría en 0,0967%, ceteris paribus.*

Para el efecto se ha procedido a examinar la relación existente entre el precio por m² de las viviendas y el volumen de crédito hipotecario otorgado por el BIESS y la Banca Privada para el período comprendido entre el 2010 y 2013. Las variables a utilizar serán las siguientes:

- $\widehat{\text{Log_precio_m2}}$ = Precio promedio estimado por metro cuadrado de las viviendas con acabados en Guayaquil, expresado en logaritmo.
- Log_credito_biess = Volumen total de crédito hipotecario otorgado por el BIESS, expresado en logaritmo.
- $\text{Log_credito_privado}$ = Volumen total de crédito hipotecario otorgado por la Banca Privada, expresado en logaritmo.

Además del planteamiento del presente modelo logarítmico, de acuerdo a los reportes obtenidos por el ente oficial de la Construcción, que es la Cámara de Industrias de la Construcción, para el caso de Guayaquil, los valores promedio por metro cuadrado de una vivienda se fueron incrementando anualmente a partir del 2010, por mera coincidencia con la creación del Banco del Afiliado – Biess para el año en mención, llegando para el 2014 a un valor promedio de USD 1,200.00 dólares en comparación a los USD \$ 753.00 dólares que se registraba en el 2010.

H3. Existe una burbuja especulativa a razón del incremento de precios de venta por m² de viviendas para la ciudad de Guayaquil.

Se encuentra vigente en Ecuador, la Ley Orgánica de créditos de hipotecas y vehículos, cuyo principal objetivo es garantizar en el supuesto que una persona no pueda continuar pagando su hipoteca por razones como pérdida de empleo u otros factores, sea el bien inmueble que cubra dicha deuda y el titular del crédito no deba continuar pagando haberes a las entidades financieras, cubriendo de cierta manera la posible formación de una burbuja inmobiliaria.

Los rangos de sueldos promedios reportados por la muestra encuestada fueron entre 750 y 1250 dólares, que los situaban en créditos hipotecarios por montos de préstamos entre \$ 35,000.00 y \$ 61,200.00 dólares, para la adquisición de una vivienda entre \$ 50,000.00 y 85,000.00 dólares, considerando un 30% entrada. Es decir guarda relación la capacidad de pago de los deudores, versus las propiedades adquiridas.

Uno de los planteamientos por parte del BIESS y gobierno central, es financiar viviendas denominadas de interés social, que no sobrepasen los \$ 70,000.00, sin entrada, hasta 25 o 30 años plazo.

Actualmente se considera que debido a la desaceleración del sector por los problemas económicos del país, los precios en la ciudad de Guayaquil se encuentran a la baja, no obstante es importante considerar que la ciudad y el país ha sufrido de un déficit habitacional moderado alto, por lo cual en un gran porcentaje las personas que han accedido a adquirir una vivienda propia es por suplir dicha necesidad, y no necesariamente por otros factores como inversión o renta de la propiedad.

3.2.2 Verificación de los objetivos específicos.-

a. Determinar las principales entidades financieras y parámetros exigidos en el otorgamiento de créditos para la adquisición de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

- El país ha vivido diversas etapas en las que el sector de la construcción de viviendas se ha visto estimulada por la concesión de créditos hipotecarios, impulsados fundamentalmente por entidades gubernamentales o de interés público. En el objeto de nuestro estudio de tesis, el Banco del IESS, es la entidad financiera que se convirtió en la estrella de este escenario ocurrido a partir del 2010 hasta el 2015, en que colocó cantidades records de operaciones hipotecarias para los ecuatorianos y los habitantes de las principales ciudades del País, como Guayaquil.
- En el transcurso de los años a partir de 2010, era la Banca privada quienes colocaban créditos hipotecarios, de manera mesurada. A raíz de

la creación del Banco del Afiliado, existió una gran inversión de capital, para el año 2013, el BIESS supero por cerca del triple el volumen de créditos entregados en relación a la Banca Privada. La cantidad de operaciones realizadas en promedio en un mes del mismo año eran de 1500.

- De acuerdo a la percepción de los entrevistados y conforme los requisitos expuestos por las principales entidades financieras, la obtención de un crédito no ha sido algo tan sencillo, se deben cumplir diversos procedimientos, el análisis de riesgos y situación crediticia del postulante al crédito, así como los tiempos preestablecidos para los desembolsos, y parámetros mínimos de aceptación, que han permitido una equidad de oportunidades para los vendedores y compradores.

b. Identificar los valores promedios del precio de venta por m2 de construcción para la ciudad de Guayaquil.

- Para el caso de la ciudad de Guayaquil, los valores promedio por metro cuadrado de venta una vivienda se fueron incrementando anualmente a partir del 2010, llegando para el 2014 a un valor promedio de USD 1,200.00 dólares en comparación a los USD \$ 753.00 dólares que se registraba en el 2010.
- Los sectores de más ranking en la ciudad de Guayaquil, son el Centro de la Ciudad, lugares como Puerto Santa Ana, donde el metro oscila valores superiores a los 2,000.00 dólares, así como vía a la costa con valores de USD 1,200.00 dólares en adelante.
- En el Sector residencial/industrial de la Ciudad, es decir, vía a Daule, existió un incremento cercano al 100% entre los años 2011 y 2015, pasando de USD \$378.00 dólares por m2 a USD \$707.00 dólares.
- Es importante mencionar que de acuerdo a las entrevistas realizadas a personal de la Cámara de la Industria de la Construcción, así como a 2 arquitectos independientes, se estimaba que el costo de construcción en la ciudad de Guayaquil para los años de estudio de la presente investigación oscilaba entre los USD \$ 350.00 hasta los USD \$500.00 dólares con acabados promedios, indistinto del sector de la ciudad en donde se encontrara la obra.

c. Puntear los principales factores que inciden en la creación de una burbuja especulativa.

- El precio promedio de venta del metro cuadrado de construcción de viviendas, se incrementó cerca del 30% en el lapso de 4 años, desde 2010 hasta el 2014.
- Los rangos de sueldos promedios reportados por la muestra encuestada fueron entre 750 y 1250 dólares, que los situaban en créditos hipotecarios por montos de préstamos entre \$ 35,000.00 y \$ 61,200.00 dólares, para la adquisición de una vivienda entre \$ 50,000.00 y 85,000.00 dólares, considerando un 30% entrada.
- Uno de los planteamientos por parte del BIESS y gobierno central, es financiar viviendas denominadas de interés social, que no sobrepasen los \$ 70,000.00, sin entrada, hasta 25 o 30 años plazo.
- Es importante mencionar que Ecuador cuenta con la Ley Orgánica para la Regulación de Créditos Hipotecarios y de Vehículos, aprobada el 26 de junio de 2012, lo cual ha permitido que los deudores que mantengan créditos hipotecarios con el sector financiero ecuatoriano, no comprometan todo su patrimonio en caso de incumplimiento de pago de una de esas obligaciones, siendo el mismo inmueble que permita garantizar y cubrir el préstamo obtenido.
- Esta Regulación es fundamental, en cuanto como se ha investigado en caso de las hipotecas otorgadas en países desarrollados, ocurrió que el momento en que los deudores no pudieron cumplir sus obligaciones, no sólo les quitaron los inmuebles, sino que además seguían endeudados, lo cual ha sido una de las razones identificadas por expertos para la creación de una burbuja inmobiliaria.

3.2.3 Discusión

Luego de revisada la diferente literatura bibliográfica y documentos pertinentes, así como aplicar las encuestas en la ciudad de Guayaquil, podemos realizar las siguientes puntualizaciones:

- El principal impulso que ha motivado a gobiernos hasta cierto punto de carácter populista como el actual de la denominada “Revolución Ciudadana” han gozado de períodos de bonanza económica por factores productivos del país como Petróleo, Banano, Cacao, entre otros.
- La percepción de la muestra encuestada, considera que en los últimos 5 años desde el 2010, existió un gran impulso y muchas personas pudieron acceder a sus viviendas propias, gracias a los préstamos otorgados por el Banco del IESS.
- Los encuestados muestran optimismo en cuanto al panorama futuro del sector y la continuidad en los créditos hipotecarios, en cuanto consideran que es un sector que dinamiza a toda la economía y suple una real necesidad de muchos ecuatorianos de acceder a vivienda propia.
- Del volumen de créditos entregados, se cubrió cerca de 35000 viviendas en el año 2015.
- La estrategia y regulaciones planteadas por el ente rector de las entidades financieras, apunta a bajar la tasa de interés en el sector bancario privado para estimular los préstamos hipotecarios desde ese sector, debido a la disminución de ingresos petroleros.
- Uno de los planteamientos por parte del BIESS y gobierno central, es financiar viviendas denominadas de interés social, que no sobrepasen los \$ 70,000.00, sin entrada, hasta 25 o 30 años plazo.

- El sector de la construcción se constituyó como el segundo rubro más importante para la economía ecuatoriana y su contribución al PIB.
- La Construcción de viviendas ha sido una fuente permanente de empleo durante este último quinquenio ara muchos ecuatorianos, se estima que cerca de 90.433 personas se encontraban laborando en el sector de la construcción para el año 2014.
- Se incrementaron los negocios relacionados a la construcción, sobre todo en la fabricación de productos metálicos, hierros y acero. Las provincias donde hubo mayor desarrollo y crecimiento fue en pichincha y guayas.
- Profesionales independientes como arquitectos, ingenieros, e inversionistas, se dedicaron a construir proyectos de vivienda particulares de menor escala en comparación a las principales constructoras.
- Debido al dinamismo del sector, en la ciudad de Guayaquil, se promovieron cerca de 260 proyectos hasta el año 2013, no obstante algunos continúan en marcha.
- A mediados de 2014 y el 2015, se ha vivido una desaceleración en el sector de la construcción de vivienda, debido a la disminución en la cantidad de créditos y disponibilidad de recursos por parte del principal prestador, Banco del IESS, por la situación económica del País, al haber disminuido considerablemente los precios del petróleo.

3.2.4 Recomendaciones

1. Incentivar a la banca privada a realizar préstamos hipotecarios para vivienda, mediante diferentes mecanismos de compensación económica que les permita ver una opción de negocio viable mediante estos préstamos.
2. No concentrar todos los esfuerzos y recursos en la Banca Pública, específicamente en el banco del IESS; dependiente en gran medida de un presupuesto Central, que por factores de país, como la caída del precio del petróleo, se podrían ver afectadas las operaciones crediticias y tener un impacto en el sector constructivo.
3. Seguir estimulando la economía y el aporte al PIB a través del sector de construcción como una Política Pública del gobierno que se encuentre de turno, que permita además de cubrir el déficit habitacional que enfrentan ciudades como Guayaquil y Quito, mantener un equilibrio en la economía.
4. Plantear una alternativa de re direccionamiento de las pre aprobaciones de crédito de las viviendas superiores al monto estipulado de USD 70,000.00 como tope crediticio, a otras entidades bancarias privadas con condiciones similares a las ofrecidas por BIESS, con el fin que las personas que han venido pagando “entradas” de viviendas de valores superiores, no se queden sin poder recibir el préstamos en cuanto no cumple las “actuales” condiciones del BIESS.
5. Verificar de manera correcta y minuciosa por parte de las entidades prestadoras de dinero para las viviendas, a los posibles compradores de

las mismas, su situación financiera, que no se conviertan en préstamos “basura” como ha sido el caso de países como Estados Unidos, España, en donde por vender un servicio se comenzó a otorgar créditos a cualquier persona sin que cumpla en realidad los parámetros para la obtención del mismo.

6. Seguir desarrollando planes habitacionales masivos o denominados de interés social por el actual Gobierno Central, con el fin que pueda existir un equilibrio en la oferta de viviendas para las clases media y trabajadora de la sociedad, promoviendo de esta manera el libre acceso a vivienda y no disparando desmesuradamente los precios de venta del metro cuadrado.
7. Investigar el cumplimiento de todos los parámetros de Ley y solvencia de las compañías constructoras e inmobiliarias que desarrollen proyectos urbanísticos, con el fin que los Guayaquileños puedan acceder con confianza a la inversión de sus vidas como se considera en muchos casos a la adquisición de una vivienda.
8. Mantener como una buena práctica y política el estudio previo la obtención de créditos por peritos especializados en avalúos, con el fin que los créditos otorgados se ajusten a la realidad del inmueble, y puedan ir auto-regulando en un mediano plazo, aquellos lugares donde sin razón aparente se han incrementado los precios por m² de venta.
9. Buscar y atraer la inversión público-privado que permita continuar e implementar nuevos proyectos de soluciones habitacionales, y que no se detengan una vez concluidos los que se encuentran en marcha, puesto que esto generaría mayores cantidades de desempleo y contracción de la economía del país.

Bibliografía

Abascal, F. (2010). *Cómo se hace un plan estratégico: modelo de desarrollo en una empresa*. Madrid: ESIC Editorial.

ACIF. (2014). *Informe de Australia Mercado de la Construcción*. Sydney: Gobierno de España.

Adelino, M. (2010). *¿Cuál fue la causa de la burbuja inmobiliaria? 2010*: Instituto de Tecnología de Massachusetts.

AiGroup. (21 de Julio de 2013). Obtenido de <http://www.aigroup.com.au/construction>

al, H. S. (2010). *Metodología de la Investigación Científica*. México: Mc Graw Hill.

Alcalá, M. (2014). *Hacia un nuevo modelo de mercado hipotecario*. Madrid: DIKYNSON.

Alemán, F., Armijos, J., & Ordeñana, X. (2012). *Análisis y evolución de los costos de los principales insumos del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2004 - 2011*. Guayquil: ESPAE.

Alemán, F., Vera, J., & Ordeñana, X. (23 de Junio de 2011). *Sector de construcción*. Recuperado el 18 de Junio de 2015, de http://www.espae.espol.edu.ec/images/documentos/publicaciones/reportes_investigacion/costos_construccion.pdf

Alvarado, A., & Spolmann, S. (2010). *Análisis de competencia del sector de la construcción chileno y sus procesos de licitaciones públicas de contratos de obras: Estructura, Agentes y Prácticas*. Santiago de Chile: Fiscalía Nacional Económica.

Andriani, C., Biasca, R. E., & Rodríguez, M. (2010). *Un nuevo sistema de gestión*. México: Grupo Norma.

Andru, E., & Martínez, R. (2011). *Cómo gestionar una PYME mediante el cuadro de mando*. Madrid: ESIC Editorial.

ANMOPYC. (19 de Diciembre de 2014). *Asociación Española de Fabricantes de Maquinari de Construcción*. Obtenido de

<https://anmopyc.wordpress.com/2013/12/19/sector-de-la-construccion-en-australia-y-nueva-zelanda/>

- Anundsen, G. (2010). *Hipotecas a los pobres*. Madrid: Parainfo.
- APIVE. (2012). <http://www.apive.org/medios/Lineamientos%20APIVE>. Obtenido de LINEAMIENTOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: <http://www.apive.org/medios/Lineamientos%20APIVE>
- Arévalo, N., Jibaja, M., & Peña, O. (2010). *Modelo de gestión para el desarrollo rentable en la comercialización con un cliente cuenta clave de una empresa del sector de la construcción*. Guayaquil: UTEG.
- Arias, J., & García, R. (2010). *Análisis estratégico de la industria de la construcción en España*. Madrid: Universidad Nacional de Educación a Distancia.
- Arrarte, R. (2012). *¿Es competitiva la industria cementera peruana?* Lima: Facultad de Ciencias Contables – UNMSM.
- Asamblea Nacional. (2010). *Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones*. Quito: Registro Oficial.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2013). *Ley y justicia laboral en el área de la construcción*. Quito: Asamblea Nacional.
- Asociación de Industrias Textiles del Ecuador . (2014). *Boletín mensual 26*. Quito: Asociación de Industrias Textiles del Ecuador .
- Asociación de Industrias Textiles del Ecuador. (2013). *Boletín mensual 21*. Quito: Asociación de Industrias Textiles del Ecuador.
- Ballantyne, D., Christopher, M., & Payne, A. (2010). *Marketing relacional: Integrando la calidad, el servicio al cliente y el marketing*. Madrid: Ediciones Díaz de Santos.
- Banco Central del Ecuador. (2010). *Cuentas Nacionales Anuales*. Quito: Banco Central del Ecuador.
- Benamraoui, A. (2010). El efecto real de la reciente crisis financiera en el Reino Unido. *Revista Internacional de Artes y Ciencias recuperada de InternationalJournal.org*, 255 - 266 .
- Benemérito Cuerpo de Bombero. (23 de Marzo de 2014). *Benemérito Cuerpo de Bombero*. Recuperado el 06 de Abril de 2015, de <https://bomberosguayaquil.wordpress.com/contactos/>
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación*. Naucalpan de Juárez, Edo. de México: Pearson Educación.

- Bienes Raices. (2014). *Crédito Hipotecario*. Guayaquil: Clave .
- Blanco, C., & Morales, M. (2010). *La competitividad en la industria de la construcción en México*. México, D.F.: UAM.
- Blinder, A. (2013). *Guía laboral: consultor práctico para empresarios y trabajadores*. Barcelona: Planeta de librod.
- Bonilla, M. (Mayo de 2011).
http://investiga.ide.edu.ec/images/pdfs/2011mayo/IDE_Mayo2011_burbuja_inmobiliaria.pdf. Obtenido de
http://investiga.ide.edu.ec/images/pdfs/2011mayo/IDE_Mayo2011_burbuja_inmobiliaria.pdf:
http://investiga.ide.edu.ec/images/pdfs/2011mayo/IDE_Mayo2011_burbuja_inmobiliaria.pdf
- Boyett, J. (2009). *Mejores ideas de los máximos pensadores de la administración*. Bobotá: The guru guide.
- Buitrón, A. M. (2011). *Los ingresos económicos determinan los proyectos inmobiliarios*. Guayaquil: Bienes Raices Clave.
- Burriel, E. (2014). *El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio*. Valencia: PUV.
- Cámara Costarricense de la Construcción. (2013). *Evolución y estado actual del sector de la construcción: Impacto en la economía nacional y desafíos*. San José: Cámara Costarricense de la Construcción.
- Cámara de la Industria de la Construcción (Caricom). (2014). *Proyectos en Construcción*. Guayaquil: (Caricom).
- Cámara de la Industria de la Construcción. (2012). *Evolución del Mercado de Vivienda en el Ecuador y Prospectiva de la Vivienda de Interés Social*. Guayaquil: Cámara de la Industria de la Construcción.
- Cámara de la Industria de la Construcción. (2014). *Construcción 2014: El motor de la economía desacelera su marcha*. *Construcción*, 12.
- Cámara de la Industria de la Construcción. (2014). *Precios de construcción*. Quito: CAMICON.
- Carolina Elizabeth Reid, L. (2009). Los costos incontable de préstamos de alto riesgo: examinar los vínculos entre un precio más alto de préstamos, hipotecas y Raza en California. *Instituto de Activos y Política Social, Universidad de Brandeis*, 1-35.
- Carrillo, D. (Junio de 2010). *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos*. Guayaquil: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Obtenido de

Diagnóstico del sector textil y de confección:
<http://www.uasb.edu.ec/UserFiles/381/File/TEXTIL.pdf>

- Castillo, F., Domínguez, J., Linares, E., & Vilca, J. (2012). *Planeamiento estratégico para el sector construcción del departamento de La Libertad*. Trujillo: Pontificia Universidad Católica del Perú. Escuela de Posgrado.
- CCG, C. d. (2012). *Análisis y evolución de los costos de los principales insumos del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2004 - 2011*. Guayaquil: ESPAE.
- Centty, D. (2009). *Antecedentes de las pymes en el mundo*. Buenos Aires: Driskill S.A.
- Cervantes, G. (2010). *Desarrollo sostenible*. Barcelona: Universidad Politécnica de Catalunya.
- Chacon. (19 de Febrero de 2015). *Chacon*. Recuperado el 20 de Marzo de 2015, de <http://www.chacon.com.ec/>
- Christopher Gan, Z. L. (2012). "El puntaje de crédito en los préstamos hipotecarios: la evidencia de China". *Revista Internacional de Análisis de mercados de vivienda y*, vol. 5 Iss: 4, 334-350.
- Cleri, C. (2007). *El libro de las pymes*. Buenos Aires: Ediciones Granica S.A.
- Cohen, W. (2010). *Plan de marketing*. Madrid: El Deusto.
- Colmont, M., & Landaburu, E. (12 de Octubre de 2014). *Tesis de grado* . Recuperado el 18 de Junio de 2015, de <http://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/6149/1/UPS-GT000528.pdf>
- Comisión Europea. (2012). *Estrategia para una competitividad sostenible del sector de la construcción y de sus empresas*. Bruselas: Comisión Europea.
- Comité de Comercio Exterior. (2015). *Resolución N°. 011-2015*. Quito: COMEX.
- Comunidad Andina de Naciones. (2010). *Clasificación de las PYMES, de acuerdo a la Normativa implantada por la Comunidad Andina en su Resolución 1260 y la legislación interna vigente*. Lima: Comunidad Andina de Naciones.
- Constructora COVIGON C.A. (2014). *Tendencias en las casas de venta en Guayaquil*. Guayaquil: COVIGON.
- Cook, T. (2015). *Métodos cualitativos y cuantitativos en investigación evaluativa*. Barcelona: Morata.

- Córdova, M. (2010). *Estudio de la situación actual de la empresa constructora Inmosolución y su proyecto para mejorar la productividad*. Quito: Instituto de Altos Estudios Nacionales.
- Corporación Financiera Nacional. (25 de Enero de 2014). Recuperado el 22 de Julio de 2015, de http://www.cfn.fin.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=255:programa-de-fomento-productivo&catid=56:productos-y-servicios
- Coss, R. (2010). *Análisis y evaluación de proyectos de inversión*. España: Editorial Limusa.
- Czinkota, M. (2010). *Administración de la mercadotecnia*. México: Thomson Learning.
- De la Torre, F. (2014). *Impuestos y fraude en España*. Madrid: Penguin Random House Grupo Editorial España.
- Diario El Comercio. (26 de Agosto de 2011). Guayaquil genera ingresos con el catering y las convenciones. *Actualidad*, pág. 06.
- Diario El Telégrafo. (17 de Marzo de 2015). Economía. *Créditos hipotecarios*, pág. 9.
- Diario Expreso. (08 de Septiembre de 2015). Banco Central confirma caída del sector de la construcción. *Economía*, pág. 11.
- Díaz, C., Gorjón, F., Quiroga, M., & Sáenz, K. (2012). *Metodología para investigaciones de alto impacto en las ciencias sociales*. Madrid: Editorial Dikynson.
- Díaz, J. (2010). *La industria textil apuesta e invierte en el Ecuador*. Quito: AITE.
- Domínguez, L. (2013). *Estrategias de mejora de la competitividad del sector de la construcción en el marco de la lucha contra el cambio climático*. Valencia: Instituto Valenciano de la Edificación - IVE.
- Dumrauf, G. (2010). *Finanzas corporativas*. Madrid: Grupo Guía.
- Durán Lima, J., Terra, M., & Zalcicever, D. (Noviembre de 2011). *Efectos de las medidas de política comercial aplicadas en América Latina sobre el comercio regional y extraregional*. Santiago de Chile: CEPAL. Obtenido de Comercio Internacional: http://www.eclac.cl/comercio/publicaciones/xml/5/45015/Efectos_politica_comercial_America_Latina_comercio_intra_extra_regional_serie_109.pdf
- Echeverría, H., & Vadori, G. (2010). *Los estudiantes de grado. Sus actividades de investigación*. Córdoba: Eduvim.

- Ecuador en Cifras . (2014). *Análisis Sectorial*. Quito: INEC.
- Editorial Dykinson. (2014). *Códigos de conducta y préstamos hipotecarios*. Madrid: Librería-Editorial Dykinson.
- Editorial Vértice. (2011). *La gestión económica y laboral en las PYMES*. Málaga: Editorial Vértice.
- EKOS, R. (2010). <http://www.ekosnegocios.com/Inmobiliario/Articulos/1.pdf>.
Obtenido de <http://www.ekosnegocios.com/Inmobiliario/Articulos/1.pdf>:
<http://www.ekosnegocios.com/Inmobiliario/Articulos/1.pdf>
- El Comercio. (21 de Enero de 2014). *El Comercio.com*. Recuperado el 07 de Marzo de 2015, de Negocios:
http://www.elcomercio.com/negocios/sectores-marcan-ritmo-pymes-Ecuador-SRI_0_851314928.html
- El Confidencial. (13 de Julio de 2015). *Australia: así ven los inmigrantes españoles una economía al borde de abismo*. Obtenido de
http://www.elconfidencial.com/mundo/2015-07-13/la-economia-australiana-al-borde-del-abismo_925045/
- El Universo. (23 de Febrero de 2015). Recuperado el 13 de Agosto de 2015, de
<http://www.eluniverso.com/noticias/2015/02/23/nota/4582091/ecuador-movio-8029-millones-construccion-segun-gremio>
- Escudero, M. (2010). *Mercado de capitales: estudios sobre bolsa, fondos de inversión y política monetaria del BCE*. La Coruña: Netbiblo.
- Eslava, J. (2012). *Pricing: Nuevas estrategias*. Madrid: Esic.
- ESPOL. (2011). *¿Existe una burbuja de precios en el mercado de vivienda del Ecuador?* Guayaquil: ESPOL.
- Estados Unidos Mexicanos. (2010). *Estrategias para el fortalecimiento del capital humano del sector construcción, con base en las competencias de las personas*. México, D.F.: Estados Unidos Mexicanos.
- Etxeberria, J. J. (2008). *Debate sobre economía La crisis anunciada*. Etor-Ostoa, 2008.
- Everingham, W. (2015). *La amenaza por la burbuja inmobiliario*. Sydney: New Dayly.
- Fernández, A., Gómez, V., & Prida, B. (2010). *La Cadena de Suministro en Proyectos de Construcción* . Madrid: Universidad Carlos III de Madrid.
- Fernández, E. (2010). *La competitividad de la empresa*. Oviedo: Universidad de Oviedo.

- Fernández, E., Montes, J., & Vásquez, C. (2010). *La competitividad de la empresa*. Oviedo: Universidad de Oviedo.
- Fernández, J. M. (2006). *Planificación estratégica de Ciudades*. Barcelona: Reveré.
- Fernández, R. (2009). *El estado del mundo 2004*. Madrid: Akal.
- Fernández, S. C. (2010). La relación entre los mercados de hipotecas y los precios de vivienda en: ¿La inestabilidad financiera hace la diferencia? *Documento de Trabajo 10-02 CenFIS*, 1-25. Obtenido de Documento de Trabajo 10-02 CenFIS.
- Fondo Monetario Internacional. (2010). *El sistema de estadísticas de las cuentas macroeconómicas*. Madrid: Esic.
- Foro Consultivo Científico y Tecnológico. (2012). *Términos relacionados con la innovación*. México, D.F.: Foro Consultivo Científico y Tecnológico.
- García, J. (2008). *De la Quimera Inmobiliaria al Colapso Financiero*. Barcelona, España: Antoni Bosch.
- García, J. (2010). *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero*. Barcelona: Antoni Bosch editor S.A.
- García, M. (2014). *Técnicas de información y atención al cliente/consumidor*. Málaga: IC Editorial.
- Gelabert, M. (2010). *Recursos humanos: dirigir y gestionar personas en las organizaciones*. Madrid: Esic.
- Genescá, E., & Aponte, M. (2003). *Creación de empresas*. Barcelona: Univ. Autònoma de Barcelona.
- Gerardo M, G. A. (2002). *El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina*. Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Global Entrepreneurship Monitor. (2013). *Actividad emprendedora en América Latina*. Londres: Global Entrepreneurship Monitor.
- Gómez, S., & Domínguez, C. (2010). *Gestión, Dirección y Estrategia de Poroducto*. Madrid: Esic.
- Google. (01 de octubre de 2014). *Google Map*. Recuperado el 11 de octubre de 2014, de http://books.google.com.ec/books?id=Zua9_PZcmGcC&pg=PA494&dq=estrategia+de+distribuci%C3%B3n&hl=es-

419&sa=X&ei=fWk7VM3OJJTCsATG2IHQDg&ved=0CCgQ6AEwAg#v=onepage&q=estrategia%20de%20distribuci%C3%B3n&f=true

- Google Maps. (19 de Marzo de 2015). *Google Maps*. Recuperado el 19 de Marzo de 2015, de <https://www.google.com.ec/maps/search/Jujan/@-1.8952217,-79.5568297,15z?hl=es>
- Gurran, N. (2011). *Casas de precios módicos, regeneración urbana y planeamiento en Australia*. Sydney: Univeridad de Sydney.
- Gutiérrez, M. T. (2011). *El sector de la construcción: motor de la economía*. Loja: Instituto de Investigaciones Económicas - UTPL.
- Hernández, E. (2010). *La competitividad industrial*. México D.F.: Plaza y Valdez.
- (El crecimiento se ha ralentizado pero no se ha detenido por completo). *Hewitt*. Barcelon: Esic.
- Hinojosa, E., & Márquez, N. (23 de Octubre de 2011). *Tesis de grado*. Recuperado el 19 de Junio de 2015, de <http://www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/123456789/3684/1/6211.pdf>
- HOLT, J. (2008). Un Resumen de la primaria Causas de la burbuja inmobiliaria. *El Journal of Business*, 120-129.
- Hoy. (19 de Febrero de 2013). *Hoy.com.ec*. Recuperado el 07 de Marzo de 2013, de El primer diario en línea : <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/ampliacion-de-mercado-para-las-pymes-574600.html>
- IBISWORL. (2015). *Tendencias análisis de la industria y de la industria*. Sydney: Ibis World.
- INEC. (2010). *Fascículo provincial Guayas*. Guayaquil: INEC.
- Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC. (2014). *Análisis Sectorial de la Construcción*. Quito: INEC.
- Instituto Ecuatoriano de la Propiedad Intelectual. (23 de Mayo de 2014). *Instituto Ecuatoriano de la Propiedad Intelectual*. Recuperado el 06 de Abril de 2015, de http://www.propiedadintelectual.gob.ec/wp-content/uploads/2014/04/Instructivo_servicio_en_linea2.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Censo . (23 de Octubre de 2012). *Instituto Nacional de Estadística y Censo* . Recuperado el 19 de Marzo de 2015, de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos . (2010). *Asi es Guayaquil cifra a cifra*. Guayquil: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos .

- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2011). *Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico*. Guayaquil: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- Jaime, J., Riaad, F., & Valdez, A. (2013). *Análisis de la industria. Panorama general de la industria de la vivienda en México*. México, D.F.: Ernst & Young.
- Jamón, L. (2015). *Cómo lidiar con la amenaza de una burbuja inmobiliaria*. Sydney: New Daily.
- Jinjarak, J. A. (2009). patrones de cuenta corriente y los mercados nacionales de bienes raíces. *Revista de Economía Urbana*, 1-37.
- Junta Reguladora Monetaria y Financiera y Camicon. (2015). *Espectativas del sector inmobiliario*. Quito: Marketwach Ecuador.
- Keen, S. (2015). *LA BURBUJA INMOBILIARIA AUSTRALIANA*. Melbourne: Caine .
- Landeta, S. (2006). *La oferta de crédito hipotecario para la adquisición*. Quito.
- Leone, A. (2010). *Pymes: Visión estratégica para el desarrollo económico y social*. Basrisimeto: Editorial Horizonte C.A.
- Levin, R. (2010). *Estadística para administración y economía*. España: Pearson Educación.
- Leyensetter, A., & Würtemberger, G. (2010). *Tecnología de los oficios metalúrgicos*. Barcelona: Reverte.
- Líderes Revista. (21 de Marzo de 2015). *Líderes*. Recuperado el 13 de Agosto de 2015, de <http://www.revistalideres.ec/lideres/construccion-sector-clave-economia-ecuador.html>
- Llinás, M. (2013). *Retos y oportunidades de las cadenas de valor asociadas al cluster construcción*. Medellín: Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
- López - Pinto, B., Machuca, M., & Viscarri, J. (2010). *Los pilares del marketing*. Catalunya: Universidad Politécnica de Catalunya.
- López, J. (2014). *Creación de valor*. Madrid: KPMG.
- Loureiro, M. (2015). *Investigación y recogida de información de mercados: Identificación de variables de estudio y desarrollo del trabajo de campo*. Madrid: Ideaspropias Editorial S.L.

- Macías, L. (2014). *La internacionalización de las pymes del sector textil de la Ciudad de Guayaquil*. Guayaquil: Universidad Católica Santiago de Guayaquil.
- Madsen, J. (2014). *Los escenarios que podrían provocar una corrección*. Sydney: Parainfo.
- Maldonado, V. (28 de Abril de 2011). *Tesis de grado Maestría*. Recuperado el 18 de Junio de 2015, de <http://repositorio.iaen.edu.ec/bitstream/24000/3628/1/TESIS-VICTOR-MALDONADO.pdf>
- Marín, Q. (2011). *Elaboración del plan de marketing: Aplicación en Excel*. Barcelona: Profit Editorial.
- Marketing Publishing Center . (2010). *Promoción de ventas*. Madrid: Ediciones Díaz de Santos.
- Martínez, M. (2010). *Factores de competitividad de la pyme española*. Madrid: EOI Esc.Organización Industrial.
- Martínez, M. (2010). *Factores de competitividad de la pyme española 2008*. Madrid: Fundación EOI.
- Mauldin, J. H., & Tepper, J. (2010). *Código rojo*. Barcelona: Planeta de libros.
- Mayer., R. G. (2009). "Los precios del mercado hipotecario la fusión y de la Cámara". *La E. B. Revista de Análisis y Política Económica: Vol. 9: Iss. 3* , artículo 8, extraído de <http://www.bepress.com/bejeap/vol9/iss3/art8>.
- Mertens, D. (2005). *Research and evaluation in education and psychology*. Los Ángeles: SAGE.
- MIDUVI. (2010). <http://www.apive.org/medios/Lineamientos%20APIVE>.
Obtenido de <http://www.apive.org/medios/Lineamientos%20APIVE>:
<http://www.apive.org/medios/Lineamientos%20APIVE>
- Millar, S. (2015). *¿Es Australia en una burbuja inmobiliaria?* Madrid: Esic.
- Ministerio de Coordinación de la Producción, Empleo y Competitividad. (2013). *Agenda para la transformación productiva*. Quito: Consejo Sectorial de la producción.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2013). *Sistema de incentivos para vivienda urbana*. Quito: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Ministerio de Industrias y Productividad . (2014). *Informe de análisis de coyuntura industrial* . Quito: Ministerio de Industrias y Productividad .

- Ministerio de Industrias y Productividad. (2012). *Ministerio de Industrias destaca actividad de las Pymes en la economía ecuatoriana*. Quito: Ministerio de Industrias y Productividad.
- Ministerio de Turismo . (28 de Enero de 2010). *Ministerio de Turismo* . Recuperado el 6 de Abril de 2015, de <http://www.turismo.gob.ec/renovacion-de-la-licencia-unica-anual-de-funcionamiento/>
- Monllor, J. (2010). *Economía, legislación y administración de empresas*. Murcia: Universidad de Murcia.
- Montoya, P. (2015). *Gestión de promociones inmobiliarias*. Madrid: Días de Santos.
- NATIONS, UNITED. (2005). *Financiamiento de viviendas para países en transición*. Obtenido de <http://www.unece.org/info/ece-homepage.html>: <http://www.unece.org/info/ece-homepage.html>
- Nielsen, B. (2016). *¿Cómo afectan las tasas de interés del mercado de la vivienda?* Obtenido de http://www.investopedia.com/articles/pf/07/mortgage_rate.asp#ixzz4ElsWZnMa.
- Ocampo, J. A. (2008). *Balance Preliminar de las Economías de América Latina y el Caribe 2007*. New York: United Nations Publications 2008.
- Oficina Australiana de Estadísticas. (2014). *Sector de la construcción*. Sydney: OAE.
- Olavarrieta, & Jorge. (2010). *Conceptos generales de productividad, sistemas, normalización y competitividad para la pequeña y mediana empresa*. México, D.F.: Universidad Iberoamericana.
- Onrubia, J., & Vela, F. (2010). *Diccionario de construcción tradicional*. México D.F.: Nerea.
- Orlandi, P. (2011). *Las Pymes y su rol en el Comercio Internacional* . Palermo: Centro de Estudios para el Desarrollo Exportador – CEDEX.
- Panagiotidis, T., & Printzis, P. (s.f.).
- Parra, R., & Toro, I. (2010). *Método y conocimiento. Metodología de la investigación*. Medellín: Universidad Eafit.
- Paspuel, W. (27 de Diciembre de 2014). La construcción de viviendas se reactivó este 2014. *Actualidad*, pág. 15.

- Paspuel, W. (10 de Marzo de 2015). Materiales de construcción importados costarán más. *Actualidad*, pág. 18.
- Peredo, G., & Peralda, S. (2013). *Estudio integral del sector de la construcción*. La Paz: UNCTAD.
- Pérez, C., & Vizoso, F. (2012). *Las grandes oportunidades globales del sector de las infraestructuras*. Madrid: KPMG International.
- Pérez, J. (2010). *Estrategia, gestión y habilidades directivas: un manual para el nuevo directivo*. Madrid: Ediciones Díaz de Santos.
- Perez, R. (2012). CONSTRUCCIÓN, VIVIENDA Y CRÉDITO. *Revista de Estudios Empresariales*, 73 - 95.
- Pietro, J. (2013). *Investigación de mercados*. Bogotá: ECOE Ediciones.
- Pinto, M. (2010). *Panorama de la construcción en Colombia*. San José: Cámara Colombiana de la Construcción.
- Pópulo, M., & Romero, P. (2011). *La infraestructura de Sevilla*. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- Porter, M. (2010). *Ser competitivo*. Barcelona: Deusto.
- Porter, M. (2010). *Ser competitivo*. Boston: Deusto.
- Prado, J. (2012). *Burbuja inmobiliaria*. Guayaquil: IDE.
- Prefectura del Guayas. (13 de Febrero de 2015). *Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan)*. Recuperado el 13 de Febrero de 2015, de <http://www.guayas.gob.ec/cantones/alfredo-baquerizo-moreno>
- Pricewaterhouse Coopers International Limited. (2 de Abril de 2015). *Tendencias Mercado Inmobiliario Europa 2015*. Recuperado el 27 de Agosto de 2015, de <http://www.pwc.es/es/publicaciones/construccion-inmobiliario/tendencias-mercado-inmobiliario-europa-2015.html>
- Pro Inversión. (2014). *¿Por qué invertir en el Perú?* Lima: Pro Inversión.
- ProEcuador. (2013). *Análisis sectorial de textiles y confecciones*. Quito: ProEcuador.
- ProEcuador. (2014). *Perfil sectorial de prendas de vestir y textil para el inversionista*. Quito: ProEcuador.
- ProExport Colombia . (2014). *Reporte trimestral de inversión extranjera directa en Colombia a primer semestre 2014*. Bogotá: ProExport Colombia .

- PYCCA. (02 de Enero de 2014). *Pycca.com*. Recuperado el 21 de Marzo de 2015, de <http://www.pycca.com/>
- Raju, J., & Zhang, J. (2010). *Fijando precios para ganar competitividad. Últimas tendencias en políticas de precios*. Barcelona: Profit Editorial.
- REBI, E. (2016). La relevancia del mercado de la vivienda para el perfil de riesgo de los bancos en Albania. *ESTE DE REVISTA DE ESTUDIOS EUROPEA Volumen 7, No. 1, Vol 7 -1*.
- Regalado, R. (2006). *Las MIPYMES en Latinoamérica*. México: Juan Carlos Martínez Coll.
- Reig, E. (2010). *Competitividad, crecimiento y capitalización de las regiones españolas*. Bilbao: Fundacion BBVA.
- Reig, E. (2010). *Competitividad, crecimiento y capitalización de las regiones españolas*. Bilbao: Fundacion BBVA.
- Reinhart, & Rogoff. (2008). *Crisis financiera*. Nueva York: Esic.
- Rendón, R. M. (09 de Octubre de 2012). <http://www.iner.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/05/ponencias2.pdf>. Obtenido de <http://www.iner.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/05/ponencias2.pdf>: <http://www.iner.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/05/ponencias2.pdf>
- Revista Líderes. (2015). La industria textil se muestra durante tres días en Quito. *Revista Líderes*, 12.
- Rey, F. (2009). *Manual del mantenimiento integral en la empresa*. Barcelona: FC Editorial.
- Riversa, C., & Vigarray, D. (2010). *La promoción de ventas*. Madrid: Esic.
- Rodríguez, E. (2010). *Metodología de la Investigación*. Tabasco: Universidad de Juárez Autónoma de Tabasco.
- Rojas, L. (22 de Mayo de 2013). *Tesis de maestría*. Recuperado el 19 de Junio de 2015, de http://www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/123456789/16975/1/Resumen_tesis_final.pdf
- Rojas, R. (2011). *SISTEMAS DE COSTOS Un proceso para su implementacion*. Manizales: Universidad Nacional de Colombia.

- Ruggirello, H. (2011). *El sector de la construcción en perspectiva. Internacionalización e impacto en el mercado de trabajo*. Buenos Aires: Fundación UOCRA.
- Rumbea, O. (2014). *Sector inmobiliario*. Guayaquil: Oswado Rumbea.
- Sainz, J. M. (2011). *El plan de marketing en la práctica*. Madrid: ESIC.
- Salkind, N. (2006). *Metodología de la investigación*. México, D.F.: McGraw-Hill Interamericana.
- Sallaberry, C. (2010). *La calidad en la industria de la construcción*. Londres: Grupo Construya.
- Samuelson, R. (21 de Julio de 2015). *Entorno inmobiliario*. Obtenido de http://www.realclearpolitics.com/articles/2015/02/02/what_caused_the_housing_bubble_125463.html
- Sánchez, M. (2010). *Comunicación y comportamiento del consumidor*. Málaga: Innovación y Cualificación.
- Sánchez, M., & Sánchez, M. (2010). *Técnicas básicas de corte, ensamblado y acabado de productos textiles*. Málaga: IC Editorial.
- Sanchis, R., & Soriano, D. (2010). *Creación y dirección de empresas*. Madrid: Díaz de Santos.
- Sanjurjo, G., Pérez, R., Bujidos, E., Massó, G., García, J., & Sánchez, A. (2012). *Hacia un nuevo modelo de sector inmobiliario, sostenible y competitivo*. Madrid: PwC.
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo – Senplades. (2013). *Plan Nacional para el Buen Vivir 2013-2017*. Quito: Senplades.
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (2012). *Transformación de la Matriz Productiva*. Quito: SENPLADES.
- Secretario Nacional de Planificación y Desarrollo. (2013). *Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017*. Quito: Secretario Nacional de Planificación y Desarrollo.
- Servicio de Rentas Internas. (2014). *Pymes*. Guayaquil: Servicio de Rentas Internas.
- Servicios de Rentas Internas. (23 de mayo de 2013). *Servicios de Rentas Internas*. Recuperado el 06 de Abril de 2015, de <http://www.sri.gob.ec/web/10138/219>

- Servilens. (12 de Febrero de 2015). *Servicio de Catering Servilens*. Recuperado el 20 de Marzo de 2015, de www.servilens_catering.com.ec
- Shuagnessy, J. (2011). *Marketing competitivo*. Barcelona: Diaz de Santos.
- Smith, V. (2015). *Burbuja inmobiliaria podría quemar los inversores, advierte el economista ganador del Premio Nobel*. Melbourne: ABC.
- Solé, M. (2010). *Los consumidores del siglo XXI*. Madrid: ESIC Editorial.
- Sungjoo Hwanga, M. P.-S.-S. (2010). Corea del mercado de bienes raíces y las políticas de impulsar: Centrándose en los préstamos hipotecarios. *Revista Internacional de Gestión de la Propiedad Estratégica*, 157-172.
- Superintendencia de Compañías. (2014). *Pequeñas y medianas empresas del sector textil*. Guayaquil: Superintendencia de Compañías.
- Sven Damen, F. V. (2016). El efecto de las características de deducción y la hipoteca de interés . *Department of Economics ELSEVIER HOUSING ECONOMICS*, 15-29.
- Taco, C. (2014). *Análisis del sector de las pymes productoras de prefabricados de hormigón en el Distrito Metropolitano de Quito y propuesta de un plan estratégico para la empresa "Produbloques" como referente pragmático para el crecimiento del sector, período 2014 - 2018*. Quito: UIDE.
- Tamayo, M. (2010). *El proceso de la investigación científica*. México, D.F.: Editorial Limusa.
- Theodore Panagiotidis, Panagiotis Printzis. (2015). En los determinantes macroeconómicos del mercado de la vivienda en Grecia: Un enfoque VECM. *Department of Economics, University of Macedonia, Hellenic Observatory* , 1-40.
- Torres, T. (2011). *El sector de la construcción: motor de la economía*. Loja: Universidad Técnica Particular de Loja.
- Urbano, D., & Toledano, N. (2009). *Invitación al emprendimiento*. Barcelona: Editorial UOC.
- Vergara, M. (2011). *Burbuja Inmobiliaria, percepción o realidad*. Guayaquil: IDE Business School.
- Warnock, V. W. (2008). Mercados y financiamientos de viviendas. *Journal de Economías de Viviendas*.
- Wong, D. (2010). *Círculo virtuoso en el desarrollo del plan competitivo guayaquileño*. Guayaquil: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (UNDP).

Xavier Ordeñana, P. (., & Francisco Alemán, J. V. (2012). *ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LOS COSTOS DE LOS PRINCIPALES INSUMOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN PERÍODO 2004-2011*. Guayaquil: ESPAE. Obtenido de ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE.

Xifra, J. (2010). *Técnicas de las relaciones públicas*. Barcelona: Editorial UOC.