



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO

FACULTAD DE ECONOMÍA Y CIENCIAS EMPRESARIALES

TÍTULO:

**Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el
período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional**

INGENIERÍA EN CIENCIAS EMPRESARIALES

AUTOR:

Rafael Merizalde

TUTOR:

Elsa Mayorga

SAMBORONDÓN, ABRIL DEL 2017

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

Resumen

El sector de la construcción constituye el tercer rubro más representativo en el Producto Interno Bruto, por lo que favorece el crecimiento del país, además de que es reconocido como el mayor generador de empleo en los últimos años. Esta industria ha demostrado un alto desarrollo e impulso gracias al otorgamiento de los préstamos hipotecarios por bancos privados y por el BIESS que ha ido incrementando este rubro en un alto porcentaje. Sin embargo, este panorama se vuelve desalentador a partir del 2015, constituyéndose en crisis en el 2016, como consecuencia básicamente de medidas impuestas por el Gobierno. Debido a la importancia que representa este sector en el país, la investigación presenta un análisis de su evolución en el período 2010 – 2016. Basado en una investigación cualitativa – analítica, se realiza la recopilación de datos del Banco Central del Ecuador y del INEC, los mismos que evidencian las fluctuaciones que se han presentado, concluyendo en una recesión para este sector, el mismo que necesita una reactivación para mejorar la economía del país y generar más fuentes de empleo.

Palabras Claves: Sector Construcción, Vivienda, Sector Inmobiliario, Préstamos Hipotecarios, Impuestos.

Abstract

The construction sector is the third most representative item in the Gross Domestic Product, so it favors the growth of the country, in addition to being recognized as the largest generator of employment in recent years. This industry has shown a high development in the last years, showing a high impulse thanks to the granting of mortgage loans by private banks and by the BIESS that has been increasing this item in a high percentage. However, this scenario becomes disheartening after 2015, becoming a crisis in 2016, basically as a result of measures imposed by the Government. Due to the importance of this sector in the country, this paper presents an analysis of the evolution that has taken place in the period 2010 - 2016. Based on a qualitative and analytical research, the collection of data from the Central Bank of Ecuador and the INEC, the same ones that show the fluctuations that have appeared, concluding in a recession for this sector, the same that needs a reactivation to improve the economy of the country and generate more sources of employment.

Key Words: Construction Sector, Housing, Real Estate Sector, Mortgage Loans, Taxes.

Introducción

A través de los años, la economía ecuatoriana ha experimentado diversos ajustes estructurales que han afectado el crecimiento de determinados sectores económicos, de manera especial el sector de la construcción, para lo cual se han tomado medidas necesarias que ayude a dinamizar este sector que brinda un gran aporte al PIB, a través de un incremento en el gasto público capaz de mantener la liquidez del sistema, haciendo que los motores del crecimiento sean el consumo de los hogares y la formación bruta de capital fijo (Echeverría, 2015).

El sector de la construcción demanda gran cantidad de mano de obra en cada una de las etapas, por lo que constituye una parte fundamental de la economía al relacionarse con diferentes actividades técnicas. Este permite no solo articular la producción de bienes relacionados con la misma, sino generar empleo, inversión, desarrollo inmobiliario, entre otras, llegando a crear conexiones con gran parte de las ramas industriales, comerciales y de servicios que articulan los procesos de crecimiento de una economía (Pita, 2015).

Este sector, junto con sus actividades auxiliares, han experimentado diversas fluctuaciones, con tendencias ascendentes y expansivas, lo que ha llevado a una expectativa de un continuo crecimiento del sector, debido a que la vivienda y el desarrollo en infraestructura integra uno de los objetivos del Plan Nacional del Buen Vivir (SENPLADES, 2015). Es reconocido también por ser el mayor empleador de mundo, esta característica permite señalar al sector como eje transversal para el crecimiento y desarrollo económico del país.

En el 2011 y 2012, el sector presentó picos de crecimiento importantes del 25% y 16% respectivamente. Estos resultados estuvieron vinculados a una serie de políticas gubernamentales, con el fin de mejorar su dinamismo a través de proyectos de infraestructura, vivienda pública, desarrollo vial y facilidad de acceso a créditos hipotecarios. A pesar de ello, la desaceleración del crecimiento de esta industria se empezó a presenciar desde el 2013, recuperándose un 9% en el 2014 pero volviendo a su tendencia

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

negativa en el 2015 y 2016. Esta desaceleración se destaca principalmente por decisiones del Gobierno que provocaron incertidumbre en compradores y paralizaciones en las construcciones, parte de las causas fueron la imposiciones de las Leyes de Herencias y Plusvalía, además del incremento del IVA que causó incremento en costos de materiales de construcción, generando efectos negativos en el sector (Ministerio Coordinador de la Política Económica , 2016).

Dada la importancia que constituye este sector en el crecimiento económico del país, se considera relevante realizar la presente investigación. La dinámica de las empresas constructoras, y su influencia en la generación de empleo permiten señalar al sector como eje transversal para el crecimiento y desarrollo económico del país.

En la investigación se resaltan las características e importancia de esta industria, los subsectores, el flujo circular de la economía y el sistema canalización de recursos de financieros para la vivienda. Una vez obtenida la información teórica, se expondrán cifras oficiales de este sector y su implicación en el PIB y en el empleo del país, permitiendo realizar el análisis respectivo evidenciando una tendencia positiva hasta el 2014 en donde este sector empezó a sufrir un decaimiento hasta el 2016 debido principalmente a medidas impuestas por el Gobierno que provocaron incertidumbre en los actores de este sector

Marco Teórico

Sector Construcción

Antes de realizar un análisis del sector de la construcción es relevante describir brevemente acerca del sector productivo, en donde se incluyen la construcción de obras como: edificios, puentes, carreteras y otras infraestructuras de bienestar nacional e individual. Es importante la dependencia que tienen las industrias auxiliares de la construcción, cuando se paraliza este sector, provoca grandes efectos en estas industrias auxiliares. Además, el movimiento económico que provoca por el empleo de distintos bienes y servicios que se necesita para

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

poner en marcha los proyectos inmobiliarios, ha permitido generar fuentes de empleo, que va desde la mano de obra hasta profesionales de ingenierías, como ingeniería civil, arquitectura, entre otros; esto genera una cadena de valor significativa que provoca finalmente que la absorción de trabajo sea mayor en relación a otras industrias (Araúz, Loyola, & Tejada, 2012).

En el área económica, Robles (2013), menciona que este sector es de gran relevancia para el crecimiento de la economía, ya que refleja la forma macroeconómica nacional y tiene uno de los mayores efectos multiplicador en cuestión de empleos y producción. Aparte, el valor agregado que brinda y aporta a la formación bruta de capital fijo lo hacen importante en los análisis económicos industriales.

De acuerdo a ello, la construcción tiene un peso significativo en la economía de un país, su grado de aportación a la economía nacional es alta y se presenta en todas las etapas de desarrollo económico (Ministerio Coordinador de Sectores Estratégicos, 2015). Los vínculos que se forman entre la construcción y el crecimiento económico se verán desarrollados a lo largo de este escrito.

La industria de la construcción tiene un gran impacto en el nivel económico ya que le brinda un crecimiento a la economía por su participación en empresas que integran la cadena de valor de este sector. Esta industria es considerada como el mayor empleador en todos los países ya que lleva consigo un efecto multiplicador el cual está dado por la mano de obra que se emplea, y por último es a través de ésta industria que se favorecen las interrelaciones con los demás sectores comerciales considerándose así como el motor dinamizador de la economía (Flores, 2015).

De acuerdo al análisis sectorial de la construcción realizada por el INEC (2012), en este participa el Estado a través de la inversión en obras de infraestructura básica, vial y edificación, mientras que el sector privado participa especialmente en la construcción de vivienda y edificaciones, aportando conjuntamente al PIB de la economía nacional. Por

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

medio de la industria de la construcción se puede medir el desempeño económico, por ejemplo en tiempo de crisis esta actividad decrece y en forma opuesta en tiempos de holgura económica este sector se torna más activo (Egas, 2013).

Subsectores de la Construcción

Se podría definir al sector de la construcción de acuerdo con el tipo de edificaciones y construcciones que realiza en: Infraestructura, Viviendas, Edificios Comerciales y Oficinas, y Construcción Informal (Vera & Alemán , 2012).

- Infraestructura

En la última década la obra más importante en infraestructura petrolera ha sido la construcción de la Refinería del Pacífico “Eloy Alfaro”, la misma que es en realidad un ambicioso proyecto de construcción y puesta en operación de una industria petroquímica de mediana escala, que abarca una compleja serie de procesos para generar toda una gama de productos derivados del petróleo. Según datos publicados por la Presidencia de la República (2016), el costo estimado de este proyecto es de 12.500 millones de dólares que fácilmente podría superar la cifra de 14.000 millones, este proyecto energético puede ser calificado como el más costoso en la historia del Ecuador. La decisión sobre un proyecto de esta magnitud es sumamente compleja y requiere de la participación de todos los sectores sociales y económicos. Los últimos 30 años de vida democrática, han sido llevados de la mano por la explotación petrolera, y el Ecuador ha sido influenciado grandemente por la bonanza petrolera (Presidencia de la República del Ecuador , 2016).

- Vivienda

La política estatal de Vivienda consistió en crear un fondo de préstamos para promotores y clientes a través de BEV, MIDUVI, Banco del Pacífico, y un programa de créditos hipotecarios a través de BIESS, el mismo que ocasionó un boom del sector inmobiliario en

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

el 2014. Tanto es así que incluso ciertos sectores se empezaron a cuestionar si se estaba formando una burbuja de precios que luego tendría irremediablemente que colapsar (Larco, 2015)

Un estudio del Centro de Investigaciones Económicas de la ESPOL , señaló que cuando se hace la revisión de los incrementos de precios en las viviendas, “del modelo estimado se obtiene que el 88% de la variación presentada en la serie de precios de viviendas es explicado por los fundamentales planteados” ; es decir son explicados por 4 variables determinantes de los precios como son la “tasa de interés activa, el nivel de actividad económica, el índice de precios de la construcción de viviendas unifamiliares, y los salarios promedios en el sector de la construcción”, y por lo tanto no son el resultado de maniobras especulativas, ni tampoco de burbujas de precios (Vera & Alemán , 2012). Con estos incentivos, los nuevos proyectos de vivienda crecieron a una tasa muy rápida, sobre todo entre los años 2010 y el 2011. Según datos de Market Watch (2013), a Diciembre del 2011 existían 1,011 proyectos inmobiliarios en el país, para una oferta total de 86,190 unidades de vivienda (casas y departamentos).

Sin embargo este panorama se volvió desalentador a inicios del 2016 debido a la contracción económica presentada en donde los de este sector se vieron en la necesidad de buscar socios estratégicos para seguir en el negocio inmobiliario y sacar adelante los proyectos urbanísticos, además de realizar un trabajo publicitario y de ventas más prolijo para, por lo menos, no dejar caer más las ventas de viviendas, que el año pasado bajaron en un 35 % con relación a 2014 (Expreso, 2016).

- *Edificios Comerciales y Oficinas*

La construcción de edificios también se ha visto en desarrollo en los últimos años. De acuerdo a las Encuestas Anuales de Edificaciones realizadas por el INEC, los permisos concedidos para nuevas edificaciones comerciales, industriales, edificios administrativos, hospitales, escuelas y otros han crecido en los últimos tres años a una tasa promedio del

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

25% anual. Así mismo los metros cuadrados construidos incrementaron en un promedio del 26% (INEC, 2016).

- *Construcción Informal*

Un factor importante a considerar dentro de esta área es la demanda y la oferta inmobiliaria urbana y rural. De acuerdo al último Censo de Población y Viviendo realizado por el INEC en el 2010, la población rural tiene el 39% de la población total, es decir aproximadamente 5,6 millones de personas. Según lo mencionan Vera & Alemán (2012), la oferta inmobiliaria se concentra principalmente en el área urbana lo que hace que las familias busquen construir de forma informal, empleando mano de obra de la localidad con la supervisión del mismo propietario.

Como segundo factor se encuentra a la pobreza que ha causado migración y el establecimiento de asentamiento irregulares en los límites de las ciudades. Las invasiones van creciendo y se “remodelan” empleando recursos de la misma comunidad, es decir construcción propia. Como tercer factor se encuentran los materiales utilizados en las construcciones informales. En la Costa es muy común el uso de caña guadúa o bambú, el mismo que es fácil de usar (Vera & Alemán, 2012).

Cabe mencionar que se considera en ciertos casos, parte de los subsectores de la construcción “Reforma y Rehabilitación”. Esta se refiere a reformas y/o rehabilitación de inmuebles o construcciones ya elaboradas, las cuales por el paso del tiempo y otros factores, necesitan de reparación. Este sector exige un alto grado de inversión en maquinarias, por lo que las empresas están en constante innovación para adquirir mayor poder de mercado y por ende sus riesgos también se incrementaron (Taimal, 2015).

De acuerdo a Informe realizado por la Clasificadora de crédito “Pacific Credit Rating” (2015), en el 2015 el gobierno anunció incentivos hacia el sector privado para que se dediquen a la construcción de proyectos sociales beneficiando no solo al lado de la oferta

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

(constructoras privadas), sino también para la ciudadanía interesadas en adquirir viviendas, también mencionó que se dará apoyo directo al constructor con créditos con bajas tasas de interés emitidos por el Banco del Estado. Instituciones financieras especializadas en crédito hipotecario tanto a personas naturales como a constructores, están experimentando un leve estancamiento en sus colocaciones, debido a las condiciones económicas desfavorables del país. En la actualidad, el mayor colocador de este tipo de créditos es el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Biess), entidad que duplica en monto al resto del sistema financiero, seguido por el Banco Pichincha, Mutualista Pichincha y otras instituciones como Banco del Pacífico, Produbanco y Banco de Guayaquil que se disputan entre el tercer y el quinto puesto en este segmento.

Flujo Circular de la Economía del Sector Construcción

Dentro de este escrito resulta pertinente conocer el flujo circular de la actividad productiva, aplicado al sector de la construcción. En La figura #1 se pueden observar las unidades económicas y la actividad económica de un país por ellas desarrollada, el cual ayudará a comprender el conjunto de transacciones que tienen lugar en el interior y en el exterior del territorio, partiendo de unos activos económicos existentes que son aportados por las unidades económicas propietarias en los diferentes mercados, que en este caso se refiere al de la construcción. De momento, la explicación del mismo se centra en el recuadro delimitado por la actividad económica interior, la del país, y de naturaleza no financiera (economía real), es decir, la referida a factores y productos en el territorio económico considerado. Para ello, se desagrega el esquema del gráfico 1 en el que intervienen los hogares, las empresas y la administración pública, dejando de lado al resto del mundo.

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

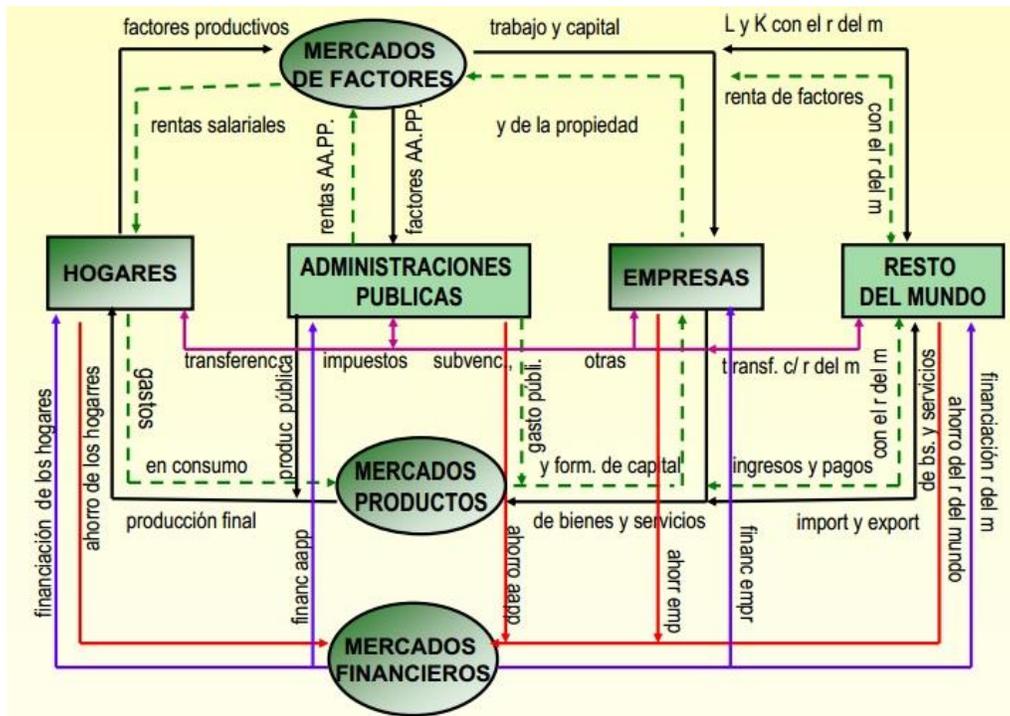


Gráfico #1: Flujo Circular de la Economía Abierta

Fuente: (Requeijo, Iranzo, Pedroza, & Martínez, 2001)

Elaborador por: J. Requeijo, J. Iranzo, J. Salido, M. Pedrosa y J. Martínez de Dios

Los hogares, además de ser principalmente unidades de consumo de producción, actúan también como propietarios de los factores productivos y ofertan su trabajo y su capital en los mercados de factores, y según sea la demanda de los mismos, resultaran unas cantidades puestas a disposición del proceso productivo y unos precios pagados por las mismas como rentas salariales y de la propiedad (Requeijo, Iranzo, Pedroza, & Martínez, 2001).

De acuerdo a la mencionado por Requeijo & otros autores (2001), en una economía abierta el circuito se ve ampliado, debido, en primer lugar, a los ingresos y pagos exteriores habidos por las exportaciones e importaciones de bienes y servicios (Productos) cabe

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

recordar que para el análisis del sector de la construcción no existe directamente una exportación de productos o servicios sin embargo es clara su influencia en la entrada de capital al Ecuador; en segundo lugar, a las rentas recibidas o pagadas por el trabajo y el capital (Factores) aprobados al o por el resto del mundo y, en tercer lugar debido a las transferencias con el resto del mundo, es en estas dos últimas situaciones donde la construcción tiene una influencia directa mediante la inversión realizada desde el exterior y también por la compra de estas viviendas en el país por parte de familias que aún viven en el exterior

Al profundizar en los conceptos de la macro magnitudes, se observara el importante papel de ajuste que todas esas transacciones reales con el exterior tienen en una economía abierta referida a un periodo determinado ellas permitirán la obtención de las macro magnitudes Interiores (I), referidas al ámbito territorial del país y su paso a las nacionales (N) relativas a los residentes del país, independientemente de que se refieran o no a su territorio. Así mismo, nos permitirá obtener las macro magnitudes Disponible (D) en las naciones durante el periodo, al agregar a las macro magnitudes nacionales las Transferencias (TR) recibidas y deducibles las pagadas, en ambos casos, con el resto del mundo (m). Cabe recalcar que ante la imperiosa necesidad de vivienda y los elevados costos de la misma como consecuencia de utilización de diversos factores de producción el sector de la construcción tiene una influencia multiplicadora significativa tanto en una economía abierta como cerrada.

El Mercado Inmobiliario

El mercado inmobiliario es uno de los pilares más importantes de crecimiento de las economías urbanas, el crecimiento de este sector es de vital importancia para dar a conocer el dinamismo económico que se presenta actualmente. Al mercado inmobiliario se lo puede definir como el espacio en donde se intercambian bienes inmuebles, a través de una transacción o acuerdo entre el vendedor y comprador. Resulta importante para la economía

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

de un país ya que permite obtener el bienestar en una sociedad (El Buen Vivir) como se estable en la Constitución del Ecuador (Vergara, 2011).

Según el Fondo Monetario Internacional (2014), el mercado inmobiliario ayuda al desarrollo de un país porque:

- Promueve inversiones
- Desarrolla bienes inmuebles tangibles
- Promueve el bienestar de la sociedad
- Contribuye al PIB por medio de bienes, capital, producción y consumo
- Genera empleo
- Los bienes inmuebles generan valor a través del tiempo
- Brinda programas de renovación urbanística, entre otros.

Por otro lado, dentro de este mercado se constituye el mercado de viviendas, sector activo y de relevancia dentro de una economía, ya que se considera a la vivienda como un bien de consumo fundamental, siendo un activo importante en la cartera de un gran porcentaje de las familias, además este forma parte de un parte fundamental de la economía del país, manteniendo un vínculo directo con la producción, construcción y mantenimiento de viviendas (Vera & Alemán , 2012).

La oferta y la demanda determinan la cantidad que produce cada uno de los bienes y el precio al que los mismos deben venderse. Esto hace que los mercados interactúen, por un lado se encuentra la oferta inmobiliaria de vivienda, la misma que se cataloga como el inventario de unidades habitacionales del mercado libres para ser vendidos. Por el lado de la demanda inmobiliaria se refiere al total de las unidades habitacionales necesarias para satisfacer la demanda primaria de vivienda, la misma que responde al crecimiento demográfico con demandas a largo plazo (Echeverría, 2016).

Metodología

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

La presente investigación se focaliza en ser deductiva y cualitativa ya que en base a la recopilación de cifras oficiales del sector de la producción y la investigación teórica realizada se procederá a realizar el debido análisis bajo el esquema de gráficos y tablas que permitirán visualizar de mejor manera los resultados.

Por otro lado el tipo de investigación es descriptivo y analítico, donde se analizará la tendencia que ha tenido este sector en su aportación en el Producto Interno Bruto y en el empleo. Además, se determinará como se ha comportado esta industria en el período 2010 – 2016 y las causas de sus cambios. La recopilación de datos fue realizada de la página oficial del Banco Central y del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Resultados y Análisis de Resultados

Como se mencionó al inicio de este escrito el sector de la construcción constituye uno de los más importantes en la contribución del crecimiento económico del país, de acuerdo a datos extraídos del Banco Central (promedio 2010 – 2015) en primer lugar se encuentra el sector de manufactura con una contribución del 12,8%, en segundo lugar el petróleo con el 10,9%, en tercer lugar el comercio con el 10,4%, y con una diferencia del 0,08% se encuentra el sector de la construcción (figura# 2)

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

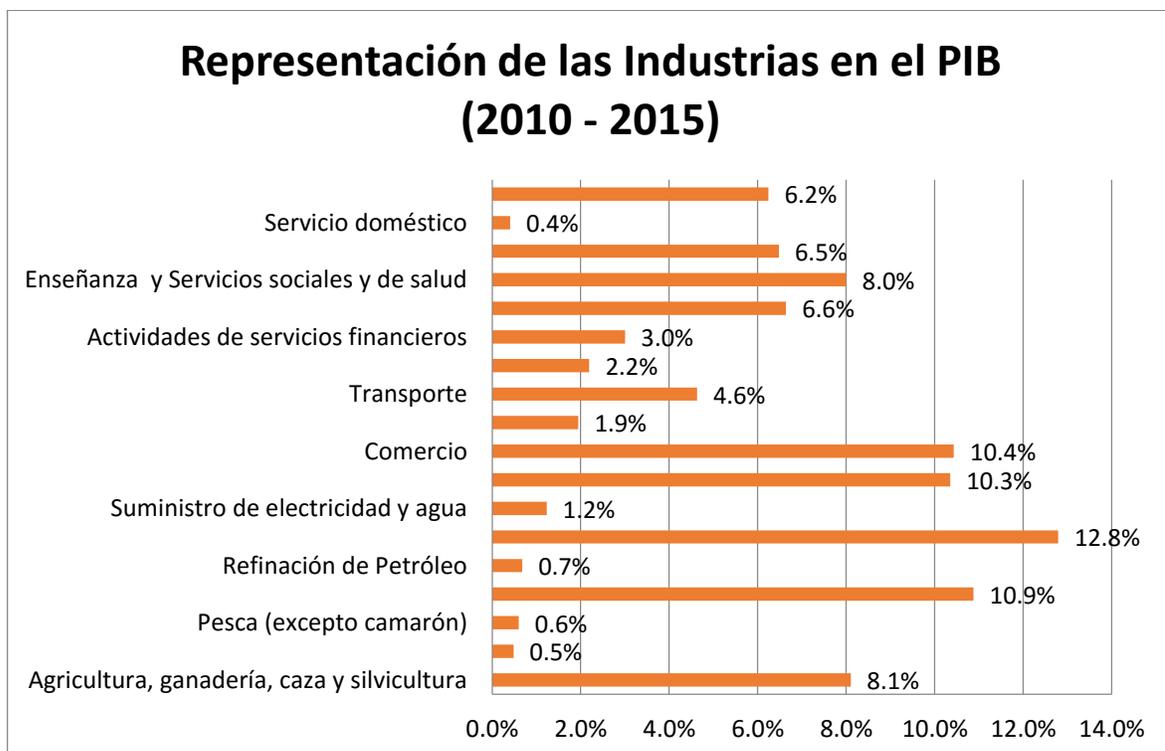


Gráfico #2: Representación de las Industrias en el PIB (2010 – 2015)

Fuente: Banco Central (2016)

Elaborador por: Autor

El sector de la construcción es considerado como un mercado dinámico y proactivo, gracias al gran importe que constituye en el PIB. Las dinámicas coyunturales de estabilidad y confianza, producidas a partir del proceso de la dolarización en Ecuador, ha permitido reactivar los procesos de inversión, los cuales, junto con el descongelamiento del sistema financiero, el retorno de los capitales del exterior y otros factores que potencian su

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

fortalecimiento, como la intervención de la banca pública a través del otorgamiento de créditos, ha permitido que la inversión en este sector presente tasa de crecimiento sostenidos, así como también el incremento en los niveles de adquisición de bienes inmuebles (Echeverría J. , 2016).

Este sector, siendo uno de los más dinamizadores de la economía, permite articular no solo la producción de bienes relacionados con la misma, sino también generar inversión, desarrollo inmobiliario, empleos, entre otros; creando conexiones con la mayoría de las ramas industriales, comerciales y de servicios que articulan los procesos de crecimiento de la economía.

Además es uno de los mayores generadores de empleo del país, en el gráfico# 3 se observa, que, en relación a las demás ramas de actividades, este ocupa el segundo lugar en la composición de empleados, según en el promedio del período 2010 – 2016.

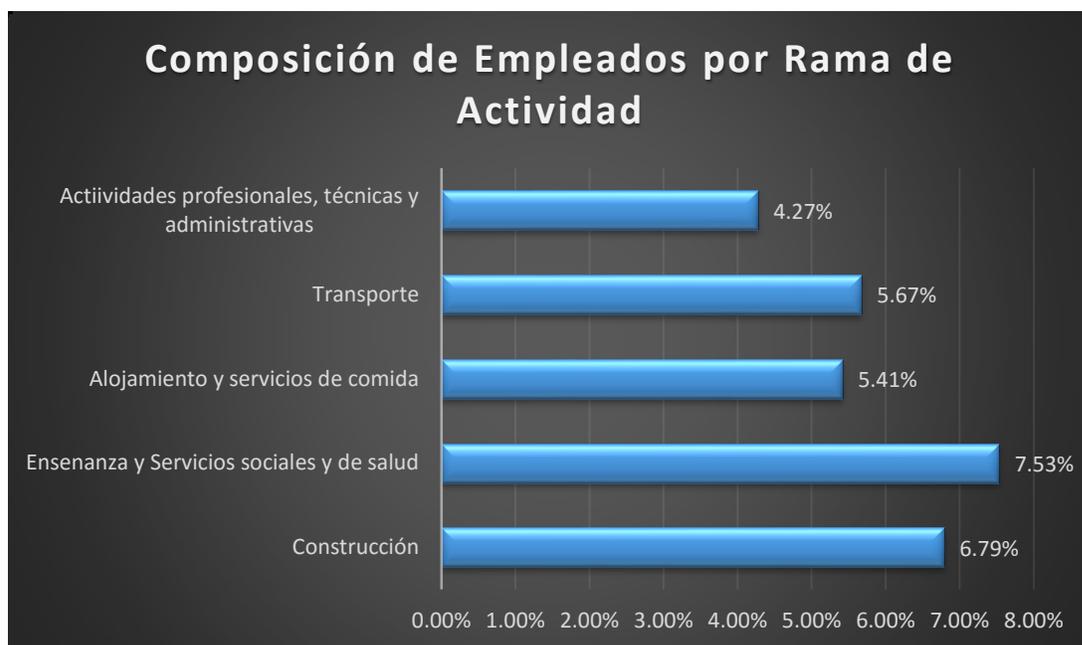


Gráfico #3: Composición de Empleados por Rama de Actividad (2010 – 2016)

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2016)

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

Elaborador por: Autor

En relación al resto de las industrias, este sector se ubica en el segundo mayor empleador del país, según datos del período 2010 – 2016 con el 6,79%. De acuerdo al Censo Nacional Económico realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (2010), el país contaba con 14,366 compañías dedicadas a actividades relacionadas a la industria de la construcción como: fabricación de productos metálicos, de hierro y acero (6.562), actividades especializadas de construcción (2.053), fabricación de cemento, cal y artículos de hormigón (2.001), extracción de madera y piezas de carpintería para construcciones (1.912), venta al por mayor de materiales para la construcción (910), construcción de proyectos, edificios, carreteras y obras de ingeniería civil (778) y fabricación de equipo eléctrico, bombas, grifos y válvulas (150).

En cuanto al personal ocupado, existen 90.433 personas ocupadas en las actividades económicas relacionadas a esta industria, lo que representa el 4,5% del total nacional, de las cuales, el 86% son hombres y el 14% restante corresponde a las mujeres. En las actividades de Construcción de proyectos, edificios, carreteras y obras de ingeniería civil se emplean a 26.110 personas, un 29% del personal ocupado total.

En el gráfico# 4 se observa la evolución de la composición de empleados en este sector en el período 2010 – 2016, durante el período de análisis se presenta una tendencia inestable, la tendencia es negativa en el 2010 y 2011, luego se muestra un crecimiento en el 2012 del 3,3% y el mayor pico en el 2013, aumentos generados principalmente por el aumento de préstamos del BIESS del 20% y la inversión en obras públicas por parte del Gobierno. A partir de ello la tendencia se transforma en negativa, llegando al 2016 con un decrecimiento del 13,7%. La desaceleración presentada en los últimos 3 años se debió principalmente a la Leyes de Herencias y Plusvalía que generaron incertidumbre en los compradores, provocando que las ventas de inmuebles se paralicen y por lo tanto exista disminución del

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

personal. Otro factor fue la imposición del aumento del IVA al 14% que causó el aumento de precios de inmuebles debido al incremento en los costos de materiales de construcción.



Gráfico #4: Composición de Empeados por Rama de Actividad (2010 – 2016)

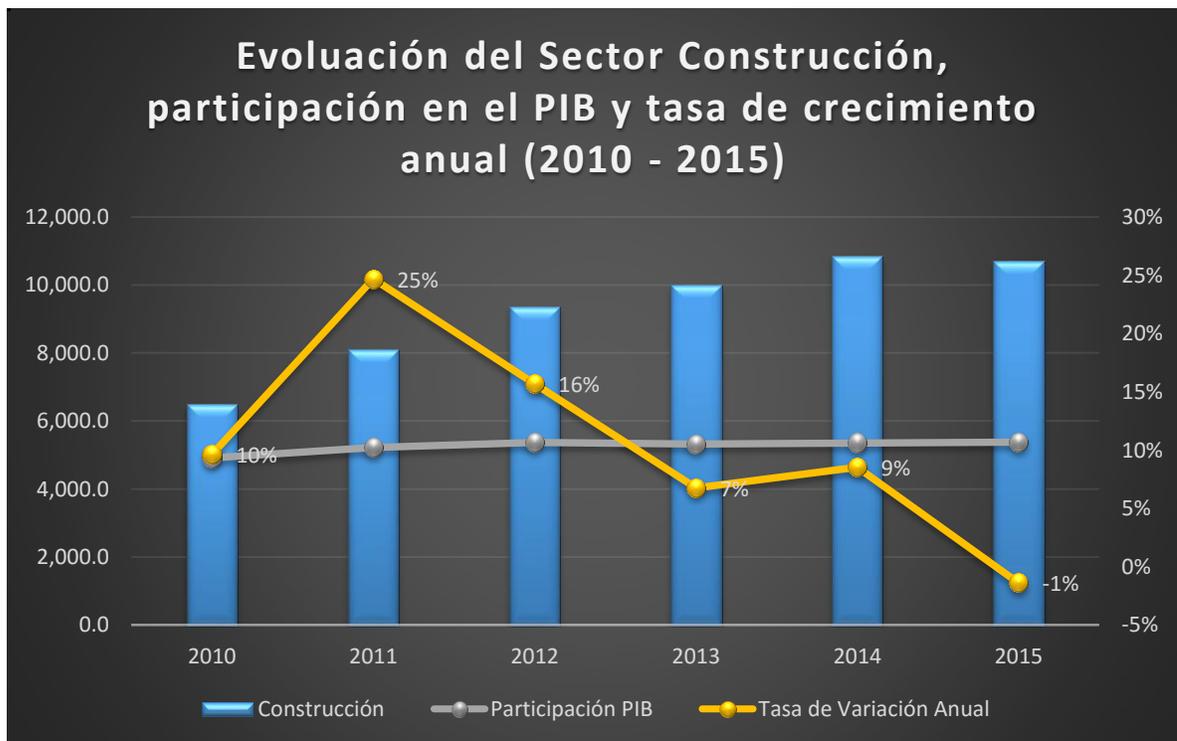
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2016)

Elaborador por: Autor

Evolución del Sector Construcción

Dentro de este escrito es importante analizar como primer punto la evolución que ha tenido el sector de la construcción, así como también la participación que representa dentro del PIB y su porcentaje de variación anual. Estas tres variables se analizan en conjunto en el gráfico# 5.

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional



Gráfico# 5: Evolución del Sector Construcción, Participación en el PIB y Tasa de Crecimiento anual (2010 – 2015)

Fuente: Banco Central del Ecuador (2016)

Elaborador por: Autor

Entre el 2010 y 2011 se presenta el porcentaje más alto de crecimiento del período de análisis (25%), encabezando el sector de la construcción en las industrias que conforman el PIB. Esta tendencia de crecimiento se mantiene desde el 2009, donde se reflejó un crecimiento en el 2010 del 10%. Los factores que favorecieron a este crecimiento fueron los créditos hipotecarios y los fideicomisos para constructores, según lo mencionó José Centeno (2011), presidente de la Cámara de la Construcción de Guayaquil. Los créditos hipotecarios forman parte de este incremento ya que aumenta la demanda de vivienda, otro aporte son los fideicomisos que el Banco Ecuatoriano de Vivienda (BEV) habría

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

organizado con los constructores, donde podían obtener fondos para nuevos proyectos inmobiliarios.

Según cifras del Banco del IESS, la inversión en créditos hipotecarios mantiene su ritmo desde el año anterior. Durante el último trimestre del 2010, los desembolsos llegaron a \$ 133,91 millones, mientras que en el primer trimestre del 2011 fueron \$ 133,33 millones (El Universo , 2011).

Los créditos brindados, tanto a compradores como a vendedores, han permitido que la venta de casas, departamentos y oficinas crezcan a un ritmo sostenido. El crédito impulsa al crecimiento de la construcción, los bancos ofrecen créditos a las empresas posicionadas en el mercado y entregan el financiamiento sin ningún obstáculo. Estas ventajas se vieron reflejadas en las constructoras, y es el caso de “Uribe & Schwarzkopf”, quienes obtuvieron un crecimiento de 32% en el 2011. La mayor demanda de inmuebles fue promovida por los créditos hipotecarios del BIESS, la misma entregó a los afiliados USD425 millones hasta junio del 2010 destinados a 40,000 familias. Por otro lado, se brindaron créditos a los constructores para UD 35 millones, recursos dirigidos a proyectos inmobiliarios. Según Serrano (2011), el Biess representa el 50% del mercado de créditos hipotecarios.

Hasta el 2011, se presentaba un déficit de 1,2 millones de viviendas y este crece 1% cada año. Esta realidad permite que haya oportunidades para que los constructores ingresen al mercado con proyectos dirigidos a personas de clase media y baja. Por otro lado se encuentra el aporte de la banca privada, el mismo que en el 2011 entregó aproximadamente 8000 créditos para este sector. Para el Banco Central, el crecimiento registrado fue provocado, entre otras causas, por la continuación de proyectos de infraestructura civil ejecutados por el Estado, así como programas inmobiliarios privados y públicos.

En el 2012 la tendencia se mantenía, las cifras van en aumento, sin embargo no creció al mismo ritmo que en el 2011, en este año el BIESS colocó 918 millones de dólares, un 20% más que en el 2011, de acuerdo a información publicada por esta entidad. En el 2013 se

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

observa una situación similar, un incremento en cifras pero una disminución en el ritmo de crecimiento. Según informe del Banco Central, la industria de la construcción fue la que más aportó al crecimiento económico del país en el 2013, creciendo un 7% y siendo el rubro de mayor aportación en el PIB luego de la industria de manufactura y del petróleo. De acuerdo a lo señalado por Fausto Ortíz (2014), ex ministro de Finanzas, en los últimos meses de ese año, el Gobierno gastó recursos dirigidos a la obra pública, por esta razón, en los dos últimos trimestres, la inversión se vuelve más fuerte que en los dos primeros, lo que termina repercutiendo en ese 7%. En ese momento se presenta también la crisis del precio del petróleo, lo que genera la necesidad al país de adquirir más deuda externa. El principal acreedor del país es China y es importante resaltar que no es una fuente indefinida de financiamiento, por lo que la inversión pública tendría que moderarse en algún momento, lo que implicaría también una desaceleración en el crecimiento de esta industria.

En el 2014, el sector de la construcción generó ingresos por más de 100,500 millones de dólares, un 9% en relación al 2013, este año el monto del sistema financiero público y privado en préstamos hipotecarios creció un 6,8% y una de las principales razones de este incremento fue la reducción en el tiempo de entrega del dinero que otorgan estas entidades a los prestamistas, muchos de ellos en tiempo anteriores decidían abandonar el trámite debido al tiempo que debían esperar para recibir su dinero y obtener su vivienda (Paspuel, 2014). La reducción de los tiempos incentivó a las personas a realizar préstamos, motivo influyente en el incremento de esta industria.

En el 2015 se observa una recesión en esta industria, proyectos de vivienda que estaban para edificarse se paralizaron, las ventas de ferreterías se redujeron casi a la mitad y ciertos constructores tomaron la decisión de reducir las nóminas de sus equipos de trabajo, a mitad de año ventas de casas y departamentos fueron canceladas. Uno de los sucesos presentados, que empezaron a generar incertidumbre en esta industria fueron los proyectos de la ley de redistribución de riqueza, que ponen un incremento del Impuesto a la Herencia, y la Ley de

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

Plusvalía, que busca gravar las ganancias extraordinarias en la venta de inmuebles y terrenos, situaciones que generaron frenar la actividad constructora a escala nacional.

Las leyes de plusvalía y herencia se transformaron en alarmas para que los promotores no busquen levantar nuevas obras y para que los compradores eviten comprar. En ese momento, las empresas dedicadas a la venta de bloques, hormigón premezclado y cemento registraron disminución en sus ventas entre 20% y 40%.

Otro de los factores que contribuyeron a la desaceleración de este sector fue la aplicación de salvaguardias, desde marzo del 2015, lo que causó consecuencias negativas en el precio de las viviendas.

Dentro de este análisis es importante señalar acerca de la inversión en este sector, en los últimos 6 años, esta industria tuvo un protagonismo principal, ya que el Estado acaparó aproximadamente el 80% de la inversión y el sector privado el 20% según lo mencionaron dirigentes gremiales y constructores. Sin embargo en el 2015 no se contó con la ejecución de nuevas obras grandes públicas, como centrales hidroeléctricas o las carreteras. La Cámara de la Construcción de Cuenca realizó una encuesta para determinar los efectos que han provocado su desaceleración, para lo cual se concluyó que aproximadamente 30 proyectos privados de edificios de departamentos, lotizaciones, urbanizaciones fueron suspendidos en ese año. Así mismo, los proyectos que estaban en una fase de inicialización, se paralizaron a mitad de año.

Aun no se cuenta con datos oficiales por parte del Banco Central acerca de la contribución que generó la industria de la construcción en el PIB del 2016, sin embargo, de acuerdo a noticias publicadas, se conoce que la tendencia sigue a la baja desde el 2015. El anuncio de las leyes de plusvalía y herencia siguen atacando la incertidumbre de los compradores, además de la crisis económica que se traduce en la disminución en la compra de casas, departamentos, etc. Por otro lado, en este año se presentó el desastre natural en el mes de abril, lo que ocasionó la imposición de la ley de solidaridad, la misma que empezó a aplicar

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

el aumento del IVA al 14% generando aumento en los precios desde los materiales de construcción hasta la construcción final. En el 2016 le llegó la crisis a este sector, las medidas impuestas por el Gobierno generaron temor y la gente ha preferido no invertir en bienes. El Gerente de la constructora Álvarez Bravo (2016), mencionó que por el tema del IVA, sin tomar en cuenta la inflación, el costo de construcción incrementaría en 1,3%, porcentaje que podría ser cubierto por el promotor o por el cliente, generando de todas formas una consecuencia negativa aún más en esta industria.

La caída en el 2015 y 2016 repercute en el empleo y en las ventas, los proyectos inmobiliarios en Quito cayeron un 5%, y en Guayaquil un 16%, realidad que confirma que existen proyectos culminados pero con ventas paralizadas. El difícil acceso a un crédito, la contracción de la oferta inmobiliaria y la incertidumbre económica y política que vive el país son las razones por las que el 2016 ha sido un año de recesión para el sector de la construcción

Conclusión

El sector de la construcción constituye parte fundamental de la economía de Ecuador. Esta es la industria que más empleo genera además de los beneficios que brinda a las compañías vinculantes en su cadena de valor. Según se observó en el análisis de datos, esta industria ha mantenido un aumento sostenido hasta el 2015, momento en el cual se evidencia una recesión que empieza a generar incertidumbre no solo en los empresarios de esta área, sino también a los posibles compradores de bienes inmuebles.

Pero, ¿Qué llevó a esta industria a la crisis en el 2016?. Varios han sido los factores que responden a esta pregunta, sin embargo se concluye básicamente en medidas impuestas por el Gobierno Central. A partir de la Ley de Plusvalía y Herencia, la aplicación de salvaguardias y el aumento del IVA al 14%. La situación económica que vive el país incidió directamente en el sector ya que existen menos inversiones y porque el interés por

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

ejecutar proyectos se pospuso. Esto, generó un desequilibrio en los compradores, paralizando obras o disminuyendo el precio de los bienes inmuebles.

La desaceleración en esta industria generó no solo un perjuicio directo sino que también provocó disminución en ingresos en las empresas dedicadas a la venta de materiales de construcción, y en ciertos casos optaron por disminuir también la nómina de su personal.

A pesar del alto desarrollo que ha mantenido esta industria en los últimos años, las medidas impuestas por el Gobierno no han resultado favorables para esta. En medio de este escenario solo la capacidad de recuperación y adaptación a los cambios que tengan las empresas del sector determinaran su permanencia en el mercado.

Recomendaciones

Debido a la complejidad de este sector económico, el país debería encontrar una estabilidad política para que la economía fluya de la mejor manera y los bancos puedan brindar créditos no solo para la compra de bienes inmuebles sino también para su mejora.

El Gobierno cumple un rol importante en la economía del país, por lo que debería brindar incentivos para la reactivación de este sector, catalogado en este momento en crisis, para ello es necesario también enfocarse en los impuestos que afectan a la población y que generan beneficios únicamente para el Estado, como lo son la Ley de Herencia y la Ley de Plusvalía.

Esta industria beneficia a la economía directa e indirectamente, es importante resaltar el alto porcentaje que constituye en cuanto a las personas empleadas, por tal motivo la reactivación de este generaría fuentes de empleo y beneficio económico para industrias relacionadas con el mismo.

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

Referencias

SENPLADES. (2015). *Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo* . Obtenido de http://www.paho.org/mdgpost2015/wp-content/uploads/2012/11/PLAN_BUEN_VIVIR.pdf

Araúz, A., Loyola, V., & Tejada, R. (Octubre de 2012). *Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo*. Obtenido de <http://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/02/IGE-Cuaderno-de-trabajo-SENPLADES.pdf>

Banco Central del Ecuador . (2016). *Banco Central del Ecuador* . Obtenido de <https://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/776>

Centeno, J. (6 de Julio de 2011). Sector de la construcción tuvo el mayor repunte económico de los últimos 9 años. *El Universo* .

Creamer, B. (2013). La Refinería del Pacífico: Oportunidad REal y Fin de la Iniciativa Yasuní? *Instituto de Economía de la USFQ*(12).

Echeverría, A. (Junio de 2015). *Universidad de Guayaquil* . Obtenido de <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/9167/1/EL%20SECTOR%20DE%20LA%20CONSTRUCCION%20Y%20LA%20ECONOMIA%20ECUATORIAN%20PERIODO%202007-2013.pdf>

Echeverría, J. (25 de Febrero de 2016). *Monapart*. Obtenido de <http://www.monapart.com/es/magazine/sector-inmobiliario/oferta-y-demanda-de-servicios-inmobiliarios>

Egas, L. (2013). *Universidad San Francisco de Quito*. Obtenido de [http://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/176/4/93552%20\(Cap.1\).pdf](http://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/176/4/93552%20(Cap.1).pdf)

El Universo . (6 de Julio de 2011). Sector de la construcción tuvo el mayor repunte económico de los últimos 9 años. *El Universo* .

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

- Expreso. (8 de Enero de 2016). EL SECTOR INMOBILIARIO BUSCA SALIDAS A LA CONTRACCIÓN. *Expreso*.
- Flores, J. (2015). Infraestructura carretera: construcción, financiamiento y resistencia en México y América Latina. *Transporte y Territorio*(13), Infraestructura carretera: construcción, financiamiento y resistencia en México y América.
- INEC . (Diciembre de 2012). *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos* . Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Infoeconomia/info10.pdf>
- INEC. (2010). *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos* . Obtenido de http://www.inec.gob.ec/cenec/index.php?option=com_content&view=article&id=231&Itemid=125&lang=e
- INEC. (2016). *Ecuador en Cifras*. Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/encuesta-anual-de-edificaciones-permisos-de-construccion/>
- INEC. (Marzo de 2016). *Ecuador en Cifras*. Obtenido de http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2016/Marzo-2016/Presentacion%20Empleo_0316.pdf
- Larco, A. (2015). *ESPOL*. Obtenido de <https://www.dspace.espol.edu.ec/retrieve/89025/D-P12087.pdf>
- Market Watch . (2013). *Market Watch* . Obtenido de <http://marketwatch.com.ec/2014/11/analisis-inmobiliario-de-las-ciudades-quito-y-guayaquil-al-cierre-de-2013/>
- Ministerio Coordinador de la Política Económica . (2016). La Construcción Impulsa el Desarrollo del País . *Ecuador Económico* .
- Ministerio Coordinador de Sectores Estratégicos. (2015). *Ministerio Coordinador de Sectores Estratégicos*. Obtenido de <http://www.sectoresestrategicos.gob.ec/coca-codo-sinclair-otro-hito-en-la-construccion-de-la-central-hidroelectrica-mas-grande-que-tendra-el-pais/>
- Ministerio de Transportes y Obras Públicas. (12 de Enero de 2015). Más de mil kilómetros de carreteras por cada año. *El Telégrafo* .

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

Ortíz, F. (23 de Abril de 2014). Industria de la construcción, la que más aportó al crecimiento del 2013. *El Universo* .

Paspuel, W. (27 de Diciembre de 2014). La construcción de viviendas se reactivó este 2014 . *El Comercio* .

Pita, E. (1 de Febrero de 2015). Construcción, sector clave para levantar la economía ecuatoriana en este 2015. *Revista Líderes*. Obtenido de <http://www.revistalideres.ec/lideres/construccion-sector-clave-economia-ecuador.html>

Presidencia de la República del Ecuador . (5 de Julio de 2016). *Presidencia de la República del Ecuador* . Obtenido de <http://www.presidencia.gob.ec/el-gobierno-descarto-que-la-inversion-en-la-refineria-del-pacifico-sea-una-deuda-innecesaria/>

Ramírez, S. (23 de Junio de 2016). Las ventas inmobiliarias cayeron hasta 60%. *El Comercio*.

Ravier, A. (19 de Septiembre de 2013). *Juan Ramón Rallo*. Obtenido de <http://juanramonrallo.com/2013/09/el-descalce-de-plazos-si-es-la-causa-del-ciclo-economico/>

Requeijo, J., Iranzo, J., Pedroza, M., & Martínez, J. (2001). *Los Indicadores Economicos*. Alfa Centauro.

Robles, J. (2013). Estructura y desempeño del sector de la construcción en México. *El Cotidiano*, 182, 105-116.

Salgado, W. (Noviembre de 2010). *CEPAL* . Obtenido de <http://archivo.cepal.org/pdfs/ebooks/lcl3260.pdf>

Serrano, O. (5 de Junio de 2011). La construcción creció con los hipotecarios. *El Universo* .

Taimal, X. (30 de Noviembre de 2015). *Pacific Credit Rating*. Obtenido de http://www.ratingspcr.com/uploads/2/5/8/5/25856651/sectorial_construccion.pdf

Vera, J., & Alemán, F. (2012). *ESPAE*. Obtenido de http://www.espae.espol.edu.ec/images/documentos/publicaciones/reportes_investigacion/ostos_construccion.pdf

Análisis de la evolución del sector de la construcción en el Ecuador en el período 2010 – 2016 y sus efectos en la economía nacional

Vergara, M. (2011). Burbuja Inmobiliaria. *UIDE Business School*, 11 - 13. Obtenido de <http://investiga.ide.edu.ec/index.php/burbuja-inmobiliaria-percepcion-o-realidad>

Villota, S. (Enero de 2013). *PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR*. Obtenido de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/6806/7.36.001200.pdf?sequence=4>

Zhu, M. (5 de Junio de 2014). *Fondo Monetario Internacional* . Obtenido de <https://www.imf.org/es/News/Articles/2015/09/28/04/53/sp060514>