

Proyecto Presentado Previo A La Obtención Del Título De Ingeniera En
Finanzas, Auditoria, CPA



La Reactivación De Crédito Del Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social Y Su
Impacto En La Adecuación Y Compra De Bienes Inmuebles En El Ecuador
(Período 2005-2010)

Autora: Gabriela Johana Torres Serrano

Director: Dr. Porfirio Jiménez R. PHD

Codirector: Econ. Edilberto Meneses A. MGCP

Escuela Politécnica Del Ejército

Carrera de Ingeniería en Finanzas y Auditoria

Modalidad a Distancia

Sangolquí, 2013

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA, CPA
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Gabriela Johana Torres Serrano

DECLARO QUE:

El trabajo de culminación de carrera denominado: “LA REACTIVACIÓN DE CRÉDITO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL Y SU IMPACTO EN LA ADECUACIÓN Y COMPRA DE BIENES INMUEBLES EN EL ECUADOR (PERÍODO 2005-2010)”; ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas expuestas en el mismo.

Consecuentemente este trabajo es mi autoría.

En virtud de esta declaración me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de grado en mención.

Sangolquí, diciembre del 2012

Gabriela Johana Torres Serrano

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA, CPA

CERTIFICADO

Dr. Porfirio Jiménez R. PHD

Econ. Edilberto Meneses A. MGCP

CERTIFICAN

Que el trabajo titulado “LA REACTIVACIÓN DE CRÉDITO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL Y SU IMPACTO EN LA ADECUACIÓN Y COMPRA DE BIENES INMUEBLES EN EL ECUADOR (PERÍODO 2005-2010)”, realizado por Gabriela Johana Torres Serrano, ha sido guiado y revisado periódicamente y cumple normas estatutarias establecidas por la ESPE, en el Reglamento De Estudiantes De La Escuela Politécnica Del Ejército.

Debido al análisis y nivel técnico se recomienda su publicación. El mencionado trabajo consta de un documento empastado y un disco compacto el cual contiene los archivos en formato portátil de Acrobat (pdf). Autorizan a Gabriela Johana Torres Serrano que lo entregue a su director de carrera.

Sangolquí, diciembre del 2012

Dr. Porfirio Jiménez R. PHD

DIRECTOR

Economista Edilberto Meneses A, MGC

CODIRECTOR

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA, CPA

AUTORIZACIÓN

Yo, Gabriela Johana Torres Serrano

Autorizo a la Escuela Politécnica Del Ejército, la publicación, en la biblioteca virtual de la institución del trabajo: “LA REACTIVACIÓN DE CRÉDITO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL Y SU IMPACTO EN LA ADECUACIÓN Y COMPRA DE BIENES INMUEBLES EN EL ECUADOR (PERÍODO 2005-2010)”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolquí, diciembre del 2012

Gabriela Johana Torres Serrano

DEDICATORIA.

Esta tesis la dedico a mi madre, quien a pesar de todas las adversidades que ha experimentado durante su vida, junto con su larga y dolorosa enfermedad, no se ha doblegado nunca, sino que con aguante y valor ha seguido adelante. Siempre estuvo a mi lado ayudándome en toda forma, sus consejos, reflexiones y estímulo, lograron darme el valor para enfrentarme a los grandes retos de la vida. Me ha enseñado que todo sueño se puede alcanzar si uno lo quiere, porque no es tanto el poder sino el querer. A mi madre, quien ha sembrado en mi corazón uno de los más grandes valores, la creencia en un Dios vivo, real, tierno y amoroso que nunca nos abandona. Me ha enseñado a mantener siempre la esperanza viva en todas las cosas y me ha empujado con tesón a la culminación de mi carrera, mil gracias.

Madre tuyo es el esfuerzo, aquí tienes, esta es tu tesis.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la Escuela Politécnica Del Ejército que, a través de la Modalidad De Educación A Distancia, ha facilitado a muchos jóvenes la posibilidad de capacitarse, superarse y obtener una carrera, la que no solamente nos ayudará a sostenernos económicamente, sino que nos hará partícipes del progreso e historia de nuestro país.

Agradezco a todas las autoridades que contribuyeron con genuino interés y atención personalizada a mi formación durante este proceso, hasta la culminación de mi carrera. En especial al Econ. Carlos Triviño, quien dejó en mí gratos recuerdos de dedicación y altruismo; Econ. Edilberto Meneses y al Dr. Porfirio Jiménez, por su valiosa ayuda y paciencia.

A mis familiares, amigos y seres queridos, que con sus consejos y estímulo me impulsaron para que siguiera adelante hasta alcanzar mi meta.

Tabla de Contenidos

	CAPÍTULO I	1
1	Introducción del proyecto	1
1.1	Tema	1
1.2	Planteamiento del problema	1
1.3	Justificación e importancia	2
1.4	Objetivo: general y específicos	2
1.5	Hipótesis: general y específicas	3
1.6	Marco referencial	4
1.6.1	Marco teórico	4
1.7	Aspectos metodológicos	5
1.7.1	Método de investigación	5
1.7.2	Tratamiento de la información	6
1.8	Plan analítico	7
	CAPÍTULO II	8
2	ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ECUADOR DURANTE EL PERÍODO (2005-2010)	8
2.1	Descripción y características del sector de la construcción en Ecuador	8
2.2	Análisis del comportamiento del sector de la construcción durante el período (2005 – 2010)	9
2.2.1	Crecimiento anual de las tasas del sector de la construcción	10
2.2.2	Crecimiento anual de los números de permisos de construcción	11
2.2.3	Reducción del déficit habitacional	17
2.3	Identificación de las causas y efectos del comportamiento del sector de la construcción	18
2.3.1	Efectos a largo plazo de la dolarización	18
2.3.1.1	Estabilidad de indicadores económicos	18
2.3.2	El crédito como fuente de financiamiento	20
2.3.3	Incremento de la liquidez interna producto de remesas internacionales	21
2.3.4	Tendencia al alza en los precios del petróleo dentro del período analizado	22
2.4	Efectos del sector de la construcción en la economía nacional	23
2.4.1	El PIB nacional y el sector de la construcción	23
2.4.2	Crecimiento de la producción de materiales de construcción	26
2.4.3	Creación de infraestructura pública por el aumento de construcciones en áreas rurales	29

	CAPÍTULO III	32
3	INFLUENCIA DE LA POLÍTICA DE REAPERTURA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ECUADOR	32
3.1	Análisis de la política de reapertura de los créditos inmobiliarios en el IESS	32
3.1.1	Influencia de la política del gobierno	32
3.1.2	Creación del Banco Del IESS	34
3.1.3	Influencia de las políticas del Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social	34
3.2	Reactivación de los créditos para la vivienda	35
3.2.1	Aumento del monto asignado para crédito	36
3.2.2	Ampliación de la cobertura de crédito	39
3.3	Análisis del impacto de la política crediticia del IESS en el sector de la construcción	40
3.4	Análisis del impacto de las políticas crediticias en la economía nacional	42
3.4.1	Empleo	42
3.4.2	Producción	45
3.4.3	Precios	45
3.4.4	Demanda	45
3.4.5	Oferta	45
3.4.6	Inversión	46
3.5	Estudio de las perspectivas del IESS aplicables en el sector de la construcción	46
3.5.1	Proyectos realizados por el IESS para inversiones Inmobiliarias	49

	CAPÍTULO IV	52
4	ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA REAPERTURA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DEL IESE EN LA POBLACIÓN ECUATORIANA	52
4.1	Análisis del impacto en el ámbito social	52
4.1.1	Vivienda	52
4.1.2	Invasiones	54
4.1.3	Desempleo	57
4.2	Análisis del impacto de la accesibilidad a préstamos hipotecarios	58
4.2.1	Levantamiento de campo mediante la aplicación de encuesta	59
4.2.2	Análisis e interpretación de los datos levantados	61
4.2.3	Análisis del impacto que las decisiones del IESE han generado en la población, en su economía personal, necesidad de vivienda y crecimiento laboral.	66
	CAPÍTULO V	67
5	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	67
5.1	Conclusiones	67
5.2	Recomendaciones	70
5.3	Referencias	72
5.4	Glosario	74

Lista de Tablas

Tabla 1	Tasas anuales de variación del sector de la construcción	10
Tabla 2	Total de construcciones realizadas cada año.	12
Tabla 3	Destino de los permisos de vivienda	14
Tabla 4	Desviación Estándar de la Construcción de la Vivienda	16
Tabla 5	Reducción déficit habitacional	17
Tabla 6	Indicadores económicos	19
Tabla 7	Origen del financiamiento	20
Tabla 8	Evolución del PIB	24
Tabla 9	Composición del PIB por clase de actividad económica	25
Tabla 10	Comercialización de materiales de construcción	27
Tabla 11	Crecimiento en ventas de materiales de construcción	28
Tabla 12	Montos de créditos hipotecarios	37
Tabla 13	Composición de cartera de crédito	38
Tabla 14	Generación de empleos por sector	43
Tabla 15	Evolución de afiliados por año	48
Tabla 16	Proyectos inmobiliarios IESS - 2010	50
Tabla 17	Composición de evolución de viviendas	52
Tabla 18	Principales invasiones	55
Tabla 19	Tipo de vivienda	56
Tabla 20	Crecimiento de empleo del sector de la construcción	58
Tabla 21	Población económicamente activa	59
Tabla 22	Ventajas cuantificables	63
Tabla 23	Empresas incentivadas por el crecimiento de la construcción en Ecuador	77
Tabla 24	Análisis de impacto de las fortalezas	78
Tabla 25	Montos de créditos hipotecarios por afiliado	93
Tabla 26	Resultados y tabulaciones de la encuesta: Nivel de conocimiento	95
Tabla 27	Resultados y tabulaciones de la encuesta: Problemas solventados	97
Tabla 28	Resultados y tabulaciones de la encuesta: Limitantes existentes	98
Tabla 29	Resultados y tabulaciones de la encuesta: Beneficios existentes	99
Tabla 30	Resultados y tabulaciones de la encuesta: Mecanismos de difusión	101
Tabla 31	Resultados y tabulaciones de la encuesta: Agilidad del servicio	102
Tabla 32	Resultados y tabulaciones de la encuesta: Grado de ayuda	104
Tabla 33	Resultados y tabulaciones de la encuesta: Aspectos a incorporarse	105
Tabla 34	Resultados y tabulaciones de la encuesta: Impacto en la población	106
Tabla 35	Resultados y tabulaciones de la encuesta: Ventajas	108

Lista de Ilustraciones

Ilustración 1	Sectores de la construcción	8
Ilustración 2	Permisos de construcción	13
Ilustración 3	Econ. Rafael Correa	33
Ilustración 4	Impacto del sector de la construcción	40
Ilustración 5	Variables de medición del impacto de créditos en la economía nacional	42
Ilustración 6	Tendencia de crecimiento del sector construcción	44
Ilustración 7	Tendencia de crecimiento de actividades inmobiliarias	44
Ilustración 8	Crecimiento de las principales variables	54
Ilustración 9	Composición del PIB por clase de actividad económica	76
Ilustración 10	Resultados de la encuesta: Nivel de conocimiento	96
Ilustración 11	Resultados de la encuesta: Problemas solventados	97
Ilustración 12	Resultados de la encuesta: Limitantes existentes	98
Ilustración 13	Resultados de la encuesta: Beneficios existentes	100
Ilustración 14	Resultados de la encuesta: Mecanismos de difusión	101
Ilustración 15	Resultados de la encuesta: Agilidad del servicio	103
Ilustración 16	Resultados de la encuesta: Grado de ayuda	104
Ilustración 17	Resultados de la encuesta: Aspectos a incorporarse	106
Ilustración 18	Resultados de la encuesta: Impacto en la población	107
Ilustración 19	Resultados de la encuesta: Ventajas	108

Lista de Anexos

Anexo A	76
Anexo B	77
Anexo C	78
Anexo D	79
Anexo E	91
Anexo F	94
Anexo G	95

RESUMEN EJECUTIVO

A nivel mundial el sector de la construcción es un importante generador de ingresos. En el Ecuador ocupa el cuarto lugar de la estructura del PIB, por lo que es considerado como parte fundamental de la productividad y del desarrollo socio económico del país. El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se fundamenta en los principios de solidaridad, equidad, eficiencia, subsidiariedad y suficiencia. El presente trabajo, denominado: “La reactivación de crédito del IESS y su impacto en la adecuación y compra de bienes inmuebles en el Ecuador (Período 2005-2010)”, es un proyecto que busca analizar el impacto tanto social como económico que el surgimiento significativo en la concesión de créditos, para el área de construcción, ha tenido durante el período mencionado. Demuestra que estas políticas crediticias han logrado un crecimiento económico del país y el mejoramiento de la calidad de vida de los ecuatorianos durante el período. Este estudio se desarrolla en cuatro capítulos que son: El Capítulo I, se refiere a los aspectos metodológicos. El Capítulo II, realiza un análisis del sector de la construcción en general. El Capítulo III, contiene el análisis sobre como su política ha influido en el sector de la construcción y en la economía nacional. El Capítulo IV, analiza el impacto social. El Capítulo V, presenta las conclusiones y recomendaciones, que se ha obtenido luego de haber realizado esta investigación y se detalla el impacto socioeconómico que esta política ha tenido en el Ecuador.

ABSTRACT

Worldwide the building industry is an important income generator. In Ecuador has the fourth place in the gross domestic product; consequently is a fundamental part of the development and productivity of the country. The social security institute of Ecuador is a government entity, whose mission is supported on solidarity, universality, equity and subsidy principles and manages the application of the obligatory social security. The investigation nominated. "IESS mortgage credit reactivation and its impact in the commerce of real state agency in Ecuador (2005-2010)" analyzes the social and economic consequences of this policy. The study manifests that this credit policy had managed an economic growing of the country and the improvement of the life quality of Ecuadorians during the period (2005-2010). This study is developing in the next fourth chapters: Chapter I, refers to methodological aspects. Chapter II, is a general descriptive analysis. Chapter number III, contains the analysis about how the Social Security policy of the meaningful resources assignation for mortgage credit has influence the building industry and the national economy. Chapter number IV, considers the social impact and studies the influence that the policy had showed for reduce social problems like unemployment, the demand for housing, and the life quality improvement. Additionally presents a study of the population opinion of the accessibility to this policy. Chapter V, shows the final considerations conclusions and recommendations obtained after the investigation, detailing the social and economic impact of the policy.

CAPÍTULO I

LA REACTIVACIÓN DE CRÉDITO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL Y SU IMPACTO EN LA ADECUACIÓN Y COMPRA DE BIENES INMUEBLES EN EL ECUADOR (Período 2005-2010)

1.1 Tema

La reactivación de crédito del IESS y su impacto en la adecuación y compra de bienes inmuebles en el Ecuador (Período 2005-2010)

1.2 Planteamiento Del Problema

“El Ecuador ha tenido como promedio desde el año 2005 hasta el año 2010 una tasa de crecimiento económico de 3,95%, y el sector de la construcción no es la excepción, pues ha mantenido tasas de crecimiento promedio del 6%”. (CEPAL, 2012, pág. 6). Uno de los factores que han permitido este crecimiento en el sector de las construcciones es la dolarización, cuyos efectos se hacen sentir once años después de implantada esta medida, la cual ha promovido la estandarización de precios y la reducción de su volatilidad.

Pero, por otra parte, el crecimiento sostenido de la actividad, se ha debido a la implementación de políticas crediticias, sobre todo, en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; me refiero específicamente a la concesión de préstamos hipotecarios, los cuales han permitido que se incremente la liquidez inmediata de los ecuatorianos, quienes han usado aquel recurso como medio de financiamiento para adquirir vivienda.

Sin embargo no se conoce a profundidad el impacto que las políticas adoptadas por el IESS, relacionadas con la apertura de créditos, han tenido en el ámbito social, en el sector de la construcción y, en general, en la economía del Ecuador.

1.3 Justificación e importancia

El sector de la construcción demanda permanentemente de recursos financieros principalmente de efectivo, incluso para cumplir con la planificación realizada en cada una de las etapas de las diferentes obras existentes. La adquisición de vivienda, bien inmueble considerado como una necesidad básica, resulta inaccesible para gran parte de la población, especialmente para las clases media y baja, por sus elevados costos; al haber liquidez en el mercado la demanda de esos bienes se siente motivada. Adicionalmente, hay que mencionar que los créditos se han destinado también a la adquisición de oficinas y locales comerciales.

Por lo anterior, el estudio del impacto que esta medida ha tenido en la población determinará si ha incidido positivamente para mejorar su calidad de vida y si ha permitido la reducción de problemas sociales; pues, si por un lado, se buscaba reactivar el sector de la construcción, por otro, se pretendía estimular el engranaje de la economía nacional, sin embargo, la escasa información que se ha trabajado en este sentido, hace que desconozcamos el verdadero alcance y eficiencia de las decisiones tomadas y cómo éstas han afectado a la economía y a la población en su conjunto.

En este sentido, el tema seleccionado para la realización de la presente investigación es fundamental y se encuentra plenamente justificado, ya que está orientado a establecer el beneficio económico y social que la apertura de créditos hipotecarios por parte del IESS ha producido.

1.4 Objetivos: General y Específicos

General.

Conocer el impacto social y económico que han tenido los créditos hipotecarios del IESS, destinados al sector de la construcción.

Específicos.

- Analizar la incidencia que el sector de la construcción tiene en el Ecuador y su comportamiento durante el periodo de estudio.
- Conocer las medidas y políticas implantadas por el IESS en materia de créditos hipotecarios, así como las causas que precedieron a las mismas.
- Determinar el impacto que las políticas crediticias del IESS relacionadas con la vivienda, han tenido en la economía nacional según las principales variables económicas.
- Establecer la relación de los créditos hipotecarios en las condiciones sociales del Ecuador, analizando tasas de desempleo y déficit habitacional durante el período 2005-2010.
- Identificar el criterio de la población en general en cuanto a la accesibilidad a los préstamos.

*1.5 Hipótesis: General y Específicas*General.

El impacto social ha sido positivo en el sentido de que las clases sociales menos favorecidas han tenido acceso a la compra y adecuación de una vivienda digna para sus familias.

Específicas.

- “El déficit habitacional que se ha reducido en un 9%...” (Consejo Provincial De Pichincha, 2011, pág. 1) en el año 2010, es producto del incentivo dado por el IESS al crédito hipotecario.
- Los créditos hipotecarios otorgados por el IESS han beneficiado principalmente a las clases sociales medias y bajas.
- La mayor accesibilidad a la vivienda eleva en general la calidad de vida de los habitantes del Ecuador.

- La demanda interna se ha visto incentivada a la compra y adecuación de viviendas gracias a las iniciativas emprendidas por el IESS.
- Existe una fuerte relación entre los créditos hipotecarios y la inversión pública, lo cual ha permitido mejorar la calidad de vida de los habitantes en Ecuador.

1.6 Marco referencial

1.6.1 Marco teórico. “El seguro social, compensa también la pérdida de rentas que tiene lugar como consecuencia de acontecimientos que están al menos parcialmente fuera del control de las personas”. (Rosen, 2008, pág. 191).

Los gastos e ingresos de los seguros sociales representan un importante aporte al PIB. Dentro de los sistemas de seguridad social existen diferentes programas que persiguen diversos objetivos, uno de ellos es dinamizar la economía nacional.

El sistema de seguridad social es un sistema que tiende al aseguramiento del afiliado y su familia; de forma solidaria, las pensiones y atenciones recibidas por un sinnúmero de beneficiarios se financian con las aportaciones de los trabajadores que se encuentran activos.

La actual administración del IESS ha iniciado importantes cambios que han incidido positivamente en la economía nacional, entre ellos: permitió la incorporación de los fondos de reserva al pago salarial, situación que dotó de mayor liquidez al empleado permitiendo el crecimiento de la demanda agregada. La demanda agregada es el “Gasto en bienes y servicios que los consumidores, las empresas y el estado están dispuestos a comprar a un determinado nivel de precios y depende tanto de la política monetaria y fiscal, así como de otros factores” (Mankiw, 2002, pág. 65)

Posteriormente, tomó importantes decisiones relacionadas con la creación del Banco del IESS que, por la cantidad de recursos que maneja, pasa a ser la entidad bancaria más grande en Ecuador. En este marco, una de las medidas más trascendentes fue la reactivación de los créditos bancarios enfocados a la adquisición de bienes inmuebles; esta estrategia convirtió al BIESS en una inestimable fuente de financiamiento al proporcionar fondos de inversión a quienes eran deficitarios.

Al retomarse la política de concesión de créditos hipotecarios se ha reactivado uno de los sectores más importantes de la economía, ya que la construcción está considerada como el cuarto rubro más importante del aparato productivo local.

Es importante señalar que el sector de la construcción no actúa de manera independiente, por el contrario, es un dinamizador de la economía debido a que demanda de una serie de productos y servicios para su desarrollo; esta característica hace que esta actividad entrañe gran interés para el Estado y para el sector financiero público, pues es notoria su incidencia en otros sectores de la economía, que de manera directa o indirecta se ven beneficiados. Por ejemplo, el sector de la construcción incentiva la demanda y oferta de bienes muebles y electrodomésticos que el cliente busca cuando adquiere una determinada propiedad, estimula el comercio local, etc.

Otro factor importante es la capacidad de crear fuentes de trabajo oferta de empleo que produce el crecimiento del sector de la construcción, siendo este elemento uno de los más importantes aceleradores del crecimiento económico del país. Por estas razones, la reactivación del sector de la construcción promovida por las decisiones adoptadas por el IESS incide positivamente en el desarrollo del Ecuador; sin embargo, el estudio considera que la apertura de préstamos debe llevarse a cabo en un entorno equilibrado, en el que el monto aprobado para préstamos no exceda al de los ingresos que se requieren para su financiamiento.

1.7 Aspectos metodológicos

1.7.1 Método de investigación.

- *Método inductivo.* El método más propicio para el desarrollo de la presente investigación es el Inductivo, que parte de estudios específicos para proyectarlos a una realidad general. Por ello, la aplicación del método citado corresponde al estudio del beneficio del impacto de las decisiones del IESS en el sector de la construcción
- *Método exploratorio.* La investigación exploratoria es muy flexible, se sustenta en una profunda revisión bibliográfica, en la aplicación de criterios de expertos y en el contacto y observación directos.

- *Método de análisis.* “Proceso que se inicia por la identificación de cada una de las partes que caracterizan una realidad. De esa manera se establece una relación causa efecto entre los principales elementos que componen el objeto de la investigación”. (Mendez, 2001, pág. 157).

Por ello, a lo largo del presente proyecto y mediante la puesta en práctica de este método, se identificarán las causas, los efectos y la influencia que han tenido las políticas del IESS en el sector de la construcción.

- *Método de síntesis.* Este procedimiento se usará para determinar la relación entre las partes, esto es, la relación entre las políticas de crédito del IESS y las reacciones en el ámbito socio económico, a fin de dar explicaciones sobre su comportamiento.
- *Métodos estadísticos.* Los resultados de la investigación serán medidos en base al manejo de datos cualitativos y cuantitativos de las variables. Se elaborarán tablas a partir de las principales variables del estudio, como son los indicadores económicos; además, se establecerán porcentajes de aumento o decremento, desviación estándar, varianza, máximos y mínimos.

1.7.2 *Tratamiento de la información.* Con el objeto de dar un tratamiento efectivo a los datos levantados, que a su vez nos permitan llegar a conclusiones verdaderas, se procederá a efectuar el siguiente tratamiento de la información:

- *Investigación bibliográfica:* Levantamiento de datos económicos referentes al comportamiento del sector de la construcción en Ecuador.
- *Investigación de campo:*
 - Levantamiento de datos mediante la aplicación de encuestas
 - Presentación de datos
 - Tabulación de datos levantados
 - Cálculo de las tasas porcentuales en función de las respuestas obtenidas
 - Cálculo de totales y promedios de los datos trabajados
 - Realización de gráficos con los resultados obtenidos
 - Análisis e interpretación de los datos
 - Elaboración de informe

1.8 Plan Analítico

Análisis del impacto que en el ámbito socio económico, y en el sector de la construcción; ha tenido la decisión del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de reactivar los créditos para la adquisición de bienes inmuebles.

CAPÍTULO II

ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ECUADOR DURANTE EL PERÍODO (2005-2010)

2.1 Descripción y Características del Sector de la Construcción en Ecuador

El sector de la construcción se constituye como la actividad productiva orientada a la fabricación de edificios e infraestructuras.

Los tipos de construcciones que el sector ofrece van desde simples viviendas que satisfacen las necesidades básicas de las personas hasta lujosas y grandes casas que exceden sus necesidades. La vivienda es considerada una necesidad básica, es decir, es uno de los aspectos esenciales para el buen vivir de los habitantes ecuatorianos; sin embargo, sus altos costos muchas veces hacen inaccesible este bien, principalmente para las clases sociales con menos recursos. El sector de la construcción está conformado por varios subsectores que se detallan en la siguiente ilustración:

Ilustración 1. Conformación del Sector de la Construcción



Fuente: (Jimenez, 2008, pág. 5)

Elaborado por: Gabriela Torres

El otorgamiento de los créditos hipotecarios del IESS tendrá un impacto sobre todo aquello que abarca el sector de la construcción, incluyendo la comercialización de materiales de construcción, el servicio de transporte de materiales, el arriendo de inmuebles y negocios varios; por ende, veremos consecuencias a nivel social y económicos sobre todas estas áreas. Podemos pensar entonces en una gran cantidad de población beneficiada por el incremento de fuentes de trabajo y el robustecimiento del comercio en torno a las actividades productivas que componen este sector; lógicamente, un crecimiento del mismo incide en la economía y en la población.

Por ejemplo, en lo referente a los materiales de construcción, el espectro de influencia de ellos es muy amplio; son muchas las empresas fabricantes que se ven beneficiadas con la reapertura de los créditos inmobiliarios en el IESS. La cadena empieza con la adquisición de insumos y generación de fuentes de empleo, luego la comercialización de los productos manufacturados y, finalmente, su repercusión en la economía ecuatoriana y en el incremento del PIB.

Como se ha podido apreciar, el sector de la construcción se conforma por varias actividades que son requeridas para poder cumplir eficientemente con los proyectos inmobiliarios existentes.

2.2 Análisis del comportamiento del sector de la construcción durante el período (2005 – 2010)

“En el Ecuador el sector de la construcción ha sido uno de los de mayor crecimiento durante el período (2005-2010), con una tasa promedio del 6%”. (CEPAL, 2012, pág. 6), siendo uno de los más representativos de todo el aparato productivo a nivel nacional. Muchas de las variaciones que ha manifestado este sector se han dado a causa de políticas de gobierno y factores sociales y macroeconómicos debidamente analizados.

2.2.1 *Crecimiento anual de las tasas del sector de la construcción.* El fortalecimiento de este sector y su actividad genera múltiples beneficios para la economía local, provocando un crecimiento sostenido y sustentable, que se ve estimulado por la gran cantidad de demanda, en inversión y producción.

En la tabla siguiente se muestran las tendencias que ha tenido el sector de la construcción en el Ecuador durante el período estudiado:

Tabla 1. Tasas anuales de variación del sector de la construcción.

Año	Tasa
2005	7,30%
2006	3,80%
2007	0,10%
2008	13,80%
2009	5,40%
2010	6,70%
Total	37,10%
Promedio:	6,18

Fuente: (CEPAL, 2012, pág. 6)

Elaborado por: Gabriela Torres

La tabla evidencia que la tasa más baja se da en el año 2007, año en el que el IESS aún no tenía una política crediticia amplia sobre el ámbito de la vivienda, puesto que en dicho año apenas comenzaba la administración del gobierno del Econ. Rafael Correa. Además, en el año 2007 se produjo no solo el decremento del sector de la construcción, sino también del sector productivo nacional ocasionado por la incertidumbre ante el próximo cambio de la Carta Política.

“La confianza empresarial en el Ecuador disminuyó, hubo una disminución de ventas en el sector industrial, construcción, servicios, disminución de la demanda laboral en la construcción, pesimismo generalizado respecto a la situación de los negocios”. (Banco Central Del Ecuador , 2007, pág. 13).

Por ello, se concluye, que el crecimiento del sector de la construcción depende, en buena parte, de las políticas del estado y su eficiencia. En el 2008 notamos un aumento favorable y drástico en el sector, de una tasa de crecimiento de 0,1% en el 2007 a una de 13, 8% en el 2008. Este aumento tan significativo se debió principalmente a que en el 2008, se implantaron las políticas crediticias en el IESE, además, fue coadyuvado por la estabilidad política y macroeconómica generada en el transcurso del gobierno. En este sentido, “El índice de confianza empresarial reflejó un aumento de puntos al finalizar el 2008 con 14,7 en el sector de la construcción, 25,4 en el sector de servicios, 16,7 en el comercial”. (Banco Central Del Ecuador, 2008, pág. 8).

Las políticas económicas que un gobierno emite repercuten directamente en la población y su crecimiento. Prueba de lo anterior son las tasas de crecimiento del sector de la producción a partir del 2008, las cuales reflejan un crecimiento constante, indicando que las políticas del gobierno del Econ. Rafael Correa, especialmente las de reapertura de los créditos hipotecarios en el IESE, han reactivado la economía y provocado un resurgimiento del sector construcción, el cual, desde entonces, tuvo un promedio de crecimiento anual del 6%.

El comportamiento del sector de la construcción entre los años 2009 y 2010 tiende al alza, logrando incrementarse de 5,4% a 6,7 %. Podemos colegir que la tendencia se proyectará en años posteriores.

2.2.2 Crecimiento anual de los números de permisos de construcción. Otro aspecto de análisis en el comportamiento del sector de la construcción es el número de construcciones que se han estado realizando durante el período. En la tabla que consta a continuación podremos ver los datos sobre la construcción de viviendas en el Ecuador; en ella se observa cómo aumentan los permisos otorgados para proyectos inmobiliarios, los que se orientan a cubrir las necesidades básicas de vivienda de más personas.

Tabla 2. Total de construcciones realizadas cada año.

Años	Total Permisos construcción	% Variación
2005	24.556,00	
2006	26.584,00	8,26%
2007	34.787,00	30,86%
2008	33.722,00	-3,06%
2009	37.540,00	11,32%
2010	37.607,00	18,00%
Total	194.796,00	47,55
Promedio	32.466,00	7,93%

Fuente: (INEC, 2011)

Elaborado por: Gabriela Torres

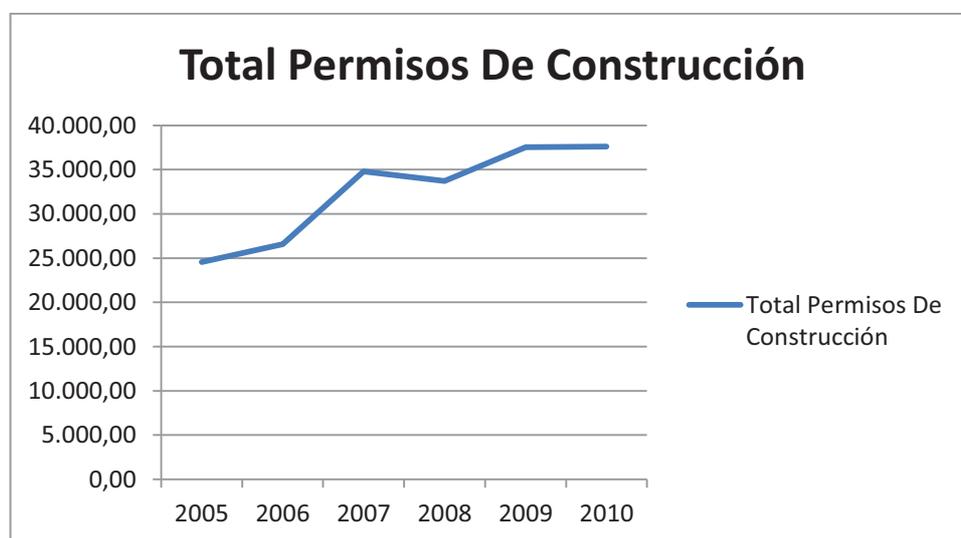
Los permisos de construcción se incrementan significativamente del 2006 al 2007 (en un 31%), pero en el 2008 se rebajan en un 3%. Sin embargo el número de permisos en el año 2008 es de 33, 722.00, cifra que comparada con el número de permisos del año 2005 que fue de 24, 556.00, evidencia un incremento entre estos 3 años del 37%. Lo anterior muestra que se aumentó la cantidad de permisos de construcción otorgados entre el año 2005 y 2008 en un número de 9.166.

La reducción de permisos de construcción en año 2008 puede parecer contradictoria debido a que en este año “la tasa de crecimiento del sector de la construcción creció en 13,8%” (CEPAL, 2012, pág. 6), y las políticas crediticias del IEISS estaban en operando; no obstante, esto se debe a que el número de permisos de construcción no refleja exactamente el número de viviendas construidas, pues un permiso de construcción puede significar una licencia para la edificación de toda una etapa urbanística de doscientas viviendas o la licencia para construir una sola casa.

Por otra parte, esta reducción no es significativa; notemos que en el año 2009 crece el número de permisos en un 11% con relación al número de permisos concedidos el 2008, lo que significa que durante ese año hubo una influencia positiva que propició dicho crecimiento. En resumen, el número de permisos del sector de la construcción registró un aumento promedio del 8%, probando así que el número de personas que tuvieron proyectos inmobiliarios durante el período analizado también se incrementó.

Comparando los puntos de crecimiento desde el 2005, en el que se registraron 24.566 permisos de construcción, con el año 2010, en el que se extendieron 37.607 permisos, podemos concluir que esta tendencia al alza no es casualidad, sino que es originada por los factores expuestos en el estudio presente, es decir, por las medidas implantadas por el gobierno en torno a la reapertura de créditos hipotecarios del IESS, las que tienen un impacto directo en el sector de la construcción y provocan que exista una tendencia constante al alza, como podemos ver en el gráfico a continuación:

Ilustración 2. Tendencia al alza en número de permisos de construcción



Fuente: (INEC, 2011)

Elaborado por: Gabriela Torres

Como podemos observar mediante la gráfica, existió un progreso positivo en la concesión de permisos entre el año 2005 y el año 2010. Matemáticamente, hablamos de 13.051,00 edificaciones más realizadas a lo largo de estos años, entre ellas encontramos complejos habitacionales, edificios, casas, locales comerciales, entre otros. Si realizamos un análisis desde el punto de vista social, estas edificaciones llegarían a ser el hogar de familias que antes no tenían vivienda y ahora, gracias a las facilidades de financiamiento emitidas por el IESS, pudieron adquirirla. Para averiguar cuál fue la tendencia en edificaciones durante el período 2005-2010, estudiamos el destino de estos permisos de construcción, como lo demuestra la tabla siguiente:

Tabla 3. Destino de los permisos de vivienda

Años	Total de permisos de construcción	Construcciones residenciales	Construcciones no residenciales
2.005	24.556,00	22.167,00	2.389,00
2.006	26.584,00	23.892,00	2.692,00
2.007	34.787,00	31.801,00	2.986,00
2.008	33.722,00	31.634,00	2.088,00
2.009	37.540,00	35.057,00	2.483,00
2.010	37.607,00	35.145,00	2.462,00
Total	194,796,00	17,9696,00	15, 100,00

Fuente: (INEC, 2011)

Elaborado por: Gabriela Torres

Observemos que del total de construcciones realizadas desde el 2005 (194 796), unas 179,696 fueron destinadas para residencias, lo que quiere decir que el 92% de construcciones se realizaron con este propósito y tan solo un 8% con otros fines.

Los datos anteriores nos muestran que cuando se va a realizar una obra de construcción, el propósito principal es satisfacer una necesidad social básica como es la construcción de viviendas.

También puede apreciarse la influencia de los créditos hipotecarios del IESS, porque, desde su reapertura, el número de proyectos destinados a la construcción de residencias se ha incrementado notablemente.

Para verificar la tendencia al crecimiento de los permisos de construcción usaremos la desviación estándar, medida cuyo objetivo es ver si los valores de un conjunto de datos están más o menos reagrupados alrededor de la tendencia central. A mayor dispersión, mayor valor tomará la desviación típica. Observemos la tabla a continuación:

Tabla 4. Desviación Estándar de la Construcción de la Vivienda

Años	Total de permisos de construcción x	(x-u)	(x-u) 2
2005	24.556,00	-7.910,00	62.568.100,00
2006	26.584,00	-5.882,00	34.597.924,00
2007	34.787,00	2.321,00	5.387.041,00
2008	33.722,00	1.256,00	1.577.536,00
2009	37.540,00	5.074,00	25.745.476,00
2010	37.607,00	5.141,00	26.429.881,00
Total	194.796,00	0,00	156.305.958,00
Promedio (u)	32.466,00		
Varianza Poblacional	<u>156.305.958,00</u>		
	6,00		
	26.050.993,00		
Desviación estándar	5.104,02		

Valores

Máximo	37.570,02
Promedio	32.466,00
Mínimo	27.361,98

Elaborado por: Gabriela Torres

La media de permisos de construcción de viviendas es de 33.653,86 para el período 2005 - 2010. Los permisos de construcción tienen una desviación estándar que muestra la amplitud de variación respecto a la media, con máximos y mínimos de variabilidad; estos valores son positivos, en tanto que en materia de permisos de construcción lo menos que se esperaría es 28.104,49 obras y lo máximo 37,570.02 permisos.

Ambas situaciones reflejan un número de permisos mayor que los solicitados el año 2005, por lo que podemos afirmar que existe una tendencia al alza desde el 2005 en cuanto al número de permisos de construcción. Lo hasta ahora expuesto refuerza una de las hipótesis sostenidas en el presente estudio, esta es, que desde la implementación de la política crediticia del IESS, la calidad de vida de la población también ha mejorado.

2.2.3 Reducción del déficit habitacional. Otro comportamiento que se ha observado en el sector de la construcción es la reducción del déficit habitacional durante el período estudiado; podemos verificar esta situación en la siguiente tabla:

Tabla 5. Reducción déficit habitacional

Año	Déficit Habitacional	% Reducción
2005	756.806,00	
2010	692.216,00	-9%

Fuente: (Consejo Provincial De Pichincha, 2011)

Elaborado por: Gabriela Torres

Se evidencia una reducción del déficit habitacional del 9% desde el 2005 hasta e 2010, lapso sobre el que versa la investigación. Esto quiere decir que durante estos cinco años 64.590,00 familias más han tenido acceso a la vivienda. Este cambio resulta muy positivo para el país, ya que el déficit habitacional afecta a los sectores más desfavorecidos, a las clases medias bajas y medias. Las clases sociales altas no se encuentran en situación deficitaria y, de ordinario, no requieren acceder a este tipo de créditos para adquirir vivienda.

Es muy positivo que con las nuevas políticas de gobierno, primero las macroeconómicas y luego aquellas que impulsan la reapertura de los créditos hipotecarios, se haya podido lograr el acceso a la vivienda para más ecuatorianos.

2.3 Identificación de las causas y efectos del comportamiento del sector de la construcción

Existen varios factores que han impulsado el crecimiento del sector de la construcción y sus subsectores en Ecuador, durante el periodo analizado. Algunas de las causas de este comportamiento positivo son:

2.3.1 Efectos a largo plazo de la dolarización. Existen varios factores que incidieron en el crecimiento del sector de la construcción durante el período 2005-2010 en Ecuador. Entre esos factores tenemos las consecuencias a largo plazo que trajo consigo la implantación del dólar como moneda local; transcurridos seis años desde su circulación, entre el año 1999 y el 2005, la medida contribuyó con la economía al imposibilitar la emisión de moneda, lo que eliminó totalmente el proceso inorgánico causante de la elevación de la tasa de inflación.

Las restricciones impuestas por el manejo de la moneda extranjera generan un mayor orden dentro de la economía fiscal interna, esto ha permitido un mejoramiento de los principales indicadores económicos, lo que a su vez ha incentivado el interés del sector privado por invertir en diferentes sectores.

2.3.1.1 Estabilidad de indicadores económicos. El equilibrio que presentan los diferentes indicadores económicos asegura estabilidad en los precios de los insumos; al tener productos para la construcción por costos estables y accesibles, la demanda se siente incentivada para adquirirlos. Los indicadores económicos que se han mantenido estables son:

Tabla 6. Indicadores económicos

Año	Tasas de Desempleo	Tasas De interés Activa	Inflación
2005	8,50	8,70	3,10
2006	8,10	8,90	2,90
2007	7,40	10,10	3,30
2008	6,90	9,80	8,80
2009	8,50	9,20	4,30
2010	7,60	9,00	3,30
Total	47,00	55,70	23,70
Promedio	7,83	9,28	4,28

Fuente: (CEPAL, 2012, pág. 7)

Elaborado por: Gabriela Torres

Llama la atención que desde el 2005 la tasa de inflación ha sido de un dígito, promediándose en estos años en un 4,28%, este es uno de los factores, que ha promovido la adquisición de bienes inmuebles. Recordemos que el crecimiento para el período indicado, en el sector de la construcción incluyendo bienes y servicios fue del 6%.

Respecto a las tasas de interés activas, es decir, aquellas que se fijan para la adquisición de bienes inmuebles, también se han mantenido constantes y no ha existido un cambio drástico en la secuencia de las mismas; desde el 2008, año en que se adoptaron las medidas crediticias para vivienda del IESS, se mantienen en un promedio de 9%. “Las tasas de interés representan una importante variable macroeconómica, son fijadas por los bancos centrales de cada país proporcionalmente a la cantidad de circulante en la economía. Las tasas de interés bajas promueven el crecimiento económico y estimulan el consumo aun cuando pueden generar inflación.” (Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, 2012, pág. 1)

En cuanto a la tasa de desempleo podemos decir que su decremento es un indicador inequívoco de un mejoramiento en la economía nacional y que, además, refluye directamente en la población. A inicios del 2005 teníamos un porcentaje de 8,5% de desempleo, en el 2010 el 7,6%, lo que quiere decir que, desde la adopción de las políticas de reapertura de préstamos hipotecarios, el desempleo se redujo en un 9%.

Esta reducción del desempleo repercute positivamente la calidad de vida de las personas, desembarazando a la comunidad de problemas sociales como la delincuencia, el pandillerismo, etc. Tomemos en cuenta que cuando estos dígitos se reducen, quiere decir que se están creando fuentes de trabajo y, como se expuso, el auge del sector de la construcción cuarto rubro más importante de la economía nacional, contribuyó de forma definitiva en esa disminución del 9% del desempleo.

Cuando existe estabilidad en los precios de los bienes y servicios y cuando se tiene una estabilidad inflacionaria, crecen las inversiones ya que se pueden plantear proyectos a largo plazo. El crecimiento de los proyectos de inversión inmobiliarios beneficia a los consumidores, en tanto que hay un aumento de la oferta, variedad de productos ofertados y reducción de precios.

2.3.2 El crédito como fuente de financiamiento. El crédito público o privado es un impulsor para la inversión en vivienda, así las personas que no cuentan liquidez inmediata encuentran en el crédito la solución para cubrir esta carencia. Como muestran los datos a continuación, el crédito es uno de los medios de financiamiento para la construcción de viviendas.

Tabla. 7 Origen Del Financiamiento:

Financiamiento capital en millones de dólares			
Años	Propio	Crédito	Total
2007	1675,317,086	106,381,701	1,781,698,787
2008	1294,235,606	76,807,247	137,1042,853
2009	1900,086,794	142,621,132	2,042,707,926
2010	2305,597,395	164,952,552	24,7054,9947

Fuente: (INEC, 2011)

Elaborado por: Gabriela Torres

Los registros sobre construcción en el INEC, no comprenden datos de los años 2005 y 2006; sin embargo, podemos analizar los datos desde el 2007 en adelante.

En el año 2007 la banca aportó con 106, 381,701 millones de dólares para el financiamiento de edificaciones, mientras que para cerrar el año 2010 esta cifra creció a 164, 952,552, es decir, los recursos provenientes de fuentes crediticias se incrementaron en 58, 570,851 millones de dólares durante este lapso. Ante todo lo expuesto, hay que reconocer que en gran parte este incremento del crédito tiene que ver con las políticas del IESS, en torno a la construcción.

Uno de los organismos que el estado usa para la distribución de crédito es el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que aparte de conceder crédito a través del BIESS, generó mayor liquidez dentro del mercado creando la posibilidad de que cada afiliado disponga de manera mensual de sus fondos de reserva. El contar con más circulante estimula la inversión en adquisición de bienes inmuebles.

Muchas de las construcciones realizadas con fondos propios fueron de personas que tuvieron de vuelta sus fondos de reserva; los bancos y empresas financieras, al contar con potenciales clientes que además poseían liquidez, comenzaron a generar productos de inversión sobre programas inmobiliarios para captar estos ingresos.

2.3.3 Incremento de la liquidez interna producto de remesas internacionales. Otro factor que ha ayudado a que se incremente la liquidez en el mercado es el ingreso de remesas internacionales. Este dinero que entra al país desde el extranjero, proviene de aproximadamente “2.500.000 ecuatorianos que residen a nivel internacional. Quienes en su mayoría residen en Estados Unidos y España”. (INEC, 2011)

La migración se intensificó debido a la crisis económica de los años noventa. La crisis que generó desempleo en el país, lo que llevó a un elevado número de ecuatorianos de clases medias y bajas a emprender una migración masiva. La migración, pese a tener un alto costo social, en el aspecto económico, ha representado para el país una importante fuente de ingresos que ha incentivado al aparato productivo. Tanto es así que las remesas llegaron a ser la segunda fuente de financiamiento, después de los ingresos petroleros, en el presupuesto general del estado.

Debido a que el objetivo de muchos migrantes era trabajar en el extranjero y mandar a casa sus ahorros para la adquisición de vivienda, en el futuro, enviaban remesas onerosas, tanto para la manutención de sus familiares de clases medias y bajas, cuanto para cumplir con su sueño de casa propia.

La inyección de este importante recurso económico generó una mayor liquidez en el mercado, situación que acompañada de los programas de crédito implementados impulsó ampliamente el sector de la construcción en la última década.

Tal es el caso que las principales entidades bancarias han abierto agencias en España y Estados Unidos, como es el caso del Banco del Pichincha. De la misma forma, se vio la necesidad de captar estas fuentes de recursos e implementar el Seguro Social para los migrantes ecuatorianos en el extranjero; este crecimiento permitió mejorar la oferta tanto de bienes terminados como de insumos para la construcción, por lo que hoy podemos corroborar la importación de productos destinados a la construcción desde varios países. Acciones como las descritas también mejoran las condiciones sociales de los migrantes, quienes antes no gozaban del acceso a estos programas de vivienda y tampoco a los de seguridad social nacional. Es posible hoy, desde España, afiliarse al IESS y acceder a la jubilación, a créditos y a otros servicios ofrecidos por la institución.

2.3.4 Tendencia al alza en los precios del petróleo dentro del período analizado. El petróleo es la principal fuente de ingresos para la economía nacional. Las exportaciones generan el 39% del total de ingresos del aparato productivo, por lo que es el pilar fundamental que sostiene la economía. Desde el año 2005 el precio del barril del petróleo ha sufrido importantes variaciones, derivadas básicamente de la política internacional. Esta variabilidad, que atañe de manera directa al presupuesto general del estado, ha obligado en algunas ocasiones a replantearlo y, en otras, ha afectado la oportuna asignación de recursos a proyectos calificados como básicos para el desarrollo del país.

La producción de crudo durante el 2006 al 2011, ha venido presentando una tendencia la baja: de 195,7 millones de barriles en el 2006, se redujo a 177,4 en el 2010. Podemos atribuir la razón a que durante estos años se ha observado un cambio en la modalidad de prestación del servicio, el que actualmente beneficia la exportación de crudo desde empresas del estado, tanto para Crudo-Oriente como para Crudo-Napo; mientras que las compañías privadas dejaron de exportar. Sin embargo, el precio del crudo se mantuvo en crecimiento: para el 2006 el precio del barril se situó en \$53,17 dólares y, para finalizar el 2010, su precio fue de \$70,12 dólares (Banco Central Del Ecuador , 2012, pág. 23); es decir, hubo un aumento de \$ 16, 95 dólares del precio por barril, lo cual generó crecimiento económico en el país.

Mientras más alto sea el precio del petróleo, mayores son los ingresos del estado. Es importante anotar que las decisiones tomadas por el gobierno en torno a la comercialización del petróleo, garantizan ingresos más sustanciosos a las arcas fiscales. El crecimiento y estabilidad del rubro petrolero fomenta a su vez la estabilidad de otras variables trascendentes en la economía del país (PIB, Tasas de interés, Inflación, Desempleo); sobra decir que por tanto, ayuda al progreso de la economía de los ecuatorianos y al mejoramiento de su calidad de vida. Los ingresos provenientes de la exportación petrolera han permitido sostener los presupuestos estatales y emprender proyectos de vital importancia para el país.

2.4 Efectos del sector de la construcción en la economía nacional

El sector de la construcción genera importantes aportes para la economía nacional, impulsa su desarrollo y crecimiento. Debido a que sus productos se enfocan en satisfacer una necesidad básica, tanto la demanda como la oferta generan riqueza al impulsar sectores complementarios, tal como se explicó en líneas anteriores.

La actividad de la construcción abarca subsectores que, motivados por los movimientos del mercado, nutren la economía nacional; por ello, la construcción genera gran cantidad de empleo en su entorno, situación que lleva a un mejoramiento sostenido de las condiciones macroeconómicas del país.

2.4.1 El PIB nacional y el sector de la construcción. Comprobaremos en qué medida afecta el sector de la construcción a la economía nacional mediante la verificación de la tabla número 8; en ella se muestra la evolución del PIB en estos años y el porcentaje que el sector de la construcción representa dentro el mismo.

Tabla 8. Evolución del PIB

AÑO	PIB	% AUMENTO
2005	20.965,90	
2006	21.962,10	4,75
2007	22.409,70	2,04
2008	24.032,50	7,24
2009	24.119,50	0,36
2010	24.983,00	3,58

*Crisis Mundial

Fuente: (Banco Central Del Ecuador , 2012, pág. 5)

Elaborado por: Gabriela Torres

Como resultado de las tendencias económicas favorables para la producción se evidencia que el PIB ha tenido variaciones positivas. Hay un aumento del PIB entre el 2005 y el 2010 de casi cinco millones, lo que muestra que en el Ecuador está creciendo la producción de bienes y servicios. Especialmente, en el año 2008 en el que se evidencia el crecimiento más alto del PIB entre año y año, con relación al 2007 aumentó en un 7,24%. Nótese que en el año 2008 fue cuando se implementaron las políticas crediticias del IESE y es en este año, que el sector de la construcción tuvo un crecimiento del 13, 8%, como lo habíamos analizado previamente en la sección 2.2.

También notamos un aumento anual en el año 2009, sin embargo este aumento es el más bajo del período analizado alcanzando solamente un 0,36%, esto se debe a que Ecuador es un país dependiente de la economía internacional al estar adherido monetariamente a los Estados Unidos, y en este contexto destacamos que la crisis financiera mundial, que afectó a este país, Asia y Europa se profundizó en el año 2009 y golpeó fuertemente a la economía global. Por ello al estar estos países en recesión, es comprensible que el Ecuador, no experimentara un crecimiento significativo, al depender su productividad en parte a las exportaciones a los mencionados países.

La siguiente tabla nos indica qué sectores participan del PIB y qué porcentaje ocupan en el mismo.

Tabla 9. Composición del PIB por clase de actividad económica 2010

Composición del PIB por clase de actividad económica	
Otros servicios	28,07
Explotación de minas y canteras	15,51
Comercio	11,31
<u>Construcción y obras públicas</u>	<u>10,38</u>
Industrias manufactureras	9,01
Transporte y almacenamiento	6,48
Agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca	6,44
Otros elementos del PIB	5,93
Servicios gubernamentales	5,71
Servicios de intermediación financiera	2,53
Suministro de electricidad y agua	1,03
Servicio doméstico	0,12
Servicio de intermediación financiera medidos indirectamente	(-2,52)
Producto interno bruto	100

Fuente: (Banco Central Del Ecuador , 2010)

Elaborado por: Gabriela Torres

El sector de la construcción es el cuarto rubro más significativo en el PIB durante el año 2010. Incluso es más alta su repercusión en el PIB que la de la industria manufacturera, el transporte o la agricultura. Por ello la importancia de estudiar cómo el auge de la construcción hace florecer la economía nacional y eleva la calidad de vida de los ciudadanos.

Como se puede apreciar en el Apéndice A, el crecimiento del sector de la construcción depende de la disponibilidad de recursos y mecanismos de financiamiento que posibiliten a la población acceder a los diferentes proyectos existentes.

Esto significa que el aumento de PIB se debe al aumento en el crecimiento del sector de la construcción, y a su vez el crecimiento de este, se debe a las políticas de implantación de una reapertura para los préstamos hipotecarios.

2.4.2 Crecimiento de la producción de materiales de construcción. La productividad del sector de la construcción, está estrechamente relacionado con la producción de materiales de construcción, los mismos que contribuyen a que las cifras analizadas del PIB se incrementen, ya que este sector tiene diversas actividades productivas, cuyo impacto repercute en la población en general, muchos ecuatorianos trabajan y participan en esta rama del sector, la misma que genera apertura para varios negocios, el Apéndice B, nos señala las empresas incentivadas por el crecimiento del sector de la construcción.

Muchas de ellas son nacionales, y otras extranjeras. Aún existen muchos materiales de la construcción que no produce el Ecuador, siendo esta una oportunidad de inversión para los ecuatorianos, en la fabricación de productos no existentes en el país, que benefician a un sector que está en pleno desarrollo.

La compra, venta y comercialización de materiales de construcción, es fundamental para la realización y cumplimiento de los proyectos de construcción la misma que se muestra en la tabla siguiente, esta constante ha tenido un crecimiento significativo desde el surgimiento de la apertura de créditos hipotecarios del IESS.

Tabla 10. Comercialización de Materiales de la Construcción

Año	Total en millones de dólares	Aumento por año
2005	12.345.000,00	
2006	12.875.835,00	4,3%
2007	13.519.627,00	5%
2008	14.087.451,00	4,2%
2009	14.721.386,00	4,5%
2010	15.428.013,00	4,8%
Total	82.977.312,00	22,8%
Promedio		4,56%

Fuente: (Estilos, 2010, pág. 8)

Elaborado por: Gabriela Torres

Como se nota en la tabla los montos generados en millones de dólares por la comercialización de materiales de construcción tienen un crecimiento constante durante el período en promedio del 4,56%. Dato que nos revela la promoción que existe hacia este sector, ya que el monto facturado para el año 2005 por este rubro era de 12.345.000,00, sin embargo en el año 2010 se eleva a 15.428.013,00.

Es decir existió entre estos años un crecimiento de aproximadamente tres millones de dólares, este comportamiento es consecuencia del crecimiento de las variables que ya hemos analizado (PIB en el sector construcción, número de viviendas, materiales de construcción) las mismas que son dependientes, un incremento de la una afecta directamente a la otra, por ello si la una crece la otra también. Y si una de ellas se vio estimulada por la reapertura de los créditos del IEISS, la otra también crece como consecuencia.

El crecimiento constante de la comercialización de materiales de construcción incide favorablemente en la sociedad ecuatoriana y por ende en el marco social, así se abren nuevas plazas de trabajo, nuevas oportunidades de empresas, tanto para la mediana como para la microempresa. Cuando hay trabajo también mejora la calidad de vida de las personas, y su dignidad, autoestima, y esto constituye en la felicidad familiar. Por ello haciendo un análisis más amplio de estos datos expuestos, observamos la tabla siguiente:

Tabla 11. Crecimiento De La Venta De Materiales De Construcción

Año	X	(x-u)	(x-u)²
2005	12.345.000	-1.484.552	2.203.894.696.603
2006	12.875.835	-953.717	909.576.152.000
2007	13.519.627	-309.925	96.053.672.257
2008	14.087.451	257.899	66.511.922.401
2009	14.721.386	891.834	795.368.513.156
2010	15.428.013	1.598.461	2.555.077.245.080
Total	82.977.312	0	6.626.482.201.497
Promedio	13.829.552		
Varianza poblacional	<u>6.626.482.201.497</u>		
	6		
Varianza	1.104.413.700.249,500		
Desviación estándar	1.050.911		

Valores	
Máximo	14.880.462,91
Promedio	13.829.552,02
Mínimo	12.778.641,13

Elaborado por: Gabriela Torres.

Los datos analizados a través de la desviación estándar son positivos para la economía del país, pues reflejan lo que se ha esperado en ventas de materiales de construcción en este período, debido a que la desviación estándar no está marcadamente alejado de la media poblacional, no se obtienen variaciones marcadas altas o bajas durante el período, como nos indican los máximos y mínimos este valor puede variar de: 14.880.462, 91 a 12.778.641,13, situaciones que revelan que la comercialización de materiales de construcción sigue una constante, y se ha mantenido estable en crecimiento durante el período analizado.

2.4.3 Creación de infraestructura pública por el aumento de construcciones en áreas rurales. Otra forma en la que ayuda el sector de la construcción a la economía nacional es en el progreso generado tras la construcción de proyectos inmobiliarios, viviendas, poblaciones en un determinado sector, ya que el gobierno se ve impulsado a realizar a su vez inversiones en infraestructura pública para cubrir las necesidades de la población de dichos sectores. La infraestructura básica es fundamental para el desarrollo económico de un país, porque estimula el comercio, productividad, educación y salud.

La infraestructura básica implica construcciones de:

- Infraestructuras de transporte, que incluye: el transporte por carretera, autopistas, carreteras, caminos, marítimo o fluvial, puertos, canales, el transporte aéreo, aeropuertos, el ferroviario y el transporte por conductos.
- Infraestructuras hidráulicas: presas, redes de distribución, depuradoras
- Infraestructuras urbanas, incluye: calles, parques, alumbrado público
- Edificios públicos ya sean :educativos, sanitarios

Mientras más viviendas y edificaciones tenga un país, mayor número de obras de infraestructura tiene que realizar el gobierno para satisfacer las demandas de la población, lo que significa un mayor progreso. Dichas obras de infraestructura, ayudan a resolver problemáticas sociales, como la incomunicación de las comunidades, impedimento comercio y desarrollo, salud, desempleo, delincuencia, falta de acceso a la educación.

Dentro del análisis del comportamiento del crecimiento del sector de la construcción por la implantación de las medidas crediticias del IESS durante el período, se aprecia que existió un avance en infraestructura pública. En el período analizado notamos conforme a la información de dominio público actual, que el gobierno nacional de turno ha impulsado un gran crecimiento en el sector de la construcción debido a las grandes inversiones en obras públicas en los últimos años.

De las cuales podemos nombrar importantes proyectos de ingeniería civil que se han realizado con importantes sumas de dinero que se ha puesto en los mismos:

- Construcción del Puente a Tachina- Provincia de Esmeraldas. Presupuesto 4.500.807 millones de dólares.
- Construcción del puente San Vicente-Bahía. Provincia de Manabí. Presupuesto: 8.984.900 millones de dólares.
- Reconstrucción Vial principales arterias internas en las provincias de Esmeraldas, Orellana, Manabí, Guayas, El Oro, Pichincha.
- Obras de infraestructura básica como hospitales y escuelas
- Construcción de nuevas centrales hidroeléctricas en los sectores vulnerables 4.8 millones de dólares
- Viviendas populares en las provincias del Guayas, Azuay y Pichincha, Cañar, Morona Santiago y Tulcán.
- Infraestructuras urbanas, incluye calles, parques, alumbrado público.
- Edificios públicos, como el hospitales, dentro de este punto podemos destacar inauguraciones de varios hospitales del IESS: en Loja, Santo Domingo

Las mencionadas obras de construcción, tienen un impacto social, ya que benefician a todo tipo de estratos sociales, personas y economía ecuatoriana. “El desarrollo de la infraestructura básica, representa un desafío fundamental para el Ecuador, de su desarrollo depende no solamente el crecimiento económico sino el logro de mejores condiciones de vida de la población”. (Fretes, Giugale, & López, 2003, pág. 194)

Como conclusión del impacto económico que el sector de la construcción tiene en el Ecuador, se puede destacar que:

- Amplia capacidad de generación de empleo directo e indirecto
- Amplio generador de producción de diversos productos acorde a las fases de producción
- Acelera la velocidad del dinero en los mercados
- Incentiva la inversión nacional en la compra de bienes inmuebles y los productos necesarios para su construcción.
- Mejora a calidad de vida de los habitantes
- Estimula el desarrollo de empresas

Por ello concluimos que el sector de la construcción es altamente importante para la economía nacional, como generador de productividad, mejora económica y social. Véase el Apéndice C. Fortalezas Del Sector De La Construcción.

CAPÍTULO III

INFLUENCIA DE LA POLÍTICA DE REAPERTURA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ECUADOR

3.1 Análisis de la política de reapertura de los créditos inmobiliarios en el IESS

Uno de los principales factores que fomento la productividad del sector de la construcción fue la política del Estado para corregir el problema del déficit habitacional. A inicios del año 2005, no se contaba con políticas de estado que beneficiaran a la construcción, tampoco para la correctiva del déficit de vivienda. El acceso a una vivienda se dificultaba por su alto costo en el mercado y falta de fuentes de financiamiento. (Ministerio De Desarrollo Urbano Y Vivienda, 2010, pág. 4)

3.1.1 Influencia de políticas de gobierno. La influencia de la administración del actual gobierno ha sido favorable para el sector de la construcción. La administración a cargo del Econ. Rafael Correa y sus políticas en el desarrollo socio económico de nuestro país se hacen presentes.

Ilustración 3. Administración Del Econ. Rafael Correa Delgado, Presidente De La República.



Fuente: (Presidencia De La República , 2007)

El Presidente de la República Econ. Rafael Correa, al tratar de mejorar las condiciones de vida en cuanto a la vivienda en el Ecuador y para fomentar el progreso del sector de la construcción ha impuesto políticas como:

- a) Aumento del bono de la vivienda que se incrementó de \$3.600 dólares en el 2007 a \$ 5.000 en el 2008, además de implantar beneficios para los emigrantes como el bono de vivienda de \$7000 y para personas con alguna discapacidad de \$6000. De forma indirecta se han beneficiado hasta el 2010 a 205 mil familias con un desembolso total de \$750 millones en bonos por medio del MIDUVI. En total la inversión alcanzaría los \$900millones. (Presidencia De La República , 2007).
- b) La cancelación de la deuda con el IESS. “El actual gobierno canceló \$888 millones de dólares de la deuda mantenida por 23 años con el IESS en el 2008”. (Presidencia De La República , 2007).

Esta situación fomentó, la apertura para nuevas políticas de financiamiento del IEISS, así el Instituto empezó a incrementar la entrega de fondos para créditos hipotecarios en el año 2009, luego de haber recibido la cancelación de la deuda que mantenía el Estado, el incremento en la asignación de fondos fue del 1750% (BIESS, 2012, pág. 2)

3.1.2 Creación del Banco Del IEISS. La creación de esta Entidad se debe a que era menester canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo, a fin de potenciar el dinamismo económico del país, ante la escasa profundización del Mercado de Valores Nacional, por lo que resultaba indispensable contar con una entidad que apoye, a través de inversiones estructuradas, proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado. Sus funciones más preponderantes serán, entre otras, brindar los distintos servicios financieros como créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios, así como también, operaciones de redescuento de cartera hipotecaria de instituciones financieras y otros servicios financieros a favor de los afiliados y jubilados del IEISS. (Banco Ecuatoriano De Seguridad Social , 2010). Esta medida analizada incidió mucho en el acceso a créditos durante el 2010.

Lo que se destaca de la misión propuesta de esta entidad financiera es, el brindar servicios financieros en especial créditos hipotecarios, medida en la cual se centra el análisis de este proyecto, está citado el ámbito político ya que si no fuera por esta medida implantada no habría un crecimiento del sector de construcción ni del PIB ni un desarrollo social, como el analizado debido a que esta no hubiera sido impuesta. (Más ampliamente la ley de creación del Banco Del IEISS y su finalidad la analizamos en el Apéndice D, Registro Oficial 587. Ley Del BIESS.)

3.1.3 Influencia de políticas del Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social. El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es una entidad, cuya organización y funcionamiento se fundamenta en los principios de solidaridad, obligatoriedad, universalidad, equidad, eficiencia, subsidiariedad y suficiencia. Se encarga de aplicar el Sistema del Seguro General Obligatorio que forma parte del sistema nacional de Seguridad Social (IESS, 2010)

En base al fundamento de esta institución, de solidaridad y equidad, y en busca de apoyar al desarrollo urbano, social y urbano se ha adoptó políticas de creación de un banco para esta institución, a través del Registro Oficial Número 587.

El banco creado el 11 de mayo del 2009, tendría por nombre BIESS, (Banco Del IEISS).
Cuya finalidad es:

- a) Administrar, de manera eficiente, los recursos previsionales de los asegurados generando operaciones financieras con retorno social y económico adecuado, que contribuyan a impulsar la producción, creen valor agregado y garanticen nuevas fuentes de empleo.
- b) Apoyar equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado.

Por ello, en base a que las políticas adoptadas tanto de parte del gobierno como del IEISS, están orientadas en un marco solidario, para solventar problemas sociales como es el de la falta de vivienda. Se Adoptó la política del resurgimiento o reapertura de los créditos hipotecarios.

3.2 Reactivación de los créditos para la vivienda

Se habla de una reactivación de los créditos en el IEISS al hablar de la asignación significativa de fondos para este rubro, situación que no se proyectó años anteriores al período analizado. Puesto que la política crediticia hipotecaria, comenzó en el año de 1981 con concesiones limitadas a 90.000 sucres.

El IEISS ha generado una importante reactivación dentro del sector de la construcción durante el período (2005-2010), mediante la asignación de mayor cantidad de dinero destinado a los créditos hipotecarios, y mediante la asignación de mayores facilidades de obtención, pudiendo beneficiar así a un mayor número de afiliados. Permitiendo por lo tanto un mayor número de construcciones, constituyéndose en un claro impulsor de la productividad del sector de la construcción.

Esta emisión de préstamos, no solamente permite al afiliado beneficiarse con la compra de un bien inmueble, sino que también ayuda a un mayor número de empresas de construcción y asociadas.

3.2.1 Aumento del monto asignado para crédito. La reactivación contempla un incremento en los montos y plazos de crédito permitiendo al afiliado y jubilado disponer de una viable fuente de financiamiento para la adquisición de los bienes citados.

El sistema de crédito funciona siempre, que haya quien requiera de él. Muchas personas se encuentran en la disyuntiva de desear un lugar propio, sin embargo no cuentan con el capital inmediato requerido. El problema se agrava cuando las instituciones financieras no le asignan el monto de crédito esperado. Sobre este tema, el IESS se maneja en función a varias políticas impuestas mediante resolución del Consejo Directivo y aplicable a todos los aportantes.

Una de ellas es el aumento en los montos de crédito por afiliado y aumento de plazos para pagarlos, así como la reducción de las tasas activas, por ello están enfocados a permitir que los créditos hipotecarios sean más viables a los afiliados, reactivando el sector de la construcción en Ecuador. Políticas que indican que en el año 2009, que se ha financiado hasta el 80% del valor total de la vivienda, requiriendo del afiliado o jubilado el 20%, concediendo como tal 80%, hasta 70,000.00 dólares para vivienda, durante un plazo de 25 años. Según la tasa activa referencial vigente del Banco Central Del Ecuador. (Beltrán & Moreno, 2009, pág. 27)

El aumento de los montos por afiliado o jubilado asignados para la construcción permite que se puede acceder a una vivienda de hasta 87,5000. De la cual el 80% financia el IESS, es decir 70,000 y los restantes 17,500 financia cada persona. Esta situación permite la apertura de estos préstamos para otro nivel social la clase, media alta, quienes también en muchos casos tienen necesidad de vivienda, sin embargo con mayores exigencias, buscan viviendas en zonas residenciales, o privadas, con materiales de acabados de construcción más costosos, casas de dos o tres pisos, con un mayor número de habitaciones, parqueo. Todos estos factores suben el valor total del inmueble, y pensando en esta necesidad el IESS abre su cartera, para afiliados de este tipo, quienes ahora también podrán contar con este beneficio.

En el Apéndice E podemos apreciar los Requisitos para la obtención de un préstamo hipotecario y montos de crédito asignados por afiliado. En la tabla a continuación se analiza las cifras asignadas a créditos hipotecarios.

Tabla 12. Monto de créditos hipotecarios y variaciones

Año	Millones de dólares	% Aumento
2005	20	
2006	18	-10,00%
2007	21	16,67%
2008	24	14,29%
2009	444	1.750%
2010	535	20,50%

Fuente: (BIESS, 2012)

Elaborado por: Gabriela Torres

Se puede observar que para el año en el que comienza este estudio 2005, de hecho existe una política de crédito hipotecario, sin embargo los montos asignados a la construcción apenas alcanzan los 20 millones de dólares.

Si hablamos que una construcción promedio cuesta \$50.000 dólares, esto quiere decir que esta medida beneficiaría únicamente a 400 familias. Como anteriormente analizamos según la Tabla 13. El número de afiliados al IESS en el 2005 era de 1.388.847 personas. Concluimos que esta medida era muy limitante debido a que existe más de un millón de afiliados al IESS y tan solo 400 de ellos tendrían acceso a crédito hipotecario.

Buscando mejorar este limitante, en el año 2009, se dispara el monto asignado para crédito, evidenciando así un crecimiento de 1750%. Debido a que en este mismo año los datos muestran que había un total de 1.819.266 afiliados, y 444, 000,000.00 millones de dólares asignados para el crédito, podemos estimar que 8,880 familias contarían durante este período con una vivienda.

Este dato incide positivamente en el sector de la construcción, hablando en cifras 8,880 nuevas edificaciones que benefician no solo a algunas empresas inmobiliarias, sino también a otras que están asociadas a la construcción, para asuntos de mano de obra, materiales entre otras. El crédito hipotecario ha tenido una tendencia creciente en el IESS a favor de sus afiliados que se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 13. Composición de la Cartera del Crédito Hipotecario del IESS

Año	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Monto de crédito (en millones)	20	18	21	24	444	535
Familias beneficiadas	700	612	890	1113	10288	19162
Tasa promedio		-10,00%	16,67%	14,29%	1750,00%	20,50%

Fuente: IESS. 2011

Elaborado por: Autora

El análisis muestra el importante impulso que se ha dado al crédito hipotecario desde el año 2009, en donde hubo una tasa de crecimiento de 1750%.

Un crecimiento tan significativo ayuda a más familias a la adquisición de vivienda. Los datos reflejan que esto beneficiaría a 10, 288 familias en el 2008, año en el que se emitió esta medida.

Sin lugar a dudas este índice de crecimiento repercutió favorablemente en la problemática social, ya que como hemos analizado al finalizar el 2010, se redujo en 9% el déficit habitacional de 756,806 a 692,216. (Consejo Provincial De Pichincha, 2011)

3.2.2 Ampliación de la cobertura de crédito. El crédito hipotecario, emitido por el IESS ha tenido siempre un claro propósito, dado principalmente por la disponibilidad de tener una vivienda para la familia. De esta manera, su uso se orientaba exclusivamente al financiamiento de casas o departamentos, pudiendo ser estos nuevos o usados.

Si bien es cierto, esta medida tenía su orientación, dada por la necesidad de los afiliados a tener una casa propia, excluía muchas opciones que podían incentivar de mejor manera el aparato productivo nacional.

Al finalizar el 2010, mediante resolución del Consejo Directivo, los créditos hipotecarios ampliaron su cobertura para la compra de cualquier tipo de bien raíz. De esta manera, la compra puede destinarse a los siguientes bienes.

- Casas
- Apartamentos
- Oficinas
- Locales Comerciales
- Terrenos
- Consultorios
- Remodelación y ampliación
- Adquisición de terreno

La ampliación de la cobertura, permite el enfoque del crédito hipotecario en actividades de comercio de los diferentes afiliados y jubilados, permitiendo un mejoramiento en sus ingresos.

Los bienes adquiridos pueden mejorar la calidad de vida en función de las siguientes aplicaciones.

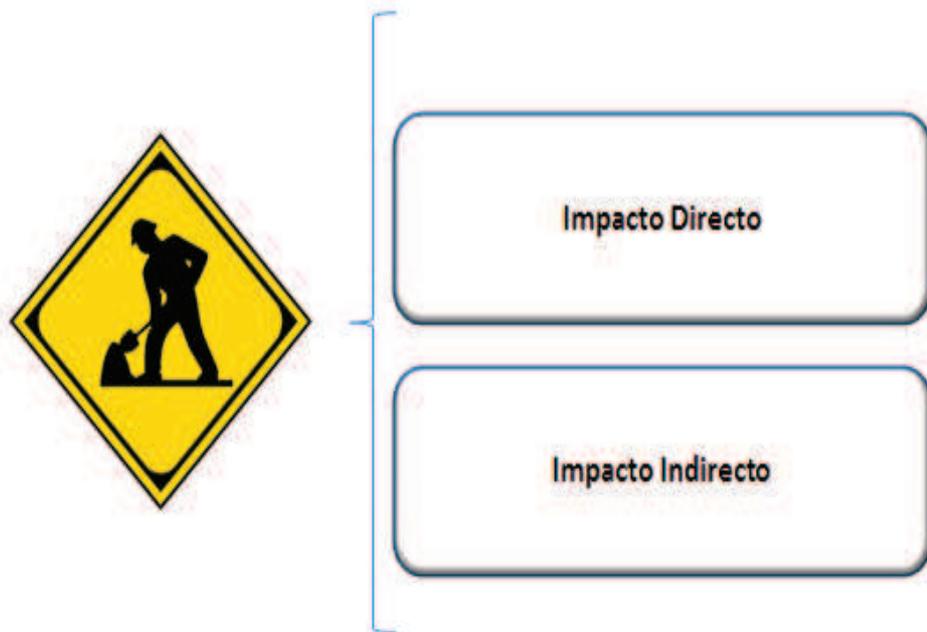
- Recibir ingresos producto al arriendo de los bienes inmuebles
- Apertura de negocios mediante la utilización de los bienes en varios sectores económicos.

La apertura de negocios mediante la adquisición de bienes inmuebles representa un importante impulso para la economía nacional, fomentando así el emprendimiento de nuevos proyectos e inversiones que por lo general se ven truncados al no contar con la infraestructura adecuada. En función de este elemento, se puede concluir que la decisión del IESS en abrir la línea de crédito es positiva ya que esto ha permitido generar múltiples beneficios al país, como la oferta de empleo, aumento de producción, y apertura de empresas.

3.3 Análisis del impacto de la política crediticia del IESS en el sector de la construcción

La apertura de líneas de crédito tanto del IESS, genera un impacto positivo en el sector de la construcción, los mismos que han sido analizados desde dos ejes puntuales conforme se observa en la siguiente ilustración desarrollada para tal efecto:

Ilustración 4. Análisis del Impacto dentro del Sector de la Construcción



Elaborado por: Gabriela Torres

- a) Impacto Directo.** Se define como impacto directo, al beneficio que la apertura de créditos hipotecarios produce a las empresas y personas naturales dedicadas a la construcción y comercialización de bienes inmuebles.

Para estas empresas y personas naturales, la disponibilidad de sus clientes potenciales a financiar la compra de los bienes inmuebles hasta el 80% del valor y disponer de tasas de crédito preferenciales representa un ágil mecanismo de incentivo, situación que les permite aumentar considerablemente las ventas y la rentabilidad. La existencia de mayores recursos financieros disponibles, genera un efecto de incremento tanto en la oferta como en la demanda de bienes inmuebles.

De esta manera, la oferta se ve incentivada a invertir, producto del crecimiento de la demanda, la misma que esta incentivada a la adquisición de bienes inmuebles al disponer de mayores facilidades en el proceso de financiamiento

La obtención de este mecanismo directo de financiamiento está sujeto a las siguientes condiciones:

- Aprobación mediante calificación del BIESS al proyecto de construcción de bienes inmuebles
- La empresa o constructor no puede tener deudas vigentes con el BIESS

Como se observa, el proceso financia paralelamente al constructor como al afiliado, situación que para el sector de la construcción es un importante impulso. El incentivo a la oferta y demanda se enfoca a solucionar el déficit habitacional existente en Ecuador, brindando oportunidades de desarrollo a la economía nacional.

b) Impacto Indirecto. El impacto indirecto se ha establecido en el impulso de varias empresas que proveen al mercado de producto y servicios necesarios para las diferentes fases de la construcción. Debido a la gran cantidad de empresas relacionadas al impacto indirecto, el impulso del sector de la construcción en la economía nacional es muy amplio.

3.4 *Análisis del impacto de las políticas crediticias en la economía nacional*

Para medir el impacto del impulso de los créditos hipotecarios en la Economía Nacional, se ha procedido a estructurar un modelo basado en varias variables conforme se detalla en la siguiente ilustración:

Ilustración 5. Variables de Medición del Impacto de los Créditos Hipotecarios en la Economía Nacional



Elaborado por: Gabriela Torres

3.4.1 Empleo. Uno de los principales impactos que genera la reactivación del crédito hipotecario, se concentra en la capacidad de generación de empleo. El sector de la construcción demanda de una amplia cantidad de mano de obra de manera directa e indirecta. Adicionalmente, requiere de diversos profesionales, situación que permite la reactivación económica del país.

Como lo analizamos a continuación:

Tabla 14. Población ocupada por rama de actividad

Población ocupada por rama de actividad	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Actividades de servicios comunitarios sociales y personales	3,05	3,04	3,25	3,15	2,30	4,33
<u>Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler</u>	<u>3,49</u>	<u>3,35</u>	<u>3,74</u>	<u>4,01</u>	<u>4,10</u>	<u>5,73</u>
Administración pública y defensa	3,12	3,01	3,09	3,51	3,10	4,50
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	30,63	30,86	28,96	27,79	28,30	5,84
Comercio	20,41	20,55	20,22	19,91	19,90	26,35
<u>Construcción</u>	<u>5,70</u>	<u>6,18</u>	<u>6,46</u>	<u>6,58</u>	<u>6,80</u>	<u>7,40</u>
Enseñanza	4,76	4,90	4,80	5,01	5,10	6,63
Explotación de minas y canteras	0,39	0,52	0,54	0,47	0,50	0,47
Hogares privados con servicio doméstico	4,06	3,22	3,27	3,41	3,40	4,07
Hoteles y restaurantes	3,67	4,05	4,73	4,73	4,50	6,51
Industrias manufactureras	10,69	10,75	10,79	11,32	11,30	13,82
Intermediación financiera	0,86	0,78	0,86	0,89	0,80	1,26
Organizaciones y órganos extraterritoriales	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01
Pesca	1,22	1,12	1,02	0,92	1,10	0,84
Servicios sociales y de salud	2,33	2,06	2,28	2,43	3,20	3,57
Suministro de electricidad gas y agua	0,37	0,37	0,39	0,42	0,50	0,70
Transporte almacenamiento y comunicaciones	5,25	5,22	5,59	5,45	5,70	7,67

Fuente: (INEC ENEMDU, 2010, pág. 13)

Elaborado por: Gabriela Torres

Como lo ilustra el cuadro, en Ecuador, el sector de la construcción durante el período analizado ha generado niveles de empleo promedio del 6,52%. Esto se debe a que el empleo que genera no solamente es para las empresas constructoras, como se había hablado anteriormente sino para la pequeña y mediana empresa, y personas naturales, dentro de este punto se ven beneficiados varias personas entre ellas quienes se ocupan de: la construcción de obras sanitarias, viviendas, edificaciones.

En el 2005, el sector generaba una tasa promedio del 5,7% pero al finalizar el 2010, esta tasa creció al 7,4% evidenciando claramente un aumento en las tasas de empleo, cuando aumenta el empleo es porque ha aumentado la producción y el consumo, este comportamiento se debe a la influencia de las políticas del IESE en cuanto a la apertura de crédito, a través de las cuales se asignó importantes montos en préstamos para la obtención de bienes inmuebles.

Ilustración 6: Tendencia de crecimiento del sector de la construcción



Fuente: (INEC ENEMDU, 2010, pág. 13)

Elaborado por: Gabriela Torres

Ilustración 7: Tendencia al crecimiento de las actividades inmobiliarias.



Fuente: (INEC ENEMDU, 2010, pág. 13)

Elaborado por: Gabriela Torres

Como lo ilustran los gráficos anteriores hay una tendencia constante de crecimiento de empleo por las actividades incurridas en este sector, así como la tendencia de crecimiento en las actividades inmobiliarias, las mismas que también tienen una constante al alza al subir de 3,49 a 5,73 en su actividad productiva, constatando el resurgimiento que ha tenido este sector para las numerosas actividades generadas por la construcción.

3.4.2 Producción. Como se mostró anteriormente, varios sectores de manera directa e indirecta se benefician por el crecimiento del sector de la construcción. Las empresas proveedoras pueden aumentar sus niveles de producción debido al incremento de la demanda de sus productos y servicios.

El aumento de la producción es fundamental para el crecimiento de la economía nacional ya que produce múltiples beneficios a los diferentes demandantes de los productos y servicios permitiendo acelerar el circulante de la moneda y aumentando los ingresos y por ende la calidad de vida de los habitantes.

El sustento de toda economía es el nivel de producción, situación que permite generar riqueza en beneficio de los habitantes de una nación. De esta manera, el incentivo a la producción resulta en crecimiento para la economía, aumentando el nivel de los mercados e incentivando a la inversión tanto nacional como internacional.

3.4.3 Precios. Una de las ventajas en el aumento de la producción sucede cuando a mayor demanda, precios más bajos. La posibilidad de aumentar la producción es altamente beneficiosa para toda empresa, permitiéndole mejorar sus niveles de eficiencia lo que le genera mayor rentabilidad en función de los ingresos. La mayor cantidad de ingresos permite mejorar internamente los sueldos de los empleados situación que mejora directamente su calidad de vida.

3.4.4 Demanda. Al bajar los precios la demanda aumenta en la mayoría de productos, situación que genera un incentivo para el comercio de los diferentes productos y servicios. De igual manera, la disponibilidad de financiamiento mediante el otorgamiento de créditos, representa un impulso para la economía en general ya que reactiva los diferentes sectores de la economía.

3.4.5 Oferta. En toda economía existen variables que tienen un comportamiento directamente proporcional. La oferta se incentiva o contrae en función del comportamiento de la demanda, llegando así a un equilibrio de mercado, denominado por muchos economistas como la mano invencible. Esta regulación se genera de manera automática situación que permite controlar los niveles de producción de los diferentes mercados.

Cuando la demanda de un determinado producto o servicio crece, la oferta crece también en busca de satisfacer el mercado, situación que estimula el crecimiento de un determinado sector. En el caso del sector de la construcción, el otorgamiento de crédito hipotecario, genera un claro estímulo a la demanda de bienes inmuebles, esta situación genera adicionalmente un incremento de la oferta tanto de empresas dedicadas a esta actividad como de aquella requerida para cada fase de la construcción citada anteriormente.

3.4.6 Inversión

El aumento de la demanda incentiva la inversión en los mercados, estimulando a los diferentes inversionistas que buscan aumentar su participación de mercado en respuesta a este comportamiento. La mayor inversión aumenta los niveles de productividad y eficiencia situación que permite el crecimiento de la economía nacional. Las inversiones financieras se dan cuando los recursos monetarios se utilizan para la adquisición de títulos y colocación de los valores con el propósito de especular un beneficio, por ello la institución al contar con un exceso de liquidez, dedica estos recursos a prestar dinero con un interés. (Zapata, 2003, pág. 126). Por ello, los préstamos hipotecarios son una de las inversiones del Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social, generada para que el afiliado o jubilado pueda comprar un bien inmobiliario. Estas inversiones a su vez pretenden fortalecer la estructura financiera del mismo esperando un rédito o interés por el servicio. (Beltrán & Moreno, 2009).

La inversión financiera que promueve el Estado mediante la adopción de esta medida crediticia, no solo Beneficia al Instituto Ecuatoriano De seguridad Social a fortalecer su estructura sino beneficia también al sector de la construcción. Esta medida también atrae a la inversión privada, porque desde su perspectiva hay un mayor número de personas que desean construir. Esto estimula a las empresas a innovar, realizar nuevos planes, nuevos proyectos, crear más fuentes de trabajo, también es un motor para la pequeña empresa ya que muchos de ellos distribuyen o comercializan materiales para los acabados de construcción.

3.5 Estudio de las perspectivas del IESS aplicables en el sector de la construcción

El incremento en el número de la población ecuatoriana y el déficit de vivienda, el incremento de afiliaciones al IESS, el número de viviendas que se construyen cada año, el porcentaje de personas que recurren al crédito para comprar sus viviendas, nos permite analizar las perspectivas del IESS dentro de este sector.

El IEISS es un claro impulsador del sector de la construcción en Ecuador debido a las razones que se detallan a continuación:

- Para el año 2010 el IEISS tuvo 2.008.703 afiliados que pueden tener acceso a los créditos hipotecarios, situación que representa aproximadamente el 7, % del total de la población. Según el Censo 2010, donde los resultados reflejan que Ecuador tiene 14'483.499 habitantes.
- Los créditos del BIESS al sector de la construcción permiten financiar hasta el 80% de sus proyectos situación que permite aumentar la oferta en bienes inmuebles que no estén limitados solo a la vivienda.
- Las empresas constructoras ofertan dentro de sus facilidades de pago la utilización del crédito a través del IEISS.
- El financiamiento realizado en una institución financiera puede ser cambiado por financiamiento del IEISS, situación que favorece al afiliado en la obtención de mejores tasas y plazos de deuda.

Como se mencionó, en el año 2010, el IEISS tuvo 2, 008,703 afiliados y cada año el número de afiliados se ha incrementado considerablemente, la ilustración a continuación nos permite ver este incremento durante el período estudiado.

Tabla 15. Evolución de afiliados al IESS por año.

Termino del Año	Número de afiliados al IESS	% Aumento
2006	1.388.847,00	
2007	1.487.262,00	7%
2008	1.691.114,00	14%
2009	1.819.266,00	8%
2010	2.008.703,00	10%
Total	8.395.192,00	39%
Promedio	1.679.038,40	8%

Fuente: (IESS, 2011)

Elaborado por: Gabriela Torres

La tabla nos muestra como cada año se va incrementando el número de afiliados. Hay un crecimiento promedio del 8% por año. Situación que puede deberse a las exigencias y controles que se dan en cuanto a la afiliación, o también por la creación de nuevas plazas de trabajo. Situación que tampoco debería sorprendernos debido a las tasas de crecimiento económico que están creciendo constantemente. Cuando crece el número de afiliados al IESS este puede seguir emitiendo más préstamos hipotecarios, debido a la liquidez generada por las nuevas afiliaciones, y al lograr una compensación por los flujos desembolsados por créditos hipotecarios.

En relación a las ventajas señaladas, se espera que el escenario del sector de la construcción siga creciendo con el importante apoyo del IESS, señalando a continuación las siguientes expectativas posibles a presentarse:

- Aumento de la afiliación a las amas de casa y migrantes ampliará el porcentaje de beneficiarios a los créditos hipotecarios
- Disminución de las tasas de interés. Actualmente, la tasa se encuentra en el 9% y puede reducir en base al éxito de las operaciones del BIESS y las inversiones del IEISS en el estado.
- Disponibilidad futura de créditos hipotecarios mediante el BIESS a personas no afiliadas.

3.5.1 Proyectos realizados por el IEISS para inversiones Inmobiliarias. En el año 2010 se comenzó la materialización de varios proyectos, el IEISS ha buscado establecer sociedades con empresas privadas para la puesta en marcha de proyectos inmobiliarios ubicados en diferentes sectores de Quito, Guayaquil y Manta principalmente. Es importante citar que el IEISS posee alrededor de 1200 terrenos que pueden perfectamente ser utilizados para la construcción de viviendas.

El IEISS presentó en el año 2010, 59 proyectos inmobiliarios, los cuales tendrían aliados inmobiliarios, y socios. Los proyectos presentados son los expuestos en la siguiente tabla:

Tabla 16. Proyectos inmobiliarios del IESS presentados en el 2010

Nombre	Tipo De Edificación	Características	Costo Millones De Dólares
Ciudad Del Sol	Torres	Proyecto de 6 torres, una para hotel, dos torres para departamentos, una para hospital, una para consultorios, y una para oficinas	150
El Ejido	Departamentos, oficinas, locales comerciales.	5 manzanas de extensión	47
Malinda	Casas	1800 casas valle chillos	70
Manta Boulevard	Departamentos, locales comerciales	900 departamentos, 50 locales	47
Los Esteros	Casas	287 casas	17
Vista Al Rio	Casas	136 casas	35
Casa Calero	Departamentos	84	25
Total			391

Fuente: (Asociación De Promotores Inmobiliarios De Viviendas , 2012)

Elaborado por: Gabriela Torres

Los proyectos presentados por el IESS suman una inversión de 391 millones de dólares distribuidos en varios proyectos inmobiliarios, como: viviendas, oficinas, locales comerciales, hospitales. Beneficiando así a toda la población ecuatoriana, incluyendo a estratos sociales como las clases: baja, media baja, media, media alta y alta.

Analizando estos proyectos se destaca que el proyecto inmobiliario que orientado a clase baja, y media baja es el del Estero Salado el mismo que tiene una inversión de 17 millones de dólares y un total de 285 casas por construirse. Mientras que, el proyecto inmobiliario Casa Calero beneficiará a clases sociales media alta y alta, lo notamos porque su inversión es de 35 millones de dólares con los que se construirán 84 departamentos, esto significa que el valor unitario de cada departamento es alto. Otros proyectos citados en el cuadro ofrecen soluciones habitacionales en edificios, torres, que son las más económicas como es el caso de Ciudad del Sol. Esta medida reducirá aún más el déficit habitacional y generará más empleo y vivienda.

CAPÍTULO IV

DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LA REAPERTURA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DEL IESS EN LA POBLACIÓN ECUATORIANA

4.1 *Análisis del impacto en el ámbito Social*

La implantación de las políticas crediticias del IESS, en cuanto a la vivienda, han favorecido a la reducción de problemáticas sociales que no pasan imperceptibles. Estas medidas han tenido un impacto social también en la población. En especial en los contextos analizados a continuación:

4.1.1 Vivienda. Las políticas crediticias del IESS han ayudado a que más familias puedan acceder a una vivienda digna, esto lo prueba la tabla siguiente al comparar los datos de las viviendas y de familias beneficiadas entre los años del período analizado.

Tabla 17. Comparación evolución de viviendas en la población (2005-2010)

Año	2005	2010	Porcentaje De Variación
Población Ecuador.	12.156.608,00	14.483.499,00	19%
Número Viviendas	2.848.088,00	4.654.054,00	63%
Familias con viviendas propia	1.936.501,99	2.438.056,00	26%
Integrantes por Fla.	4,20	3,80	-10%

Fuente: (INEC, 2011)

Elaborado por: Gabriela Torres

Según la información de los últimos censos, con los datos expuestos notamos que la población ecuatoriana se ha incrementado en un 19% es decir existen 2.326.891,00 más ecuatorianos.

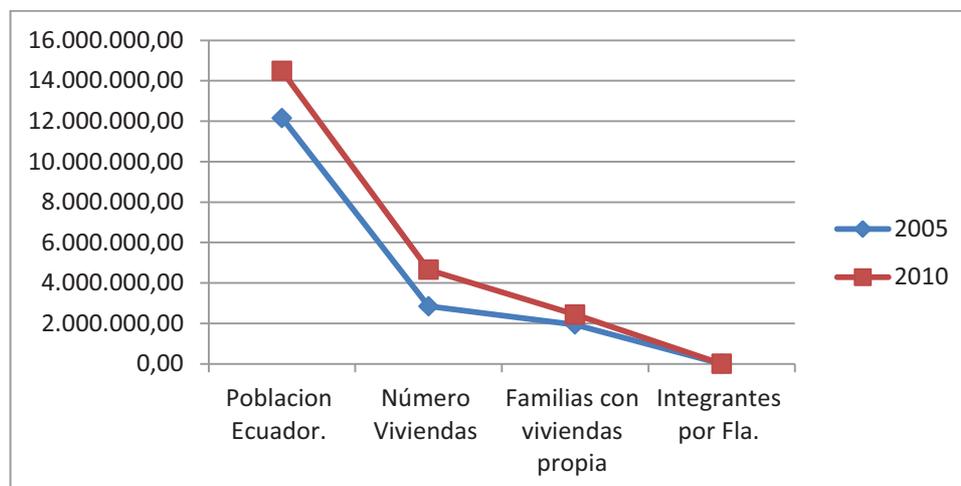
Respecto al número de viviendas es considerable el aumento existente, en un 63%, que representa 1.805.966,00 viviendas construidas durante el período de análisis. También es relevante el hecho que de estas viviendas construidas, algunas sean familiares. Por ello también existe un aumento en el número de familias con viviendas, en un 26%, es decir que durante estos cinco años 501.554,01 familias han podido tener casa propia.

Si hablamos de una población con 14.483.499,00 habitantes, los cuales están divididos en familias de 3,8 miembros, decimos que existen actualmente 3.811.447,11 familias en el Ecuador, de las cuales 2.438.056,00 ya tienen una vivienda propia.

Estos datos son muy positivos porque más familias ecuatorianas han podido tener acceso a una vivienda, definitivamente podemos concluir que es un período de auge en el sector de la construcción tanto para la oferta como para la demanda, debido a las situaciones que han facilitado su adquisición específicamente la reapertura de créditos hipotecarios del IESS, ha beneficiado directamente a reducir el nivel de déficit habitacional.

Se observa también la reducción del número de integrantes por familia, es decir cada vez los ecuatorianos tienden a no tener tantos hijos o a vivir solos. En el gráfico a continuación podemos ver el aumento marcado del aumento de estas tendencias.

Ilustración 8. Crecimiento de las principales variables habitacionales entre los años (2005-2010)



Fuente: (INEC, 2011)

Elaborado por: Gabriela Torres.

Analizando la gráfica la línea roja representa la tendencia del año 2010, y la azul la del 2005. Con estas líneas se ilustra el crecimiento en la mayoría de los campos al término del año 2010. Uno de los puntos de mayor aumento es el número de viviendas lo que evidencia que el sector de la construcción ha crecido durante estos cinco años, por ello lo reflejan así los datos del PIB, previamente citados.

4.1.2 Invasiones. La población en general y especialmente de las zona urbana del Ecuador está creciendo a un elevado ritmo, además de ello existe afluencia internacional de ciudadanos de varios países especialmente (Colombia, Haití, Estados Unidos) desencadenan un incremento de la población el Ecuador.

La urbanización de la pobreza ha provocado la multiplicación de barriadas de ocupantes ilegales que alojan a más de la mitad de la población. En estos barrios marginales las condiciones de vida son precarias y vulnerables a cualquier condición climática adversa, las viviendas están ocupadas por un gran número de personas que en ocasiones suman varias familias, carecen de instalaciones sanitarias, conexiones de agua y su acceso es extremadamente difícil. Parte del problema radica en el precio de las soluciones habitacionales. (Fretes, Giugale, & López, 2003, pág. 209).

Como podemos ver un impulsor fundamental en el crecimiento del sector de la construcción es el crecimiento de la población, sino hubiera un crecimiento de la misma no hubiera personas que necesitarían viviendas. También es otro impulsor como lo mencionamos las personas que habitan el país y no tienen vivienda, personas cuyas circunstancias económicas son tan malas, que no han podido cubrir el costo de una construcción o un arriendo y han tenido que incurrir en la invasión. Como tema de dominio público es conocida, la problemática sobre las invasiones. En varias ciudades del Ecuador, las autoridades se enfrentan a este tipo de problemas. Las principales invasiones se encuentran localizadas según la tabla a continuación en:

Tabla 18. Principales invasiones y ciudades afectadas

Nombre de la invasión	Ciudad
Monte Sinai- Guayaquil	Guayaquil
Ciudad de Dios-Guayaquil	Guayaquil
Trinidad De Dios-Guayaquil	Guayaquil
Tongorachi-Esmeraldas	Esmeraldas
Huaquillas-Oro	Oro
Santa Elena	Santa Elena
Comité Del Pueblo-Quito	Quito
Zámbiza-Quito	Quito

Fuente: (Minsiterio De Justicia, 2011)

Elaborado por: Gabriela Torres.

Acotando en este tema, se destaca que Guayaquil es la ciudad más afectada por esta problemática, ya que las invasiones más habitadas se encuentran en dicha ciudad, cuya fiscalía recibió más de 2 000 denuncias que pudieran representar una afectación superior a 1'300 000, dólares solo en la zona norte de esta ciudad al finalizar el año 2010. (Minsiterio De Justicia, 2011).

La problemática social de falta de vivienda, incide en el sector de la construcción, el Estado y el IESS. Si bien es cierto que el gobierno ha buscado soluciones para las personas afectadas por la invasión, a través de los programas de vivienda y bonos, pero esta medida no alcanza a cubrir el déficit habitacional nacional. Por ello el Estado se siente impulsado también a ofrecer políticas crediticias favorables a través de instituciones como el Seguro Social.

Los habitantes de las invasiones son personas de escasos recursos y muchos no tienen empleo o están subempleados, y los que tienen empleo en algunos casos son abusados al encontrarse trabajando regularmente pero sin afiliación al IESS, esto causa que tengan una limitante para acceder a los beneficios de los créditos hipotecarios y recurran a la invasión. Para remediar la situación el gobierno ha promovido mayores controles para que los patronos puedan afiliar a sus trabajadores al IESS al establecer sanciones por incumplimiento, que son estimulantes para que personas que trabajan y no están afiliadas al IESS, aboguen por sus derechos.

Concluimos que la necesidad de vivienda, impulsa al gobierno y a instituciones privadas a crear facilidades inmobiliarias, para todo estrato social. La necesidad de vivienda es el detonante más importante. Como se muestra en la tabla a continuación:

Tabla 19. Tipo de vivienda

Tipo de Vivienda	Información obtenida hasta el 2005	Censo 2010	% Variación
Propia	1.919.576,00	2.438.956,00	27%
Arrendada	665.394,00	816.664,00	23%
Gratuita o prestada	230.525,00	489.213,00	112%
Por servicios	74.871,00	59.145,00	-21%
En Anticresis	11.729,00	7.470,00	-36%

Fuente: (INEC, 2010), (FLACSO, 2008)

Elaborado por: Gabriela Torres.

Es una realidad que el número de ciudadanos con vivienda propia, terminada de pagar o no, ha aumentado en un 27% al terminar el año 2010. A su vez es una realidad que el porcentaje de la cantidad de arriendos también ha aumentado casi a la par. Lo que demuestra que a pesar de las políticas por generar créditos para la adquisición de viviendas, aún existe un déficit habitacional como lo habíamos indicado anteriormente con porcentajes. El aspecto de vivienda gratuita o prestada se incrementa significativamente en un 112% situación que es alarmante, debido a que es el rubro con mayor crecimiento dentro de este ítem encajan las personas que viven en invasiones, o viviendas gratuitas, y este es uno de los factores que causan el aumento en esta variable. La necesidad de vivienda es básica para el ser humano, quien demanda un lugar para consolidar su familia, disponer de seguridad y comodidad para poder desarrollarse. Pero la accesibilidad de vivienda propia es un limitante en la población. Según los estudios del INEC 2010, el 17,12% de la población cuenta con vivienda arrendada. El 38% tiene vivienda pero con menor espacio en función del número de habitantes, y el 37% no dispone de todos los servicios básicos.

Las cifras detallan la necesidad de una vivienda que reúna las condiciones elementales para establecer un buen nivel de vida, situación que es un derecho de los habitantes y se ha manifestado en la propia Constitución de la República del Ecuador.

En ese sentido, todas las acciones encaminadas a brindar mayor accesibilidad de vivienda son positivas y determinan un alto impacto en la sociedad.

4.1.3 Desempleo. Otro de los argumentos para catalogar al sector de la construcción como uno de los motores de la economía ecuatoriana es el hecho de que posee importantes encadenamientos productivos y, de esta manera, fomenta el desarrollo de otras industrias. Así, existe una amplia gama de actividades que acompañan al desarrollo del sector de la construcción: minería, carpintería, electricidad, plomería, transporte, componentes electrónicos, entre otras por ello es que genera una gran cantidad de empleo. Desglosando la tabla citada he podido realizar el siguiente análisis:

Tabla 20. Análisis de crecimiento de las tasas de empleo del sector

	2005	2006	2007	2008
N° de empleos total PEA	6,095,005	6,412,188	6,267,730	6,150,523
No empleos generados por el sector de la construcción	347,415	396,273	40,4895	404,704

Fuente: (INEC ENEMDU, 2010)

Elaborado por: Gabriela Torres.

Esta tabla ilustra como en el 2005, año en el que empieza el estudio el sector de la construcción, este generaba 347, 415 empleos del total de la población económicamente activa, pero en el 2008, año en el que se adopta la medida crediticia el IESS el número de empleos que genera esta sector crece a 404, 704, en armonía a su implantación, probando así que los préstamos hipotecarios y la reapertura que tuvieron influyen en el sector de la construcción, economía y empleo.

4.2 Análisis del impacto de la accesibilidad a préstamos hipotecarios

Según el estudio del INEC 2010, la población del Ecuador está dividida en clases sociales según los siguientes porcentajes: 13% pobreza, 49% clase media-baja y 30% clase media y 8% clase alta. La clasificación se basó en función de los ingresos promedio familiares mensuales de la población. El Código de Trabajo señala que todo trabajador debe gozar de los beneficios de afiliación, situación que le faculta acorde a la tabla de ingresos presentada anteriormente a gozar de los créditos que el IESS otorga a sus afiliados.

El concepto principal de la Institución es apoyar al afiliado que menos recursos posee, política que principalmente tiene un enfoque social. No obstante, el requisito fundamental es entregar los beneficios a los afiliados, situación que no contempla la población más pobre del país, la misma que en su mayoría no dispone de empleo o no recibe la afiliación obligatoria.

Como se ha visto durante el presente estudio, el impacto es altamente beneficioso a las familias ecuatorianas que disponen de alternativas viables de financiamiento de bienes raíces.

De igual manera el crecimiento en los montos otorgados por la institución a ser destinados a créditos hipotecarios amplía la cobertura ampliamente.

Las políticas orientadas a contemplar a las amas de casa y migrantes abren nuevas expectativas para mejorar la actual cobertura, situación que es beneficiosa para la población. La clase más pobre del país, no cuenta lamentablemente con este beneficio, situación que debe ser atendida por el gobierno nacional y los diferentes gobiernos locales mediante la elaboración de proyectos principalmente destinados a la vivienda. En este sentido, el IESS apoya mediante el financiamiento público analizado anteriormente aunque la decisión de dirigirlo a esta importante necesidad está en manos de las autoridades.

4.2.1 Levantamiento de campo mediante la aplicación de encuesta. Conforme los objetivos establecidos en la investigación, el desarrollo del levantamiento de campo fue enfocado a la población en general, buscando verificar el grado de costo y beneficio que las decisiones del IESS han tenido en la obtención de un bien inmueble. En este caso, en primera instancia se procedió a la definición de la población y muestra, obteniendo los siguientes resultados:

Población: Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos 2010, el DM Quito, cuenta con 1.640.478 habitantes, de los cuales 530.597 están comprendidos en edades de 15 a 65 años que representan la población económicamente activa (PEA) y por lo tanto tienen la capacidad de beneficiarse de un crédito del IESS.

Tabla No. 21. Población Económicamente Activa

Habitantes	Condición de actividad		
	PEA	Ocupados	Desocupados
Quito (hab)		(hab)	(hab)
1.640.478	530.597	344.888	185.709

Fuente: INEC Estadísticas 2010

Elaborado por: Gabriela Torres

Muestra: Debido a que por costos y tiempos no es posible abarcar a toda la PEA, es necesario proceder al cálculo de una muestra conforme se detalla a continuación:

Variables Requeridas para el cálculo Muestra:

N = Población

d² = Varianza de la población

N-1 = Corrección necesaria por el tamaño de la población

E = Limite aceptable de error

Z = Valor obtenido mediante niveles de confianza o nivel de significancia con el que se va realizar el tratamiento de las estimaciones.

Ecuación Matemática:

$$M = N \times d^2 \times Z^2 / (N-1) E^2 + d^2 \times Z^2$$

Valores aplicados al presente proyecto:

N = 530.597 habitantes

d² = 0,25

N-1 = 530596

E = 5%

Z = 1,96, tomado en relación al 95%.

Aplicación Matemática:

$$M = ((530597 \times 0,25 \times (1,96^2)) / (((530597-1) \times (0,05^2)) + (0,25 \times (1,96^2))))$$

$$M = 509585,35 / 1327,45$$

$$M = 383,88$$

Con los resultados obtenidos, se procedió a realizar una encuesta, la misma que consta en el Apéndice F, a 384 habitantes, aplicando el inmediato superior, para tener un resultado 95 % confiable.

4.2.2 Análisis e interpretación de los datos levantados. Las encuestas realizadas, permiten observar los siguientes aspectos importantes en relación a los créditos hipotecarios entregados por el IESS, el Apéndice G, hace constar los resultados obtenidos y la tabulación de los mismos. A través de los cuales se ha conseguido los resultados siguientes:

1. Con respecto al nivel de conocimiento que tiene la población en general en cuanto a los créditos que el IESS otorga para la adquisición de bienes inmuebles, los resultados señalan que la población tiene un conocimiento alto sobre los cambios que el IESS ha propuesto relacionados con la disponibilidad de créditos hipotecarios. Esta situación es importante en el sentido de que la institución es claramente identificada, permitiendo que sus servicios puedan ser accesibles a la población. Su gestión de esta manera puede tener un mayor impacto positivo al convertirse en un mecanismo que permita al afiliado obtener una vivienda propia. De igual manera, incentiva al sector de la construcción a brindar mayor variedad de oferta, permitiendo la reactivación de la economía nacional.
2. Con respecto a los principales problemas solventados en cuanto a la adquisición de créditos se puede destacar la reducción de los costos de crédito dada por las tasas activas en comparación con la oferta financiera existente. Esta situación hace más viable la obtención de créditos enfocados a la vivienda, generando interés en la demanda y por ende incentivando a la oferta. Otro aspecto importante es el monto de crédito que puede cubrir hasta el 80% del valor a la vivienda, aspecto importante en la decisión de compra de un bien inmueble.
3. Los beneficios que la población considera sobre el aplicar un crédito con el IESS en vez de con otra institución bancaria, es por la reducción de las tasas de interés existente en los créditos hipotecarios del IESS en comparación con los proporcionados por los otros bancos e instituciones financieras del país.

4. La ventaja en costos dados por las tasas de interés incentiva a la demanda a hacer uso de los créditos financieros, situación que reactiva el sector de la construcción, brindando oportunidades para ejercer un comercio ágil y accesible.
5. La agilidad del servicio del IESS, fue calificada por la población regular por lo que debe ser revisada y mejorada. Las respuestas muestran un equilibrio entre las opciones dadas siendo el porcentaje más representativo la opción baja que denota una debilidad en cuanto a los procesos internos. Aspectos como altas colas de espera, falta de información del proceso y demora en la atención son las principales que desmejoran la agilidad existente. Los aspectos señalados son procesos operativos, que deben ser revisados a fin de mejorar la calidad del servicio.
6. La evaluación sobre el grado de ayuda que los créditos del IESS han brindado para la obtención de vivienda refleja que la mencionada ayuda es alta, permitiendo un claro incentivo en el sector de la construcción que ha visto en este mecanismo un medio para poder hacer más accesibles sus proyectos a la demanda. Las respuestas obtenidas evidencian la importancia de las medidas tomadas por el IESS que han aumentado los montos de crédito y la disponibilidad de bienes inmuebles que pueden ser objeto al mismo.
7. El impacto de la apertura del crédito del IESS en relación a sus montos y cobertura, ha permitido una clara reactivación al sector de la construcción, brindando facilidades a la población para acceder a una vivienda propia. Aspectos como la vigencia otorgada para el plazo de pago de los créditos del IESS es un claro incentivo a la oferta de la construcción debido a que facilita a la demanda a la adquisición de las diferentes propuestas existentes, generando una reactivación general de la economía nacional y atendiendo una necesidad básica dada por la existencia de vivienda para las familias ecuatorianas.

8. Las ventajas de la iniciativa que ha tenido el IESS en el ámbito de la construcción, son la disponibilidad y accesibilidad de los créditos para la compra de vivienda es una situación determinante, sumada a los menores costos analizados anteriormente, mismos que generan una clara reactivación del sector de la construcción.

En la actualidad, es vigente la mayor oferta de proyectos de vivienda, locales comerciales y oficinas que publicitan la posibilidad de financiamiento mediante el IESS. Adicionalmente, la posibilidad de transferencia de los créditos realizados en instituciones bancarias para cambiarlos a créditos en el IESS permite un ahorro en los pagos, siendo una ventaja considerable que incentiva a la demanda.

Las encuestas realizadas además nos permitieron observar otros aspectos importantes en relación a los créditos hipotecarios entregados por el IESS: La población califica a los créditos hipotecarios del IESS como un respaldo para aumentar la accesibilidad a una vivienda digna. Inclusive, las personas que no son afiliados o que no han utilizado el crédito hipotecario, señalan la importancia de las decisiones tomadas como un mecanismo que aporta a mejorar las condiciones de vida de la población. Las ventajas obtenidas mediante el crédito del IESS son evidenciables en función de los siguientes aspectos comparativos que se pueden observar en la siguiente tabla:

Tabla No. 22- Ventajas Cuantificables

FACTOR	IESS	INSTITUCIONES FINANCIERAS	BENEFICIO
Cobertura del Valor Total del Bien Inmueble	80%	70%	10%
Tasa de Interés Referencial	9,50%	11,5	2%
Aplicación	Vivienda, Remodelación, Local Comercial, Oficina	Vivienda, Remodelación, Local Comercial, Oficina	Igual
Requerimiento	Afiliado	Cuenta ahorrista o correntista	
Plazo	Hasta 20 años	Hasta 15 años	5 años

Elaborado por: Gabriela Torres

Las ventajas cuantificables brindan claros beneficios al afiliado, disponiendo de créditos de mayor cobertura y menor tasa de interés.

Adicionalmente a la encuesta, se desarrolló una entrevista a un funcionario del IESS para determinar los objetivos que permitieron desarrollar las propuestas vigentes de crédito hipotecario.

Entrevista a: Econ. Camilo Paz
Cargo: Director Financiero IESS

1. ¿En qué medida incide las decisiones del IESS referentes a los créditos hipotecarios en el sector de la construcción?

El sector de la construcción en el país tenía un decremento progresivo producto de la crisis financiera que afectó principalmente a la clase media y baja que dado a la concentración de la población abarcaban más de la mitad de habitantes en el país. Esta situación detuvo su desarrollo generando un impacto negativo por su capacidad de generación de empleo.

La iniciativa del IESS abre nuevas oportunidades que hacen de los créditos hipotecarios y quirografarios más accesibles a la población fomentando el incremento de su consumo.

Esta situación genera un efecto dominó en la economía, pues establece beneficios paralelos incrementando los volúmenes de producción y aumentando la oferta que a su vez genera mayor competitividad. De esta manera, el mercado crece permitiendo mayor velocidad del dinero lo que controla la inflación y genera mayores posibilidades de repartición equitativa de la riqueza.

2. ¿Cuáles son los beneficios de los afiliados y porque deben preferir utilizar las opciones de financiamiento del IESS frente a otras instituciones financieras?

Los beneficios de los afiliados son claros. Disponen de una fuente de financiamiento fresca, ágil que les da mayor cobertura a menor costo. Representa una mejor opción de crédito lo que hace más factible la adquisición de un bien inmueble. Establece mejores condiciones para comprar un bien, reduciendo los costos existentes lo que permite una mejor capacidad de pago.

3. *¿Cuáles son los beneficios al sector de la construcción con las medidas adoptadas?*

El sector de la construcción tiene un mercado más grande, debido al incentivo que tiene el empleado en las facilidades de adquirir un bien inmueble. Esta situación permite el desarrollo de una mayor oferta reactivando el sector. En toda economía, el crecimiento de la demanda incide en el crecimiento de la oferta aumentando el volumen del mercado.

4. *¿Dispone el IESS de los suficientes recursos financieros para atender al crecimiento de la demanda en los créditos hipotecarios?*

Todas las decisiones ejecutadas por el IESS disponen de un presupuesto de respaldo, situación que permite justamente definir los montos de crédito disponibles. En este sentido, el incremento en los montos de crédito hipotecario está debidamente respaldado siendo totalmente viable su ejecución en beneficio del afiliado.

5. *¿Qué mecanismo considera deben desarrollarse adicionales a los actualmente definidos, para mejorar la accesibilidad al crédito hipotecario?*

Es importante que los créditos sigan mejorando sus condiciones en relación a los montos máximos. Esta situación permitiría incentivar al desarrollo de proyectos de construcción con mejores acabados.

6. *¿Cómo puede incluirse a mayor cantidad de beneficiarios a los créditos hipotecarios?*

Mediante el cumplimiento de la ley todo trabajador debe gozar de su afiliación al IESS. Esta situación garantiza la disponibilidad de la obtención del crédito hipotecario y de todos los servicios que por derecho, le corresponden al trabajador y su familia.

Es importante mejorar los controles, debiendo el empleado afectado denunciar los casos en los cuales no se cumplan.

4.2.3 Análisis del impacto que las decisiones del IESS han generado en la población, en su economía personal, necesidad de vivienda y crecimiento laboral.

La necesidad de vivienda es básica para el ser humano, que demanda de un lugar para consolidar su familia, disponiendo de seguridad y comodidad para cumplir con sus requerimientos. Las cifras detallan la necesidad de una vivienda que reúna las condiciones elementales para establecer un buen nivel de calidad de vida, situación que es un derecho de los habitantes y se ha manifestado en la propia Constitución de la República del Ecuador. En ese sentido, todas las acciones encaminadas a brindar mayor accesibilidad de vivienda son positivas y determinan un alto impacto en la sociedad.

En base a los estudios realizados, el impacto de las decisiones del IESS puede clasificarse en los siguientes aspectos, siendo todos elementales para permitir a la población mejorar sus condiciones de vida:

Mayor monto de financiamiento. La posibilidad de financiamiento hasta del 80% del valor de la vivienda brinda mayores facilidades a la población. Este mecanismo se maximiza en función a la disponibilidad del bono de la vivienda con un monto de hasta 70.000 y a la facilidad de ciertos proyectos que posibilitan el pago de la entrada (20%) con un plazo de hasta dos años.

Estos mecanismos, incentivan a la demanda y facilitan el acceso a la vivienda. Al finalizar el año 2010, el monto máximo de financiamiento es hasta 100.000 dólares, factor que abre las oportunidades de oferta de vivienda, elevando la calidad de vida de los solicitantes.

Tasas de Interés más bajas. Las tasas de interés hipotecaria promedio en otras instituciones financieras se encontraron al finalizar el 2010 entre el 10-12%. Las ventajas en cuanto a costos son evidentes, siendo el crédito del IESS el más bajo del mercado al ofrecer el 9, 56%, de tasa de interés.

Cobertura. Los créditos hipotecarios están accesibles para los afiliados con al menos 60 aportaciones mensuales, de las cuales las 12 últimas deben ser consecutivas. De igual manera pueden acceder al crédito los afiliados cónyuges o en unión libre.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES

5.1 Conclusiones

Terminado el estudio se obtuvieron las siguientes conclusiones relacionadas a los objetivos planteados:

- El impacto socioeconómico que la reapertura de los créditos hipotecarios del IESS ha tenido en el Ecuador es alto y se evidencia en las mejoras ocasionadas en la economía, la construcción y en la población.
- Existe una estrecha relación entre el sector de la construcción y la economía ecuatoriana, al representar dicho sector el cuarto rubro más significativo de la estructura del PIB, es un importante generador de empleo y promotor del desarrollo de las industrias, por lo tanto el aumento en dicha actividad representa un aumento para el aparato productivo nacional.
- La medida implantada por el IESS en materia de créditos hipotecarios ha estimulado grandemente el crecimiento del sector de la construcción, e influido directamente en el crecimiento del 6% de la actividad constructora durante los analizados cinco años.

- La política de gobierno implantada tras la administración del Economista Rafael Correa tocante a la cancelación de la deuda de 888 millones de dólares que mantenía el Estado con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social fue directamente el factor detonante para la reactivación de los créditos hipotecarios en el 2009, año en el que se destinó 444 millones de dólares con este propósito significando un crecimiento de 1750% en relación a períodos anteriores.
- La medida de la reactivación de créditos hipotecarios ha repercutido favorablemente en indicadores económicos como las tasas de desempleo, debido al estímulo que ésta suscitó para el crecimiento de la actividad constructora, pudo generar una mayor demanda laboral directa e indirecta que contribuyó a la reducción de la tasa de desempleo en un 9%, de 8,5% en el 2005 a 7,6% al término del periodo analizado.
- La reactivación de los créditos hipotecarios logró la reducción del déficit habitacional en el Ecuador mismo que decreció en un 9% de 756,806 viviendas en el año 2005 a 692,216 viviendas al cierre del 2010, dicha medida hizo posible la obtención de viviendas para más familias mitigando un problema social, que repercute directamente en la calidad de vida y bienestar de la población ecuatoriana.
- La opinión pública de los afiliados al IESS con relación a la nueva política crediticia de vivienda es positiva, esta reveló que el grado de ayuda que brinda la institución es superior a otras instituciones financieras, debido a beneficios existentes como tasas de interés más bajas, mayor monto de financiamiento y plazo de pago, fomentando la accesibilidad de más personas a una vivienda digna. Sin embargo el sentir del afiliado califica negativamente la agilidad de los procesos administrativos y tramitaciones necesarias para acceder a los mismos.

Como se puede apreciar, los elementos detallados han contribuido a clarificar el alto impacto que las medidas del IESS han logrado en el Ecuador, tanto en el crecimiento económico como social durante el período analizado, impacto que se espera que continúe también hasta generaciones futuras.

5.2 *Recomendaciones*

Se formulan las siguientes recomendaciones relacionadas a los objetivos planeados:

- Invertir en el sector de la construcción, las puertas están abiertas para esta rama de actividad por las políticas implantadas por el IEES, y por el déficit habitacional aun existente, resultarán exitosos tanto los negocios relacionados directamente con la construcción, como los indirectamente relacionados entre ellos materiales y transporte.
- Investigar la repercusión futura de la asignación excesiva de créditos hipotecarios, y la posibilidad de incurrir en una crisis financiera o en una burbuja hipotecaria como actualmente ocurre en países Europeos por las pérdidas ocasionadas del impago de las hipotecas.
- Acceder a un préstamo hipotecario si se está afiliado al IEES y se cumple con los requisitos estipulados, incluso si ya se posee vivienda propia, debido a la facilidad existente en el plazo de pago y tasas de interés, y diversidad de bienes inmuebles de adquisición no solamente para vivienda sino para locales comerciales, consultorios y departamentos.
- Enviar sugerencias y opinión al IEES durante el proceso para mejorar la agilidad de procesos administrativos.

- Exigir la afiliación si se está laborando en relación de dependencia, y si no afiliarse voluntariamente al IESS para acceder a todas las ventajas que el Seguro Social ofrece a través de las políticas de gobierno.

Referencias

- Instituto Ecuatoriano De La Construcción. (10 de enero de 2008). *Capacitando Al Sector De La Construcción* . Obtenido de Licencias : www.iec.com.ec
- Asociación De Bancos Privados Del Ecuador . (19 de abril de 2012). *Asociación De Bancos Privados Del Ecuador* . Obtenido de Expansión créditos para vivienda: www.asobancos.org.ec
- Asociación De Promotores Inmobiliarios De Viviendas . (marzo de 2012). *Negocios De Construcción* . Obtenido de Combustible : www.avipe.org
- Banco Central Del Ecuador . (diciembre de 2007). *Estudio Mensual De Opinión Empresarial* . Obtenido de Sector De La Cosntrucción: www.bce.fin.ec
- Banco Central Del Ecuador . (diciembre de 2010). *Estadística* . Obtenido de Macroeconómica : <http://www.bce.fin.ec>
- Banco Central Del Ecuador . (junio de 2012). *Estadísticas Macroeconómicas* . Obtenido de Presentación coyuntural : www.bce.fin.ec
- Banco Central Del Ecuador. (diciembre de 2008). *Estudio Mensual De Opinión Empresarial*. Obtenido de Sector De La Cosntrucción: www.bce.fin.ec
- Banco Ecuatoriano De La Vivienda . (04 de julio de 2012). *Gestión Institucional* . Obtenido de BEV trabaja con las principales empresas constructoras del país: www.bev.fin.ec
- Banco Ecuatoriano De Seguridad Social . (octubre de 2010). *BIESS*. Obtenido de Historia y Creación del Banco Ecuatoriano de Seguridad Social : www.biess.fin.ec
- Beltrán, V., & Moreno, D. (2009). Banca y Finanzas . *Banca y Finanzas* , 4.
- BIESS. (2012). Préstamos hipotecarios. *Balance* , 2.
- CEPAL. (junio de 2012). *Publicaciones* . Obtenido de Informe Macroeconómico para América Latina y El Caribe: www.cepal.org
- Consejo Provincial De Pichincha. (mayo de 2011). *COVIPROV* . Obtenido de Déficit de vivienda bajó 9% : www.coviprov.gob.ec
- Estilos. (2010). Construcción de viviendas en el Ecuador. *Estilos*, 8.
- FLACSO. (2008). *Políticas De Vivienda En Ecuador* . Quito : Flacso .
- Fretes, V., Giugale, M., & López, J. (2003). *Ecuador Una Agenda Económica Y Social Del Nuevo Milenio*. Washington: Alfaomega.
- IESS. (2010). *Institución* . Obtenido de Quienes somos: <http://www.iess.gob.ec/es/web/guest/institucion>

- IESS. (mayo de 2011). *Dirección De Estudios* . Obtenido de Evolución de afiliados al IESS por provincias : www.ies.gov.ec
- INEC. (diciembre de 2010). *Fascículo Nacional resultados censo 2010*. Obtenido de Características de la vivienda : www.inec.gov.ec
- INEC. (30 de agosto de 2011). *INEC*. Obtenido de Migración: www.inec.gov.ec
- INEC. (diciembre de 2011). *Serie Histórica*. Obtenido de Permisos De Construcción : www.inec.gov.ec
- INEC ENEMDU. (marzo de 2010). Obtenido de Indicadores laborales : www.inec.gov.ec
- Jimenez, W. (2008). Informe del sector de la construcción y sus derivados . *Pacific Credit Rating* , 5.
- Mankiw, G. (2002). *Principios de Economía*. México : Mc Graw Hill.
- Mendez, C. (2001). *Metodología diseño y desarrollo del proceso de la investigación* . Bogotá: Mc Graw Hill .
- Ministerio De Desarrollo Urbano Y Vivienda. (2010). *SENPLADES*. Obtenido de Plan Nacional De Desarrollo: www.plan.senplades.gov.ec
- Minsiterio De Justicia. (09 de enero de 2011). *Ministerio De Justicia Derechos Humanos Y Culto*. Obtenido de Justicia y derecho : www.justicia.gov.ec
- Oficina Económica Social De La Embajada España . (2007). El Sector De La Construcción En El Ecuador . *ICEX*, 11.
- Presidencia De La República . (enero de 2007). *La Presidencia*. Obtenido de El presidente : <http://www.presidencia.gov.ec/la-presidencia/>
- Rosen, H. (2008). *Hacienda Pública* (Séptima Edición ed.). Madrid: Mc Graw Hill.
- Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador. (marzo de 2012). *Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador*. Obtenido de Subdirección de estudios: <http://www.sbs.gov.ec>
- Zapata, P. (2003). *Contabilidad General*. Colombia: Mc Graw Hill.

Otras fuentes de información

Paz Camilo. (14 octubre 2011) Comunicación personal.

GLOSARIO

Aparato productivo: Conjunto de actividades económicas que permiten el crecimiento y desarrollo económico del país en general.

Sector de la construcción: Sector destinado a la construcción y comercialización de bienes inmuebles.

Economía: Ciencia encargada de maximizar los recursos para atender las necesidades de la población.

Reactivación económica: Incremento de la oferta y demanda a nivel general que ha producido un mejoramiento de las condiciones de una economía en un período determinado.

Incentivo económico: Acciones y decisiones económicas que han promovido un crecimiento en el sector económico.

Déficit Habitacional: Es el conjunto de las necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional.

Inversión: Acción de inyectar recursos financieros dentro de una actividad económica para impulsar su crecimiento.

Desarrollo económico: Mejoramiento de los indicadores económicos motivados por acciones que permitieron un crecimiento de diferentes sectores.

Tasa de crecimiento: Porcentaje en el que se incrementa una variable de la situación económica puede ser, en el ámbito nacional, el PIB o la renta nacional.

Créditos hipotecarios: Créditos de amortización a mediano o largo plazo otorgadas a personas naturales para poder financiar construcción y vivienda.