

UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS ESPE



ESPE
UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS
INNOVACIÓN PARA LA EXCELENCIA

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y
DE COMERCIO**

CARRERA DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA C.P.A.

**TESIS PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERO EN
FINANZAS, CONTADOR PÚBLICO – AUDITOR**

**“ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO CONCEDIDO
POR EL BIESS, EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, EL
CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO, EN
LOS ULTIMOS 5 AÑOS”**

AUTOR: YÁNEZ AGUILAR CAROLINA DE LAS MERCEDES

DIRECTOR: ECON. PEÑAHERRERA, OSCAR

CODIRECTOR: ECON. ACOSTA, GALO

UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS - ESPE

SANGOLQUÍ, MARZO 2014

CERTIFICADO

Econ. Oscar Peñaherrera
Econ. Galo Acosta

CERTIFICAN

Que el trabajo titulado “análisis del impacto del crédito hipotecario concedido por el Banco del IESS, en el sector de la construcción, el crecimiento de los precios y la generación de empleo, en los últimos 5 años”, realizado por Carolina de las Mercedes Yáñez Aguilar, ha sido guiado y revisado periódicamente y cumple normas estatutarias establecidas por la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE, en el Reglamento de la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE.

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 Carolina de las Mercedes Yáñez Aguilar que lo entregue al Econ. Juan Lara, en su calidad de Director de la carrera de Ingeniería en Finanzas, Contador Público – Auditor.

Sangolquí, Marzo 2014

Econ. Oscar Peñaherrera
DIRECTOR

Econ. Galo Acosta
CODIRECTOR

**UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS ESPE
INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Carolina de las Mercedes Yáñez Aguilar

DECLARO QUE:

El proyecto de grado denominado “Análisis del impacto del crédito hipotecario concedido por el BIESS, en el sector de la construcción, el crecimiento de los precios y la generación de empleo, en los últimos 5 años”, ha sido desarrollado con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan el pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía.

Consecuentemente este trabajo es de mi autoría

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

Sangolquí, Marzo 2014

Carolina de las Mercedes Yáñez Aguilar

**UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS ESPE
INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA**

AUTORIZACIÓN

Yo, Carolina de las Mercedes Yáñez Aguilar

Autorizo a la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE la publicación, en la biblioteca virtual de la Institución del trabajo “Análisis del impacto del crédito hipotecario concedido por el BIESS, en el sector de la construcción, el crecimiento de los precios y la generación de empleo, en los últimos 5 años”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolquí, Marzo 2014

Carolina de las Mercedes Yáñez Aguilar

DEDICATORIA

A Dios por permitirme haber llegado hasta este momento tan importante de mi formación profesional y por llegar a mi corazón con las bendiciones recibidas.

A mi padre, porque gracias a él sé que la responsabilidad se la debe vivir como un compromiso de dedicación y esfuerzo.

A mi madre que me ha mostrado que en el camino hacia la meta se necesita de la dulce fortaleza para aceptar las derrotas y del sutil coraje para derribar los miedos.

A mi abuelito Papá Luis ya que ha sido mi ángel guardián desde que partió al cielo, a él principalmente le dedico el presente trabajo porque siempre creyó en mí y en lo que podía alcanzar.

Isabela a mi hermosa sobrina quien me dio el toque mágico de dulzura y amor, en mis momentos de angustia que con una sonrisa significaba todo para seguir adelante en mi proyecto de tesis.

Carolina de las Mercedes Yáñez Aguilar

AGRADECIMIENTO

*Este instante, este pequeño instante de mi vida lo llamo **FELICIDAD**, agradezco por ello:*

A Dios por la vida y por haberme dado la fuerza para culminar esta etapa de mi vida.

Agradezco a mis papis, que me enseñaron a ser perseverante a lo largo del camino universitario, a no desfallecer pese a las dificultades que se me presentaron; incluso por la distancia que manteníamos físicamente mas no espiritualmente, supieron guiarme para tener el coraje de seguir mi objetivos.

A mi padre que siempre estuvo presente para que cumpliera mi meta y sé que ahora se siente muy orgulloso de mí, a mi madre por ser mi apoyo siempre en los malos momentos y ser mi mejor amiga.

A mi hermano ya que siempre fue y es mi mejor ejemplo, le agradezco con mi más sincera admiración ya que fui testigo de su esfuerzo y tenacidad en sus desveladas para obtener su anhelada profesión con la cual influyó sobre mí para llegar a mi meta.

Agradezco infinitamente al Eco. Oscar Peñaherrera quien fue mi maestro en las aulas y acepto ser mi guía de tesis que con sus enseñanzas profesionales impartidas, logré culminar el presente.

Agradezco al Econ. Galo Acosta quien también fue mi maestro en las aulas y fue parte de mi formación profesional y actuó como codirector aprobando mi proyecto.

A mi Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE, que fue el rincón que me recibía todos los días durante mi formación competitiva a la cual la llevaré en el corazón por los lindos momentos vividos con mis amigos y amigas.

Al BIESS por la colaboración y ayuda con la información necesaria para poder cumplir el objetivo de mi tesis.

A las personas que me rodean día a día, que por alguna razón Dios las puso en mi camino, a Paul por darme el toque de inspiración necesario para alcanzar mi anhelo; a mis familiares amigos y amigas ya que de cada una de ellas he aprendido algo y han aportado psicológicamente para cumplir un objetivo más en mi vida.

Carolina de las Mercedes Yáñez Aguilar

ÍNDICE

CAPITULO I.....	1
1.1 Planteamiento del problema.....	1
1.2 Objetivos.....	2
1.2.1. Objetivo general:.....	2
1.2.2. Objetivos específicos:	3
1.3. Identificación de la organización	4
1.3.1. Razón social: Banco del Instituto de Seguridad Social – BIESS	4
1.3.2. Tipo de organización	6
1.3.3. Sector de la industria o de servicio público de la que forma parte	7
1.3.4. Portafolio de productos o servicios.....	7
1.3.5. Clientes: Consumidores finales u organizaciones públicas o privadas.....	8
1.3.6. Cobertura de mercado.....	10
1.3.7. Estructura orgánica	11
1.3.8. Organigrama Estructural.....	14
1.3.9. Organigrama Funcional	15
1.4. Metodología.....	27
1.4.1. Técnicas de Recolección de la Información	27
1.4.2. Metodología a seguir	28
1.4.3. Fuentes para la búsqueda directa de información	32
1.4.4. Obras de referencia	33
CAPÍTULO II.	35
2. MARCO TEÓRICO	35
2.1. Marco Conceptual.....	36
2.2. Estudios relacionados.....	46
2.3. Análisis comparativo	48
2.3.1 Síntesis de las variables de cada modelo y su estructura interna	48
CAPITULO III.....	50
3.1. La construcción en la economía de los países	51
3.2. Evolución de PIB en lo últimos cinco años en el Ecuador	52
3.3 La construcción en la economía del Ecuador	54
3.4. Inflación en el sector de la construcción	58
3.4. El empleo en el sector de la construcción.....	60

3.6. Tasas de interés BIESS e IFIS	63
3.7. Crédito.....	64
3.7.1. Préstamos quirografarios por tipo de afiliado 2010- 2012.....	65
3.7.2. Préstamos prendarios por tipo de afiliado 2010- 2012.....	66
3.7.3. Créditos IESS- BIESS.....	68
3.7.4. Créditos IESS- BIESS por provincia 2008-2012.....	77
3.8. Permisos de construcción.....	86
CAPITULO IV	89
4.1. CRÉDITOS IFIS vs BIESS	89
4.2. Costos por metro cuadrado de construcción vs índice de precios de la construcción	94
4.3. Sectores favorecidos actual sistema de créditos	104
4.4. Salarios de afiliados – mercado dirigido	107
CAPITULO V.....	112
5.1 CONCLUSIONES.....	112
5.2. RECOMENDACIONES.....	114

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N°3. Producto Interno Bruto (miles de dólares) 2008-2012	53
Tabla N°4. Producto Interno Bruto por Industria 2008-2012.....	55
Tabla N°5. Participación del Sector de la Construcción en el PIB 2008-2012	56
Tabla N°6: Índice General de Precios IPCO 2008-2012.....	59
Tabla N°6.1. Variaciones porcentuales Anuales del IPCO	59
Tabla N°.7 Empleo por actividad 2008-2012.....	61
Tabla N°.7.1 Ocupados por construcción 2008-2012	62
Tabla N°8. Tasas de interés BIESS	63
Tabla N°.9 Préstamos Quirografarios por tipo de afiliado	65
Tabla N°.10 Préstamos Prendarios por tipo de afiliado	66
Tabla N°.11 Créditos hipotecarios 2008-2012	68
Tabla N°.11.1.1 Préstamos Hipotecarios por Bienes Inmuebles.....	70
TablaN°.11.1.2 Préstamos Hipotecarios por Compra de Terreno	71
Tabla N°.11.1.3 Préstamos Hipotecarios por Compra de Terreno y Construcción...	72
Cuadro N°.11.1.4 Préstamos Hipotecarios por construcción	73
Tabla N°.11.1.5 Préstamos Hipotecarios por Remodelación	74
Tabla N°.11.1.6 Préstamos Hipotecarios por Vivienda Terminada	75
Tabla N°.11.1.7 Préstamos Hipotecarios por Vivienda Hipotecada	76
Tabla N°12.1 Créditos Hipotecarios por Provincias 2008	78
Tabla N°.12.2 Créditos Hipotecarios por Provincias 2009	79
Tabla N°.12.3 Créditos Hipotecarios por Provincias 2010	80
Tabla N°.12.4 Créditos Hipotecarios por Provincias 2011	81
Tabla N°.12.5 Créditos Hipotecarios por Provincias 2012	82
Tabla N°.13 Créditos concedidos por el Sector Privado 2008-2012.....	83
Tabla N°.13.1 Concesión de Créditos del Sector Privado 2008-2012	85
Tabla N°.14 Número de permisos por tipo de obra- construcción 2008-2012.....	86
Tabla N°.14.1 NÚMERO DE PERMISOS POR TIPO DE OBRA- CONSTRUCCIÓN 2008.....	87
Tabla N°.14.2 NÚMERO DE PERMISOS POR TIPO DE OBRA- CONSTRUCCIÓN 2009.....	87
Tabla N°.14.3 NÚMERO DE PERMISOS POR TIPO DE OBRA- CONSTRUCCIÓN 2010.....	87
Tabla N°15. Concesión de créditos para la vivienda IFIS vs BIESS	90
Tabla N°.16 Costos del Metro Cuadrado de Construcción 2008-2012	95
Tabla N°.16.1 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda unifamiliar (acabados-medios).....	97
Tabla N°.16.2 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda unifamiliar popular.....	98
Tabla N°.16.3 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda unifamiliar lujo	99

Tabla N°.16.4 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda multifamiliar.....	100
Tabla N°.17 Número de viviendas 2008-2012	105
Tabla n° 18 Afiliados vs Salarios	108

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico n°1: Evolución de la afiliación de los ocupados plenos.....	8
Gráfico n°2: Número de afiliados al IESS por provincia.....	9
Gráfico n°3 Valor recaudado por Sector de Empleador	10
Gráfico N°3. Producto Interno Bruto 2008-2012.....	53
Gráfico N°4. Producto Interno Bruto por Industria 2008-2012	55
Gráfico N°5.1. Participación del Sector de la Construcción en el PIB 2008-2012....	56
Gráfico N°5.2. Participación del Sector de la Construcción en el PIB porcentual 2008-2012.....	57
Gráfico N°7.1 Ocupados por construcción 2008-2012	62
Gráfico N°8. TEA – Tasas Efectivas referenciales – IFIS 2008-2012.....	64
Gráfico N°9 Préstamos Quirografarios por tipo de afiliado.....	65
Gráfico N°10 Préstamos Prendarios por tipo de afiliado	66
Gráfico N°11 Créditos hipotecarios 2008-2012.....	68
Gráfico N°11.1. Créditos hipotecarios por tipo de producto 2008-2012	69
Gráfico.11.1.1. Préstamos Hipotecarios por Bienes Inmuebles.....	70
Gráfico N°11.1.2 Préstamos Hipotecarios por Compra de Terreno.....	71
Gráfico N°11.1.3 Préstamos Hipotecarios por Compra de Terreno y Construcción	72
Gráfico N°11.1.4 Préstamos Hipotecarios por construcción.....	73
Gráfico N°11.1.5 Préstamos Hipotecarios por Remodelación	74
Gráfico N°11.1.6 Préstamos Hipotecarios por Vivienda Terminada	75
Gráfico N°11.1.7 Préstamos Hipotecarios por Vivienda Hipotecada	76
Gráfico N°12.1 Créditos Hipotecarios por Provincias 2008	78
Gráfico N°12.2 Créditos Hipotecarios por Provincias 2009	79
Gráfico N°12.3 Créditos Hipotecarios por Provincias 2010	80
Gráfico N°12.5 Créditos Hipotecarios por Provincias 2012	82
Gráfico N°13.1 Concesión de Créditos del Sector Privado 2008-12	85
Gráfico N°14 Número de permisos por tipo de obra- construcción 2008-2012.....	86
Gráfico N° 15.1 Créditos concedidos IFIS vs BIESS	91
Gráfico N° 15.2 Créditos concedidos IFIS vs BIESS	91
Gráfico N° 15.3 Créditos concedidos IFIS vs BIESS	92
Gráfico N° 15.4 Créditos concedidos IFIS vs BIESS	92
Gráfico N° 15.5 Créditos concedidos IFIS vs BIESS	93
Gráfico N°16 Costos del Metro Cuadrado de Construcción 2008-2012.....	95
Gráfico N°16.1 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda unifamiliar (acabados-medios).....	97
Gráfico N°16.2 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda popular	98
Gráfico N°16.3 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda Multifamiliar Acabado de Lujo.....	99

Gráfico N°.16.4 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda Multifamiliar	100
Gráfico N°.16.5 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Escolar Hormigón Armado.....	101
Gráfico N°.16.6 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Estructura Metálica	101
Gráfico N°.17 Número de viviendas 2008-2012.....	105

RESUMEN EJECUTIVO

El estudio del tema planeado esta direccionado a un análisis necesario sobre la concesión de créditos hipotecarios otorgados por el **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social** en los últimos 5 años, ya que se ha constituido eje fundamental en el sector de la construcción con el fin de analizar detenidamente las variables internas como externas (microeconómicos – macroeconómicos). El sector de la construcción constituye uno de los más importantes factores a ser analizados, en cuanto al crecimiento de la economía de un país, por ello se analiza la relación entre variables PIB, empleo, precios - IPCO, créditos para la vivienda BIESS-IFFIS y número de permisos de construcciones. En el que se logró considerar si el BIESS, podría constituirse o no un regulador de precios en el mercado, puesto que se arrojan resultados a partir del 2010 que interviene en el BIESS en el que muestra la captación de mercado que el BIESS ha logrado. Determinado las conclusiones y recomendaciones que posibiliten a futuro la adopción de políticas en este campo, por parte de dicha institución con el fin de que no exista especulación en el mercado de la construcción por las constructoras.

PALABRAS CLAVE

1. PRODUCTO INTERNO BRUTO
2. CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA
3. METRO CUADRADO POR CONSTRUCCIÓN
4. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
5. BIESS- INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS

EXECUTIVE SUMMARY

The planned study is directed to issue a necessary analysis on granting mortgage loans granted by the Bank of the Ecuadorian Institute of Social Security in the last 5 years, and which has become the cornerstone in the construction sector in order to carefully analyze the internal and external variables (micro - macro). The construction sector is one of the most important factors to be analyzed in terms of growth of the economy of a country, so the relationship between variables GDP, employment, prices are analyzed - IPCO, housing loans BIESS-IFFIS and number of construction permits. In which managed to consider whether the BIESS could not be established or a regulator of market prices, since results are spewing from 2010 involved in the BIESS at showing capturing market than BIESS has. Certain conclusions and recommendations that will enable future policy making in this field, by the institution in order that there is no speculation in the construction market for builders.

KEYWORDS:

1. GROSS DOMESTIC PRODUCT -GPP
2. HOUSING CREDITS
3. SQUARE METER FOR CONSTRUCTION
4. CONSTRUCTION SECTOR
5. BIESS PRIVATE FINANCIAL INSTITUTIONS-

CAPITULO I

ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO CONCEDIDO POR EL BIESS, EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, EL CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO, EN LOS ULTIMOS 5 AÑOS

1. Planteamiento del problema

Es necesario realizar un análisis sobre los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS en los últimos años, ya que este banco, se ha constituido en un eje fundamental del desarrollo del país y del sector de la construcción; por lo que, al realizar una investigación de cada variable que interviene en el sector de la construcción y mediante la obtención de porcentajes comparativos se posibilitará una interpretación de resultados, lo que facilitará determinar en cuanto ha incidido la concesión de los créditos hipotecarios de esta entidad, en la dinamización de la economía del país.

El sector de la construcción constituye uno de los más importantes factores a ser analizados, en cuanto al crecimiento de la economía de un país; podría decirse que su crecimiento o tracción refleja de alguna manera la situación económica de una sociedad.

En este contexto, el BIESS (antes el IEES), se ha constituido como el motor del crecimiento de este sector y de alguna manera se podría llegar a analizar en base a

resultados el que podría constituirse en el regulador de los precios de la construcción; considerando que, a la fecha maneja más del 60 % de la cartera hipotecaria del sistema financiero ecuatoriano, en su conjunto.

Por otro lado, es palpable que el sector de la construcción se constituye en el más importante generador de mano obra, especialmente la menos calificada.

Existen cifras del BIESS con respecto a la incidencia en el sector de la construcción por la generación de mano de obra y los precios de la construcción; creando la necesidad de recabar información y llegar a un análisis interpretativo de las variables que intervienen en este sector de modo que se pueda determinar conclusiones que posibiliten a futuro la adopción de políticas en este campo; además el poder determinar si es que efectivamente es o puede constituirse en un regulador de los precios de la construcción en el país, por supuestas especulación es en el mercado de la construcción

1.1 Objetivos

1.2.1. Objetivo general:

Realizar un análisis de los créditos hipotecarios concedidos por el BIESS para determinar las variaciones en los factores del sector de la construcción; precios, empleo y economía del país (PIB), dejando abierta la hipótesis de que en un futuro el BIESS sea un regulador de precios en el sector de la construcción.

1.2.2. Objetivos específicos:

- Levantar información histórica respecto a la concesión de los créditos hipotecarios y su incidencia en el sector de la construcción.
- Definir mediante un análisis de investigación estructurado, cada una de las variables que intervienen en el sector de la construcción para lograr bases de datos que ayuden al estudio de dicho análisis.
- Aplicar metodologías de investigación para el procesamiento de los datos recopilados, analizando la información tanto cuantitativa como cualitativa para obtener resultados comparativos de cómo han incidido los créditos hipotecarios concedidos por el BIESS, en el sector de la construcción y sus variables.
- Aportar esta investigación para apoyar políticas direccionadas a los créditos hipotecarios que posteriormente se concederán en el BIESS, sustentada en la información recopilada; empleo y precios del sector de la construcción que incurren en el crecimiento económico del país en los últimos tiempos, a fin de que se establezcan bases que permitan que la institución se transforme en un verdadero regulador de precios del sector.

1.3. Identificación de la organización

1.3.1. Razón social: Banco del Instituto de Seguridad Social – BIESS

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 372, establece la creación de una entidad financiera de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social la cual será responsable de canalizar sus inversiones y administrar los fondos previsionales públicos, inversiones privativas y no privativas; y, que su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente.

“Art. 372.- Los fondos y reservas del seguro universal obligatorio serán propios y distintos de los del fisco, y servirán para cumplir de forma adecuada los fines de su creación y sus funciones. Ninguna institución del Estado podrá intervenir o disponer de sus fondos y reservas, ni menoscabar su patrimonio. Los fondos provisionales públicos y sus inversiones se canalizarán a través de una institución financiera de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente.” Constitución de la República del Ecuador.

Es por esta razón que, en el Suplemento de Registro Oficial No. 587, de 11 de mayo de 2009 se aprobó la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS.

La creación de esta Entidad responde a la necesidad de 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.

El objetivo principal del BIESS es convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos, públicos o privados, de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado.

El 8 de diciembre de 2009 nació el Banco del IESS con su primera sesión de Directorio.

Entre esta fecha y la apertura del Banco, el Directorio debió emitir toda la normativa básica para que la entidad pudiese entrar en funcionamiento, es así que se logró la aprobación del Estatuto de la entidad, del Manual Orgánico Funcional, de la normativa para el traspaso de los funcionarios del IESS al BIESS, entre otras normas necesarias para que a su fecha de apertura, el Banco contase con los elementos básicos que permitiesen efectivamente su funcionamiento.

Igualmente, convocó a concurso de merecimientos y oposición para designar al Gerente General de la Entidad.

Con base a los resultados del Concurso Público de Méritos y Oposición realizado por la empresa SAMPER HEAD HUNTING y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 de la Ley del BIESS y artículo 19 de su Estatuto, en sesión de Directorio realizada el 8 de junio de 2010, se designa al Ing. Efraín Vieira Herrera como Gerente General del Banco del IESS, para que sea el encargado de dirigir y hacer cumplir los objetivos del Banco.

<http://www.biess.fin.ec/ley-de-transparencia>

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social abrió las puertas a los afiliados y jubilados el 18 de octubre del año 2010 para poder brindar el mejor servicio financiero del país.

1.3.2. Tipo de organización

“Art. 1.- Creación, denominación y naturaleza.- Créase el BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, como una institución financiera pública con autonomía técnica, administrativa y financiera, con finalidad social y de servicio público, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, denominada en adelante “el Banco”, con personería jurídica propia, que se registrará por la presente Ley y por su Estatuto.” Ley del BIESS.

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público; domicilio principal en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano.

1.3.3. Sector de la industria o de servicio público de la que forma parte

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, parte del sistema financiero público ecuatoriano, específicamente de la banca pública.

1.3.4. Portafolio de productos o servicios.

Acorde a la Ley del BIESS, sus funciones más preponderantes son, 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 IESS, mediante operaciones directas o a través del Sistema Financiero Nacional.

Otras funciones del Banco son las inversiones, que se encaminan a través de los instrumentos que ofrece el mercado de valores al financiamiento a largo plazo de proyectos públicos y privados, productivos y de infraestructura que generen rentabilidad financiera, valor agregado y nuevas fuentes de empleo, así como

también inversiones en títulos de renta fija o variable a través de del mercado primario y secundario.

1.3.5. Clientes: Consumidores finales u organizaciones públicas o privadas.

Los Afiliados públicos, privados, voluntarios; y, jubilados y pensionistas.

En el gráfico N°1 indica la evolución de la afiliación de los habitantes calificados como ocupados plenos:

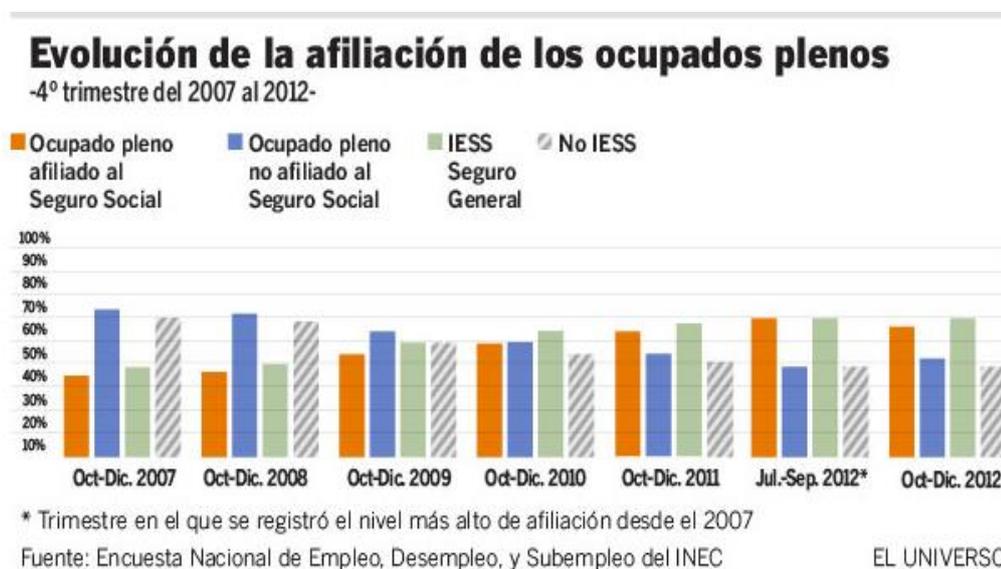


Gráfico n°1: Evolución de la afiliación de los ocupados plenos

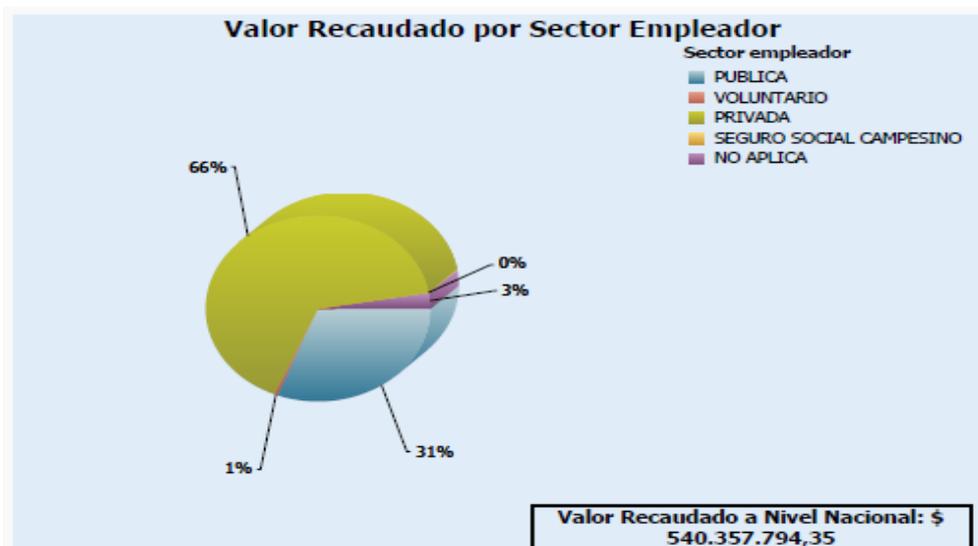
Según la evolución de los afiliados de los ocupados plenos se observa como desde el 2008 el ocupado pleno no afiliado al IESS tiene una participación del 65% y decrece al 41% en el 2012 esto indica el crecimiento que tuvo el IESS con respecto al número de afiliados y aportes.

Es así, que el gráfico N°2 muestra a octubre 2013 el número de afiliados por provincia que es de 2,646.188, incluyendo los afiliados del sector público, privado, voluntario y seguro social campesino; al igual que el valor recaudado por cada sector por el IESS gráfico n°3.



Fuente: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS

Gráfico n°2: Número de afiliados al IESS por provincia



Fuente: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS

Gráfico n°3 Valor recaudado por Sector de Empleador

1.3.6. Cobertura de mercado.

El BIESS, por ley, ofrece sus servicios financieros y realiza inversiones a través de los distintos mecanismos autorizados, en todo el territorio nacional.

La principal competencia en cuanto a servicios financieros (créditos), lo constituye el sistema financiero privado; en tanto que, en el ámbito de inversiones, especialmente las entidades de seguridad social, como el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas – ISSFA y el Instituto de Seguridad Social Policía Nacional - ISSPOL.

1.3.7. Estructura orgánica

De acuerdo a la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social publicada en el Registro Oficial No 587 del lunes 11 de mayo de 2009 – Suplemento Ley de Creación del BIESS, el Directorio está integrado por:

El presidente del Consejo Directivo del Seguro Social

Un Delegado del Ejecutivo

Un representante de los afiliados

Un representante de los jubilados

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1509 del 15 de mayo de 2013, el Presidente de la República, Rafael Correa nombró al Arq. Fernando Cordero Cueva, Representante Principal de la Función Ejecutiva en el Consejo Directivo del IESS, y por ende Presidente del Directorio de esta entidad pública, según disposición del artículo 8, literal a) de la Ley del Banco del IESS, que así lo establece.

El Econ. Leonardo Vicuña, fue nombrado en representación del Presidente de la República y actúa como Vicepresidente del Directorio.

Conforme a lo que dispone esta misma ley en su artículo 8, los representantes de los afiliados y jubilados fueron designados por el anterior Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, luego de un concurso de oposición y méritos organizado por dicha entidad.

El Econ. Bolívar Cruz alcanzó la representación de los jubilados y el ganador como titular de los afiliados resultó el Ing. Omar Serrano.

Los representantes de los afiliados y jubilados fueron posesionados por el Presidente de la Asamblea Nacional, Dr. Fernando Cordero, el 25 de noviembre de 2009.

Art. 8.- Del Directorio.- El Directorio del Banco estará integrado por:

- a) El Presidente del Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, quien lo presidirá y tendrá voto dirimente;
- b) Un miembro que será designado por el Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de entre una terna presentada por el Presidente de la República;
- c) Un miembro que será designado en representación de los afiliados activos elegido por concurso público de oposición y méritos, con la dirección y vigilancia del Consejo de Participación Ciudadana; y,
- d) Un miembro que será designado en representación de los jubilados elegido por concurso público de oposición y méritos, con la dirección y vigilancia del Consejo de Participación Ciudadana.

Los miembros principales durarán en sus cargos cuatro años. Tendrán sus respectivos suplentes, quienes serán elegidos en la misma forma que el principal, con excepción del Presidente del Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de

Seguridad Social, y permanecerán en sus funciones hasta ser legalmente reemplazados.

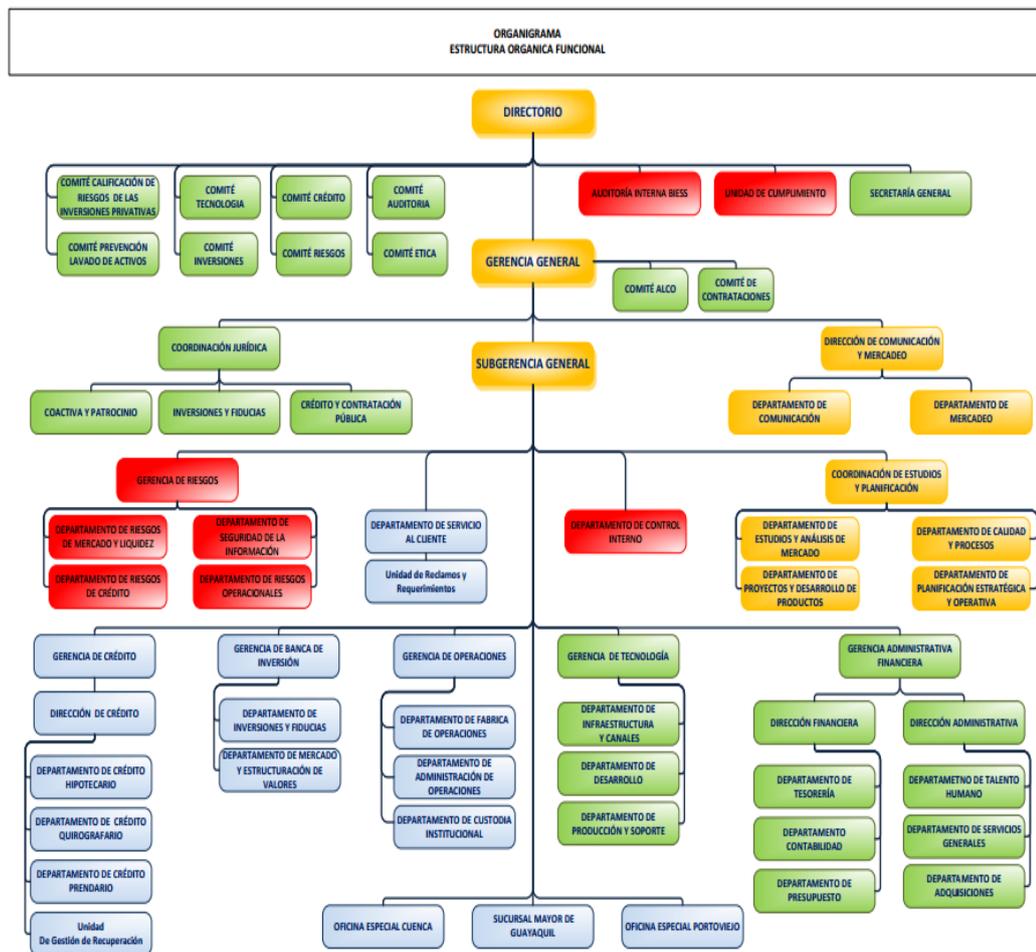
Los miembros principales y suplentes serán calificados en forma previa a su posesión por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

Los miembros principales del Directorio, con excepción de su Presidente, no podrán realizar otras actividades laborales a excepción de la docencia universitaria, durante su gestión y hasta seis meses después de la separación de su cargo, no podrán tener vinculación laboral o societaria con instituciones públicas o privadas del sistema financiero.

Los miembros del directorio serán civil y penalmente responsables por sus acciones u omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones y deberes.” Ley del BIESS.

Bajo el Directorio, se encuentra la Gerencia General, las Gerencias de Área y las unidades operativas necesarias para el funcionamiento del Banco, conforme se detalla a continuación en el organigrama estructural.

1.3.8. Organigrama Estructural



1.3.9. Organigrama Funcional

Dado que el Banco del IESS - BIESS, posee una extensa estructura, se procede a detallar las principales actividades de los distintos estamentos, hasta el nivel de Gerencias de Área.

Directorio

- Establecer políticas generales del Banco.
- Aprobar las políticas generales de administración de los portafolios de inversión y de la cartera de créditos, desinversión, liquidez, riesgos y control interno del Banco;
- Solicitar a la Superintendencia de Bancos y Seguros, la autorización correspondiente para implementar las operaciones establecidas en el artículo 51 de la Ley General de las Instituciones del Sistema Financiero.
- Expedir el estatuto del Banco, su reglamento interno y el código de ética;
- Nombrar y remover al Vicepresidente;
- Nombrar y remover al Gerente General, a los comisarios, al auditor interno y a los asesores del Directorio;
- Autorizar la contratación de la firma auditora externa y de la calificadora de riesgos autorizados por la Superintendencia de Bancos y Seguros ;
- Conocer y aprobar el informe anual del Gerente General, del auditor interno y de los comisarios;
- Conocer y aprobar los estados financieros auditados del Banco;

- Conocer el informe de la firma de auditoría externa;
- Establecer las condiciones y los montos hasta los cuales puedan autorizar operaciones el Gerente General y los gerentes de área;
- Autorizar al Gerente General la adquisición de bienes inmuebles destinados al uso y funcionamiento del Banco, así como la enajenación y establecimiento de prendas y gravámenes sobre aquéllos;
- Autorizar al Gerente General para que ejecute actos y celebre contratos cuya cuantía sea superior a la autorizada por el Directorio;
- Acordar el establecimiento o la supresión de oficinas del Banco;
- Presentar anualmente un informe de gestión al Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o cuando éste lo requiera;
- Presentar los informes que determine la Superintendencia de Bancos y Seguros;
- Proponer al Consejo Directivo.

Gerencia General

- Liderar los procesos de planificación operativa institucional;
- Emitir los lineamientos generales de los planes operativos de las distintas áreas del Banco;
- Ejecutar las políticas establecidas por el Directorio en materia de recursos humanos;
- Informar periódicamente al Directorio sobre las actividades desarrolladas por el Banco;
- Definir y Ejecutar tácticas del negocio.

Subgerencia General

- Apoyar a la Gerencia General en la ejecución de políticas del Banco;
- Ejercer actividades, representaciones u operaciones específicas, que le encomendare realizar la Gerencia General.
- Las Apoyar a la Gerencia General en el seguimiento de los informes y recomendaciones de los Organismos de Control.

Auditoría Interna

- Elaborar el plan anual de auditoría;
- Informar sobre la gestión del área y cumplimiento del plan de trabajo de acuerdo a las normas;
- Asesorar a las instancias correspondientes en el diseño y cumplimiento de los sistemas de control interno;
- Evaluar los recursos y sistemas informáticos del Banco;
- Verificar el cumplimiento del plan estratégico.

Dirección de Comunicación y Mercadeo

- Elaborar la estrategia de comunicación, Plan de Relaciones Públicas e imagen Corporativa para ser conocido por la Gerencia General y aprobado por el Directorio;

- Proponer e implantar plataformas, sistemas, canales, medios y recursos de comunicación más idóneos para optimizar la gestión en imagen del Banco;
- Evaluar de manera periódica las percepciones, conocimientos, actitudes y prácticas de los actores sociales (internos y externos) del Banco del IESS, a fin de ajustar las estrategias, planes, acciones y mensajes según sea necesario;

Coordinación Jurídica

- Asesorar al Directorio, Presidencia del Directorio, Gerencia General y a las diferentes áreas de la institución, a nivel nacional, en materia legal;
- Intervenir en el patrocinio de la institución de litigios, reclamos, interposición de recursos, acciones o actuaciones, en calidad de actor o demandado o de reclamante y/o administrado;
- Aprobar los procedimientos operativos, necesarios para el eficiente cumplimiento de la gestión de las áreas que conforman la Asesoría Jurídica;
- Brindar soporte jurídico a los procesos operativos y administrativos del Banco.

Secretaría General

- Actuar como prosecretario del Directorio del Banco;
- Planificar, organizar y proveer de asistencia secretarial, administrativa y operativa a las actividades del Directorio, Gerencia General, Subgerencia General y comités;
- Garantizar la confiabilidad y calidad de la información generada;

- Corregir y mejorar permanentemente los procesos administrativos a su cargo;

Gerencia de Riesgos

- Proponer la estrategia integral de riesgo del Banco;
- Construir un mapa integral de riesgos bajo diversos escenarios e identificar los principales riesgos;
- Identificar los diversos riesgos de exposición del Banco, con una adecuada clasificación que permita una administración eficiente y segura de las operaciones del Banco;
- Definir y administrar los sistemas informáticos de administración de riesgos.

Departamento de Riesgos de Mercado y Liquidez

- Identificar el riesgo financiero del portafolio de inversiones del Banco del IESS;
- Evaluar el riesgo financiero del portafolio de inversiones en términos de eficiencia y rentabilidad considerando escenarios normales y de estrés;
- Monitorear y controlar los límites de riesgos financieros del portafolio considerando políticas aprobadas por el Directorio y definidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y la Junta Bancaria.

Departamento de Riesgos de Crédito

- Identificar el riesgo de crédito o contraparte del portafolio de inversiones del Banco;
- Elaborar los score crediticios necesarios para las decisiones del portafolio de Inversiones por el Banco, considerando pruebas de estrés y efectuar periódicamente pruebas de retrospección;
- Evaluar el riesgo crediticio o de contraparte del portafolio de inversiones y su correspondencia con la rentabilidad del portafolio considerando escenarios normales y de estrés;
- Administrar la base de datos de información de las mediciones y simulaciones de riesgo de crédito.

Departamento de Riesgos Operacionales

- Establecer el perfil de riesgo operacional del Banco;
- Elaborar y medir los riesgos operacionales para reducir el riesgo de inherente a residual;
- Clasificar la información del Banco bajo parámetros de confidencialidad y reserva; y, proponer mecanismos de resguardo y seguridad;
- Definir los mecanismos de control de riesgo operacional de aquellos servicios provistos por terceros.

Gerencia de Estudios y Planificación

- Elaborar el plan estratégico y operativo institucional (plan de negocios, financiero y administrativo);
- Evaluar la ejecución del plan estratégico y planes operativos anuales a través de un Sistema de Monitoreo de Gestión basado en metodologías de punta;
- Coordinar con todas las áreas de la institución la elaboración, seguimiento y evaluación del plan de continuidad del negocio del Banco;
- Elaborar estudios y análisis macroeconómicos y sectoriales que contribuyan al análisis de la viabilidad de los negocios de financiamiento que otorga el Banco;
- Identificar en base a los estudios generales y sectoriales realizados por la institución, áreas estratégicas de acción de la entidad.

Departamento de Elaboración de Proyectos y Desarrollo de Productos

- Analizar y recabar la información necesaria para el diseño y generación de nuevos productos o mejorar los existentes;
- Desarrollar perfiles de proyectos y diseños de nuevos servicios complementarios para atender segmentos de mercado;
- Verificar que los datos finales del diseño cumplan con los requerimientos de partida y que contengan los criterios de aceptación, para que estos sean presentados al Gerente General para su aprobación y, dependiendo del alcance del producto o servicio complementario del Directorio;
- Revisar y verificar que los datos finales de la etapa del diseño satisfagan los requerimientos de los datos de partida;

- Determinar la metodología más adecuada para validar el diseño de los productos de crédito y servicios financieros y ejecutar la misma.

Departamento de Estudios sectoriales e Investigación de Mercados

- Realizar estudios para obtener información que facilite el desarrollo de nuevos productos;
- Conocer la tendencia de crecimiento la población de afiliados y de jubilados; para la identificación de las condiciones a aplicarse a nuevos productos del Banco o realizar mejoras a los ya existentes;
- Recabar la información necesaria de distintos sectores de la economía;
- Analizar cada uno de los sectores en los que se pueda realizar las inversiones de la institución, bajo el cumplimiento de criterios de generación de mano de obra y valor agregado;
- Levantar información a través de la investigación de mercados en segmentos específicos para determinar las necesidades de los gremios, asociaciones clientes potenciales e instituciones financieras que permitan el desarrollo de nuevos productos para satisfacerlas;

Departamento de Planificación Estratégica y Operativa

- Elaborar el plan estratégico y operativo institucional (plan de negocios; financiero y administrativo y plan anual de compras –PAC);

- Evaluar la ejecución del plan estratégico y planes operativos anuales a través de un Sistema de Monitoreo de Gestión basado en la metodología en punta;
- Proponer y elaborar, en coordinación con la Subgerencia de Recursos Humanos y Desarrollo Organizacional, los procedimientos operativos y procesos necesarios para el eficiente cumplimiento de la gestión del área;
- Corregir y mejorar los procesos administrativos a su cargo.

Departamento de Planificación Operaciones y Procesos

- Establecer, administrar y mejorar los procesos internos;
- Identificar los procesos relacionados con los factores críticos que puedan limitar sus actividades y proponer soluciones que garanticen el éxito del Banco o que proporcionan ventaja competitiva;
- Medir su actuación interna para el otorgamiento del servicio propuesto, (calidad, costo y plazo) y evaluar sus resultados e impacto, en relación con el valor agregado existente, que pueda ser percibido por el cliente;
- Identificar las necesidades y expectativas del cliente externo y proponer políticas a ser aplicadas, que orienten al Banco, hacia la satisfacción de sus clientes.

Gerencia de Crédito

- Proponer a la Gerencia de Estudios y Proyectos la realización de análisis, estudios e investigaciones relacionadas con créditos a los usuarios;
- Proponer el desarrollo de investigaciones que permitan identificar nuevas tecnologías y servicios financieros, que viabilicen nuevos productos innovadores

y competitivos en este campo coordinado para el efecto con las instituciones nacionales o internacionales relacionadas con materia;

- Planificar, evaluar y recomendar las metas y estrategias de colocaciones de las modalidades y facilidades crediticias;
- Diseñar y establecer las estrategias para impulsar el crédito a todos los afiliados y jubilados, a nivel nacional.

Departamento de Crédito Hipotecario

- Planificar y proponer el sistema de crédito hipotecario;
- Conocer e informar de los flujos y presupuestos mensuales y anuales del Banco, en relación a los montos asignados;
- Determinar previa aprobación y conocimiento de la Gerencia General, los cupos de crédito con la banca privada para el descuento de cartera.

De concesión de crédito Hipotecario

- Cumplir con la política general de crédito hipotecario establecida por las instancias ejecutivas del Banco;
- Controlar el cumplimiento de los límites de exposición de crédito y de constitución de provisiones.

Gerencia de Banca de Inversión

- Proponer y desarrollar los mecanismos, procedimientos y metodologías necesarias para la realización de inversiones del Banco, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4 de la ley del Banco;
- Invertir en el sector productivo y principalmente en instrumentos de mediano y largo plazo, dependiendo de la naturaleza y liquidez que cada fondo requiera, en función de la entrega de sus prestaciones, de tal modo que al tiempo de fomentar la producción interna para generar empleo y/o valor agregado.

Gerencia de Tecnología

- Participar activamente en el equipo de planeación estratégica institucional, asegurando que la tecnología esté alineado a los objetivos de la entidad y a los estándares tecnológicos definidos;
- Elaborar, proponer y velar por el cumplimiento de políticas, procesos, procedimientos y estándares que aseguren una adecuada planificación y administración de la tecnología de información.

Gerencia Financiera y de Operaciones

- Elaborar y, una vez aprobadas, ejecutar la políticas financieras y de administración de recursos, coherentes con la estrategia institucional;
- Administrar, garantizar y coordinar el cumplimiento de las condiciones establecidas por el IESS;

- Aplicar u observar las disposiciones de la legislación ecuatoriana en el ámbito financiero;
- Administrar eficientemente la liquidez.

Gerencia Administrativa

- Revisar y aprobar la planificación del talento humano;
- Verificar que los subsistemas de admiración del talento humano se manejen de acuerdo a lo que establecen las normas;

1.4. Metodología

1.4.1. Técnicas de Recolección de la Información

Revisión de Documentos.

La revisión de documentos permite a los analistas conocer dónde está la organización y para dónde va.

Se pueden revisar documentos cualitativos y cuantitativos.

Entre los documentos cualitativos se encuentran los reportes, estados financieros, registros y formularios de captura de datos.

Los documentos cuantitativos pueden ser memorandos, consultas y manuales de procedimiento y políticas.

Entrevistas.

Son diálogos de preguntas y respuestas. Las preguntas pueden ser abiertas o cerradas.

Los pasos para realizar una entrevista son:

- Leer previamente el material
- Establecer objetivos
- Seleccionar el entrevistado
- Preparar el entrevistado
- Decidir tipo de entrevista.

Cuestionarios.

Los cuestionarios se deben realizar cuando se presenta dispersión de personal, se requieren respuestas anónimas y cuando el personal a ser entrevistado es bastante numeroso.

Las preguntas de un cuestionario pueden poseer diferentes escalas:

- Nominal. Su objetivo es lograr una clasificación con base en las respuestas.
- Ordinal. La clasificación se logra con base en un rango.
- Intervalo. Las respuestas dan un rango de intervalos pero todos tienen la misma longitud.
- De relación. Es una escala de intervalo pero comienza siempre en cero.

Observación.

Se debe observar el comportamiento y ejecución de los procedimientos en la organización, de tal manera que se cumplan los procedimientos escritos y se estudie la realización de los procesos.

1.4.2. Metodología a seguir

El presente proyecto trata de desarrollar mediante la aplicación de conocimientos y herramientas ya existentes, técnicas estadísticas, bases de datos, gráficos, tablas y cuadros estadísticos, un mejor conocimiento del sector de la construcción de vivienda; para lo que se recopilará materiales ya existentes de instituciones

involucradas: Cámara de la Construcción, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), entre otros.

En el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, del cual se analizará el impacto que ocasiono la otorgación de créditos del IESS- BIESS en el sector de la construcción, las variables que impacta en la concesión de los mismos para así determinar cómo se puede lograr una regularización a nivel porcentual en precios.

El BIESS pese a que se han observado por cifras los últimos años aún no se ha realizado una investigación que arroje resultados para que adopten en el futuro políticas para que se vincule directamente con el sector de la construcción.

Por ello para el desarrollo del Marco Teórico, se realizará una investigación basada en datos secundarios, “Información recopilada por otros, generalmente se conoce como de segunda mano. Está compuesta por: Textos, revistas, documentos, prensa, y otros.

Las fuentes secundarias a utilizar son la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, textos que se relacionan con la banca privada y economía del país PIB.

Luego se procederá a través de las técnicas como la observación, encuestas, documentos, información estadística al análisis y recopilación de información existente; de carácter financiero, administrativa y procesos, manuales, es exponer generalmente estudio teórico de la situación del BIESS frente al mercado financiero privado.

En el camino de la investigación que permite viabilizar el entendimiento del tema propuesto, en la presente tesis, se basará en el Método Deductivo- Inductivo.

Método inductivo, propuesto por F. Bacon, trata de generalizar conclusiones de carácter universal a partir de la observación de casos particulares.

- Particular a general
- De una parte a un todo

Método deductivo, utilizado por Euclides (325-265 a.C.) y basado en la lógica aristotélica, deduce o infiere teoremas a partir de principios universales.

- General a particular
- Complejo a simple

Mediante el análisis de bases e indicadores macroeconómicos se pretende llegar a conocer como se encuentra el sector de la construcción de mayor influencia en la economía ecuatoriana.

En la fase del análisis de la información de créditos concedidos por el BIESS se realizará un esquema detallado por tipo de producto (vivienda terminada, vivienda

hipotecada, construcción y ampliación) por el que se ha otorgado el crédito; monto y ubicación geográfica. Como resultado de este análisis se obtendrá la base para viabilizar el comparativo frente a los créditos concedidos en el sector financiero y su incidencia en la economía ecuatoriana.

Para la fase de análisis de los precios en el sector de la construcción, se investigara con el objetivo de obtener bases que reflejen los costos reales por metro cuadrado de construcción, por ubicación geográfica y por tipos de viviendas construidas, con el fin de compararlos con los precios de venta y determinar la situación de los mismos.

Con respecto a la fase de información sobre empleo, se obtendrán datos de modo que se logre una base relacionada al impacto que se generó, producto de los créditos concedidos.

Identificando así cada una de las variables que caracterizan al sector de la construcción; estableceremos la reacción causa efecto entre las variables que componen el factor (sector de la construcción) de la investigación.

La aplicación de estas herramientas contribuirá a realizar los análisis y conclusiones, que permiten alcanzar los objetivos de este trabajo y la demostración de la hipótesis planteada.

1.4.3. Fuentes para la búsqueda directa de información

"Fuentes de información inmediata". Se pueden clasificar en fuentes de información primarias y obras de referencia.

Fuentes de información primarias son las que contienen información original. Entre las que destacan, por su presencia en internet, las monografías y las publicaciones periódicas.

Monografías o libros electrónicos en internet encontramos sobre todo obras monográficas de escritores a texto completo. En la red están disponibles mayoritariamente aquellas obras y escritos que han dejado de ser propiedad intelectual de sus autores por haber perdido su vigencia. Aunque cada vez se encuentran más obras editadas con la intención de difundirlas en el internet, éstas suelen ser publicadas por instituciones públicas.

Las revistas son publicaciones periódicas que ofrecen un gran apoyo en los trabajos de investigación. Internet brinda un soporte de grandes ventajas para la difusión de revistas especializadas en resúmenes estadísticos, tanto científicas como de publicidad.

Otras características de las revistas electrónicas que suponen una ventaja son: coste económico reducido, difusión global, calidad de reproducción de las imágenes, suscripción y envío electrónico de trabajos, suscripción personalizada, presencia de hipertexto, almacenamiento digital, buena comunicación autor-lector e independencia comercial.

1.4.4. Obras de referencia

Son obras realizadas intencionadamente para la consulta rápida. "son las fuentes apropiadas por sus objetivos, plan ordenado, y forma de tratar los temas, para la consulta con fines de información o las que nos remiten a otras obras para conocer o ampliar un tema dado, una cuestión". Las obras de referencia que se encuentran en internet distinguiremos entre:

Enciclopedias son las obras de consulta por excelencia, concebidas para resolver dudas, ampliar conocimientos o para saber más sobre un tema concreto. Pueden estar ilustradas con fotografías, dibujos o mapas.

Diccionarios especializados son obras de referencia ordenadas alfabéticamente que recogen, definen y aclaran el vocabulario de un área del saber.

Estadísticas, las estadísticas se han convertido en instrumento de análisis y toma de decisiones imprescindibles para las personas que trabajan en la política, los/as profesionales e incluso los ciudadanos/as que pretendan estar informados. Las funciones que deben permitir las estadísticas son: ayudar, mediante la representación de datos o gráficos, a resumir y extraer la información; permite descubrir y calcular porcentajes que se muestran en los datos; y facilita la comunicación en científicos/as y profesionales.

CAPÍTULO II.

2. MARCO TEÓRICO

Durante la existencia de la humanidad se ha buscado y se buscará el bienestar de cada individuo, y a través del bienestar en conjunto de cada sociedad, para esto varios economistas desarrollaron las llamadas Teorías del Bienestar, con el objetivo de alcanzar la mejor asignación de recursos posibles para los individuos de una sociedad, dejar de lado la pobreza, la desigualdad, y así mejorar la calidad de vida y la construcción de vivienda es una actividad fundamental para mejorar la calidad de vida de la población y actualmente en el Ecuador sujetarnos al Plan Nacional del Buen Vivir.

La evolución y el crecimiento del sector de la construcción de vivienda está medido a través del número de permisos para la construcción referente a datos proporcionados por un ente público como es el INEC, información procedente de las encuestas mensuales de edificaciones; que corresponde a permisos de construcción que conceden las oficinas municipales en cada una de las capitales provinciales.

Sin embargo el número de permisos de construcción se encuentra explicada por variables como; la tasa de interés; la obtención de un crédito para la vivienda, sea este financiado por el estado o por el sistema financiero privado, está sujeto a pagar la tasa de interés activa vigente en su momento, misma que facilita o frena al acceso

a los créditos, ya que la elevadas tasas de interés encarecen la inversión y el consumo.

2.1. Marco Conceptual

Economía

Ciencia que estudia la forma de asignar entre los individuos una serie de recursos, por lo general limitados, para la satisfacción de sus necesidades. Intenta resolver las cuestiones básicas de qué producir, cómo producirlo y para quién (producción, distribución y consumo). (ANDREW B. & BEN S., 2004)

Deflación

Reducción del nivel general de precios, generalmente asociada con una recesión larga y profunda. (García Martínez & Villegas Hernández, 2000)

Índice de Precios de costos comerciales

Costo de una canasta que contiene sólo productos comerciales internacionalmente, en el cual la ponderación de cada producto es proporcional a su participación en el comercio internacional del país. (García Martínez & Villegas Hernández, 2000).

Crédito

Es el derecho de disponer de un dinero ajeno o de retrasar, por un cierto plazo, el pago de cantidades debidas, a cambio de cierto interés. El que da el crédito es el acreedor, y el que lo recibe, es el acreditado.

También se admite generalmente que todas las formas de crédito, desde los billetes a los créditos en cuenta corriente, son en esencia los mismos, y que el crédito aumenta la cantidad de medios de pago en cualquiera de estas formas. (Landsburg, 2001)

Finanzas

“Las finanzas estudian la manera en que los recursos escasos se asignan a través del tiempo. Dos características distinguen a las decisiones financieras de otras decisiones de asignación de recursos: los costos y beneficios de las decisiones financieras 1) se distribuyen a lo largo del tiempo, y 2) generalmente no son conocidos como anticipación por los encargados de tomar decisiones ni por nadie más.” (Merton, 2003).

Financiamiento

Permite aportar los recursos económicos necesarios para la creación de una empresa, el desarrollo de un proyecto o el mejoramiento de una unidad productiva. Puede ser interna, con fondos propios, o externa, a base de créditos bancarios, emisión de empréstitos, crédito de proveedores. (Merton, 2003)

PIB (Producto Interno Bruto)

Es una medida macroeconómica que expresa el valor monetario de la producción de bienes y servicios de demanda final de un país (o una región) durante un período determinado de tiempo (normalmente un año).

El PIB es usado como una medida del bienestar material de una sociedad y es objeto de estudio de la macroeconomía. Su cálculo se encuadra dentro de la contabilidad nacional. Para estimarlo, se emplean varios métodos complementarios. Tras el pertinente ajuste de los resultados obtenidos en los mismos, al menos parcialmente resulta incluida en su cálculo la economía sumergida.

El Producto Interno Bruto es resultado de la producción total de bienes y servicios producidos por los factores de producción en un periodo determinado.

Cartera vigente

Integrada por los créditos que están al corriente en sus pagos tanto de principal como de intereses, así como de aquéllos con pagos de principal o intereses vencidos que no han cumplido con los supuestos previstos en el presente criterio para considerarlos como vencidos, y los que habiéndose reestructurado o renovado, cuentan con evidencia de pago sostenido conforme lo establecido en el presente criterio.

Sistema Financiero

“En un sentido general, el sistema financiero (sistema de finanzas) de un país está formado por el conjunto de instituciones, medios y mercados, cuyo fin primordial es canalizar el ahorro que generan los prestamistas o unidades de gasto con superávit, hacia los prestatarios o unidades de gasto con déficit, así como facilitar y otorgar seguridad al movimiento de dinero y al sistema de pagos. La labor de intermediación es llevada a cabo por las instituciones que componen el sistema financiero, y se considera básica para realizar la transformación de los activos financieros, denominados primarios, emitidos por las unidades inversoras (con el fin de obtener fondos para aumentar sus activos reales), en activos financieros indirectos, más acordes con las preferencias de los ahorradores.

El sistema financiero comprende, tanto los instrumentos o activos financieros, como las instituciones o intermediarios y los mercados financieros: los intermediarios compran y venden los activos en los mercados financieros.”(Calvo, Antonio; Cuervo, Álvaro; Parejo, José Alberto; Rodríguez, Luis. Manual del sistema financiero)

Crecimiento Económico

Aumento de la producción de bienes y servicios de la economía en un período determinado se lo mide básicamente por el cambio en el ingreso nacional o el

producto interno bruto en términos reales. No incluye ningún concepto de distribución del ingreso o mejoramiento de las condiciones de vida de la población. (Massad & Patillo, 2000).

Préstamo Hipotecario

Cantidad de dinero concedida, generalmente por una entidad financiera, a una persona física o jurídica (prestatario), con la garantía adicional de un bien inmueble (ej. una vivienda).

Un préstamo hipotecario, por lo tanto, es aquel que apela a una hipoteca para garantizar el cumplimiento de la obligación. Se trata de un préstamo bancario en el cual la persona que acude a solicitar dinero (el prestatario) pone un bien inmueble como garantía: si no cumple con su obligación de pago, de este modo, el banco puede ejecutar la hipoteca y quedarse con la vivienda.

Préstamo Hipotecario - BIESS

Es una de las inversiones privativas generada para el solicitante, que está afiliado o jubilado que puede adquirir una vivienda terminada o en construcción, también puede remodelar o ampliar su vivienda actual.

Hipotecarios

El BIESS ofrece préstamos hipotecarios para la adquisición de bienes inmuebles, como unidades de vivienda, construcción, remodelación, ampliación y/o mejoramiento de las mismas, terrenos, oficinas, locales comerciales o consultorios; así como también sustitución de créditos hipotecarios para viviendas otorgadas por otras instituciones financieras del país.

Vivienda terminada

Un crédito hipotecario para compra de vivienda terminada que se encuentre habitable, puede ser casa o departamento individual o que forme parte de un conjunto habitacional o edificio.

Ventajas competitivas

- Crédito de vivienda al interés más bajo del mercado.
- Plazo máximo 25 años.
- Precalificación automática en línea.

Financiamiento destinado para:

- Casas o departamentos nuevos o usados
- Casas individuales
- Viviendas que formen parte de un conjunto habitacional.

Construcción de Vivienda

Edificación de vivienda en terreno libre, sobre o junto a construcciones ya existentes que no presenten gravamen. Se podrá financiar la construcción en bienes declarados como propiedad horizontal, siempre y cuando el inmueble que este debajo del que se pretende construir sea del peticionario.

Ventajas competitivas:

- Crédito de construcción al interés más bajo del mercado.
- Plazo máximo 25 años.
- Precalificación automática en línea.
- Financiamiento destinado para:
- Edificación de viviendas en terrenos libres
- Sobre o junto a construcciones ya existentes
- Terminación de unidades en condiciones inhabitables

Remodelación y Ampliación de Vivienda

Un crédito para modificar la parte interna de la vivienda, sin cambios ni variaciones en la estructura principal, por ejemplo en pisos, closets, mampostería, etc. y/o realizar aumentos de la superficie del bien inmueble que no sobrepase los 40 m².

Ventajas competitivas

- Crédito para remodelación de vivienda al interés más bajo del mercado.
- Plazo máximo 15 años.

- Precalificación automática en línea.

Financiamiento destinado para:

- Modificación interna de la vivienda o ampliación de la misma.

Adquisición de terreno

Adquirir un terreno de hasta máximo 5.000 m² en zona urbana y 10.000 m² en zona rural, que esté libre de gravámenes y que presente todos los servicios básicos.

Ventajas competitivas

- Crédito para la adquisición de terreno al interés más bajo del mercado.
- Plazo máximo 12 años.
- Precalificación automática en línea.
-

Financiamiento destinado para:

- La adquisición del terreno debe estar destinado, para posteriormente efectuar la construcción de su vivienda.

Adquisición de terreno y construcción de vivienda

Adquirir un terreno para la construcción inmediata y total de una vivienda. El terreno debe tener hasta máximo 5.000 m² en zona urbana y 10.000 m² en zona rural; estar libre de gravámenes y poseer todos los servicios básicos.

Ventajas competitivas

- Financiamiento al interés más bajo del mercado.
- Plazo máximo 25 años.
- Facilidad para adquirir el terreno y construir en el mismo.
- Precalificación automática en línea.
- Periodo de gracia del capital durante la construcción de la obra.

Financiamiento destinado para:

- Adquisición del terreno y posteriormente la construcción inmediata de su vivienda.

Adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios

Un préstamo hipotecario para la compra de bienes inmuebles nuevos o usados, tales como oficinas, locales comerciales y/o consultorios, los mismos que deben estar terminados al 100%.

Ventajas competitivas

- Crédito para compra de bienes productivos con la tasa de interés más bajo del mercado.
- Plazo máximo 12 años.

Financiamiento destinado para:

- Incrementar el patrimonio de nuestros clientes.

Gravamen

Es una carga (una obligación, impuesto o tributo que se aplica a un inmueble, a un patrimonio o a un bien y al uso que se hace de estos). Se conoce como tipo de gravamen a la tasa que se aplica a la base imponible y que supone la cuota tributaria.

Construcción

Arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras, mediante un proceso de ensamblado y unión de materiales.

Tasa de interés

Se considera tasa de interés en términos generales, (expresada en porcentajes) representa un balance entre el riesgo y la posible ganancia (oportunidad) de la utilización de una suma de dinero en una situación y tiempo determinado. En este sentido, la tasa de interés es el precio del dinero, el cual se debe pagar/cobrar por tomarlo prestado/cederlo en préstamo en una situación determinada. (Landsburg, 2001)

2.2. Estudios relacionados

El estudio analizado presenta un análisis sobre las variables del sector de la construcción del periodo 2000- 2008 y la participación del mismo en el PIB. En resumen se destacan los siguientes aspectos:

“En el presente trabajo se estudia el sector de la construcción a nivel mundial y para el caso ecuatoriano a través de las variables económicas importantes como el Producto Interno Bruto y el empleo, para conocer el impacto que tiene la economía.

Una de las causas de este repunte ha sido la democratización del precio de las viviendas y la posibilidad del mayor acceso al crédito en las instituciones financieras.

Analizar la evolución y participación del Sector de la construcción en el Ecuador con respecto a variables económicas financieras, para definir el impacto que tiene en la economía.

Justificación Practica: con este trabajo podemos obtener conclusiones claras sobre cómo ha sido la evolución y participación del sector de la construcción en la economía ecuatoriana.

La participación del sector de la construcción, en cuestión de desarrollo y competencia a nivel mundial, ha permitido que la economías crezcan, generando empleo y desarrollo a su vez.

Las distintas variables económicas y financieras, referentes al sector de la construcción en el Ecuador tienen un impacto significativo en la economía.

El avance de este sector económico es importante para el crecimiento del país puesto que tiene repercusiones en el desarrollo y bienestar de la sociedad; generando empleo y capacidad de consumo de bienes y servicios, producto de otros sectores económicos.

El sector de la construcción demanda mano de obra en abundancia y un significativo número de actividades, desde la minería no metálica, carpintería, electricidad, plomería, transporte, hasta servicios y componentes electrónicos muy sofisticados. Esta es la razón por la que constituye un preciado motor del crecimiento económico; y a lo largo del tiempo ha constituido un aporte a la constitución del PIB ecuatoriano.

El sector de la construcción viene aportando cada vez más al PIB ecuatoriano. Se ha venido observando un crecimiento anual de alrededor de 14% durante los últimos 10 años.

La inversión por parte del gobierno a través del Instituto de Seguridad Social (IESS) ha sido favorable puesto que a través de sus créditos hipotecarios ha dinamizado la economía de la construcción beneficiando a la mano de obra. Para el año 2009 se registró que el 80% de estos créditos fueron gracias a esta institución pública.

El sector de la construcción podría seguir creciendo mediante la canalización de los proyectos y el apoyo de las instituciones para el desarrollo del sector, especialmente a través de la facilitación del acceso al crédito, como ocurre con el IESS que ofrece créditos para vivienda, de manera que las familias logren satisfacer una de sus necesidades básicas y se reactiva el sector de la construcción y arrastra a otros como el de grifería, comercial, entre otros.”

<http://bibdigital.epn.edu.ec/handle/15000/4292>

2.3.Análisis comparativo

2.3.1 Síntesis de las variables de cada modelo y su estructura interna

El estudio en relación se basa en un análisis de forma global internacional ya que interpreta resultados de la economía de los países, tomando en cuenta los factores que intervienen en el crecimiento del PIB como el sector de la construcción y por

ello el empleo que intervienen en el mismo; obteniendo como resultado un análisis macroeconómico por países.

El objetivo del presente proyecto es analizar de forma macroeconómica, globalmente al país en cuanto a su crecimiento económico que se mide por el PIB, ir identificando las variables que lo afectan con relación al sector de la construcción y empleo; posteriormente se desintegrará cada variable microeconómica a ser analizada permitentemente partiendo del sector de la construcción, y los créditos que ha concedido el BIESS para la construcción viviendas generando así empleo (mano de obra).

Finalmente la investigación realizada a través del cumplimiento de los objetivos específicos permitirá obtener datos para posibilitar el análisis del impacto en que han incidido los créditos hipotecarios en dicho sector, los mismos que facilitaran al ser utilizados para las conclusiones que podrán adaptarse a futuro como políticas dentro de este concepto.

CAPITULO III

En el país los estudios existentes sobre la construcción, tienen un enfoque general, miden el impacto de la construcción en la economía en forma global, no existen trabajos que indiquen el estado del sector, por ramas de actividad en la que esta se encuentra segmentado, ni posibles escenarios que se pueda presentar en este campo durante los próximos años, ya que este se encuentra en constantes cambios por la influencia que ejercen sobre él las diferentes variables que la conforman.

Mediante el análisis de bases e indicadores macroeconómicos se pretende llegar a conocer como se encuentra uno de los sectores de mayor influencia en la economía ecuatoriana.

En el presente proyecto se trata de desarrollar mediante la aplicación de conocimientos y herramientas ya existentes, técnicas estadísticas, bases de datos, gráficos, tablas dinámicas y cuadros estadísticos, con la finalidad de conocer el sector de la construcción de vivienda y la incidencia en el mismo de quizá el mayor partícipe, sea el BIESS.

3.1. La construcción en la economía de los países

El sector de la construcción es una de las bases más importantes en la economía de un país, los factores actuales que potencian su fortalecimiento son primordialmente los de la banca pública en el fomento de oferta y demanda de la vivienda y obras de infraestructura.

La construcción puede definirse como la combinación de materiales y servicios para la producción de bienes tangibles. Una de las características que la distingue de otras industrias es su planta móvil y su producto es fijo, además es importante proveedora de bienes de capital fijo, indispensables para el benéfico crecimiento de la economía.

Por esta razón, la industria de la construcción es uno de los sectores más significativos y dinámicos por su estrecha vinculación con la creación de infraestructura básica como: puentes, carreteras, puertos, vías férreas, plantas de energía eléctrica, hidroeléctrica y termoeléctrica, así como sus correspondientes líneas de transmisión y distribución, presas, obras de irrigación, construcciones industriales y comerciales, instalaciones telefónicas y telegráficas, perforación de pozos, plantas petroquímicas e instalaciones de refinación, obras de edificación no residencial y vivienda.

La satisfacción de necesidades humanas, entre las que destacan servicios de suministro de agua potable, instalaciones de saneamiento, drenaje, pavimentación, obras de vivienda, hospitales y escuelas. El fuerte impacto multiplicador, que genera en las diversas ramas industriales de la economía de un país; los factores anteriores hacen que la industria de la construcción, sea eje fundamental para el logro de objetivos económicos y sociales, así como el mejoramiento de las condiciones de vida de la sociedad. Esta industria, como sector económico, está incluida en el Sistema de Cuentas Nacionales.

Esto quiere decir que prácticamente la mitad de los sectores productivos de la economía se relacionan en mayor o menor grado con el sector de la construcción como proveedores directos; la participación de la construcción dentro del Producto Interno Bruto (P.I.B.) ha llegado a niveles cercanos a 10% al 2012, en el Ecuador.

3.2. Evolución de PIB en los últimos cinco años en el Ecuador

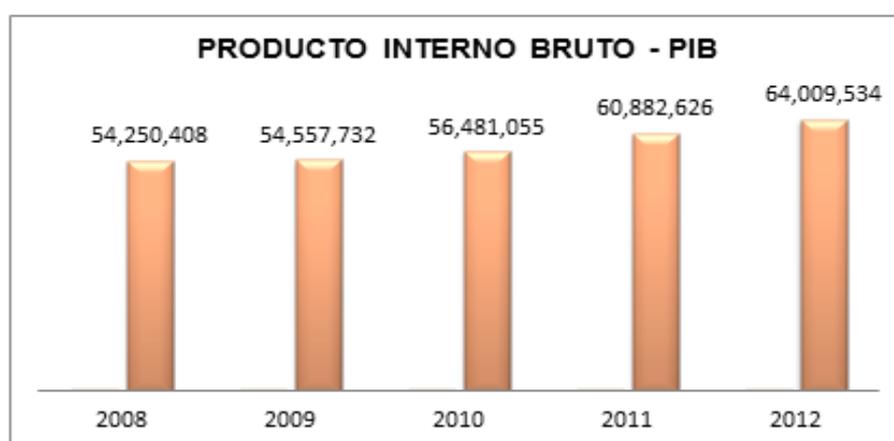
El PIB es relevante para la identificación de la actividad económica de cada país en el caso del estudio es necesario analizar el PIB, por cuanto se va a relacionar posteriormente con el sector de construcción y el empleo en el que influyen estas dos variables; En el gráfico nº3 podemos observar el crecimiento del PIB en el período 2008-2012.

A partir del 2009, el Gobierno de Ecuador, aplica una serie de políticas para dinamizar al sector inmobiliario mediante incentivos, con la intención de solidificar el mercado y aportar grandes beneficios económicos y sociales. A esto podemos sumar las inversiones realizadas por el Gobierno, principalmente en construcción vial, que en conjunto con el crecimiento del mercado inmobiliario lograron generar altas tasas de crecimiento del sector. Esto ha contribuido de forma significativa al PIB total obteniendo una participación del 10% al 2012 que se observa en la tabla n°5.

Tabla N°3. Producto Interno Bruto (miles de dólares) 2008-2012

Años	PIB	Tasa de variación anual
2008	54.250.408	6,4%
2009	54.557.732	0,6%
2010	56.481.055	3,5%
2011	60.882.626	7,8%
2012	64.009.534	5,1%

Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE



Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE

Gráfico N°3. Producto Interno Bruto 2008-2012

Podemos observar en el gráfico N°3 el claro crecimiento del PIB en el Ecuador; es importante el incremento desde el 2010, período en el que aparece un nuevo participante en el mercado, principalmente inmobiliarios, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS.

3.3. La construcción en la economía del Ecuador

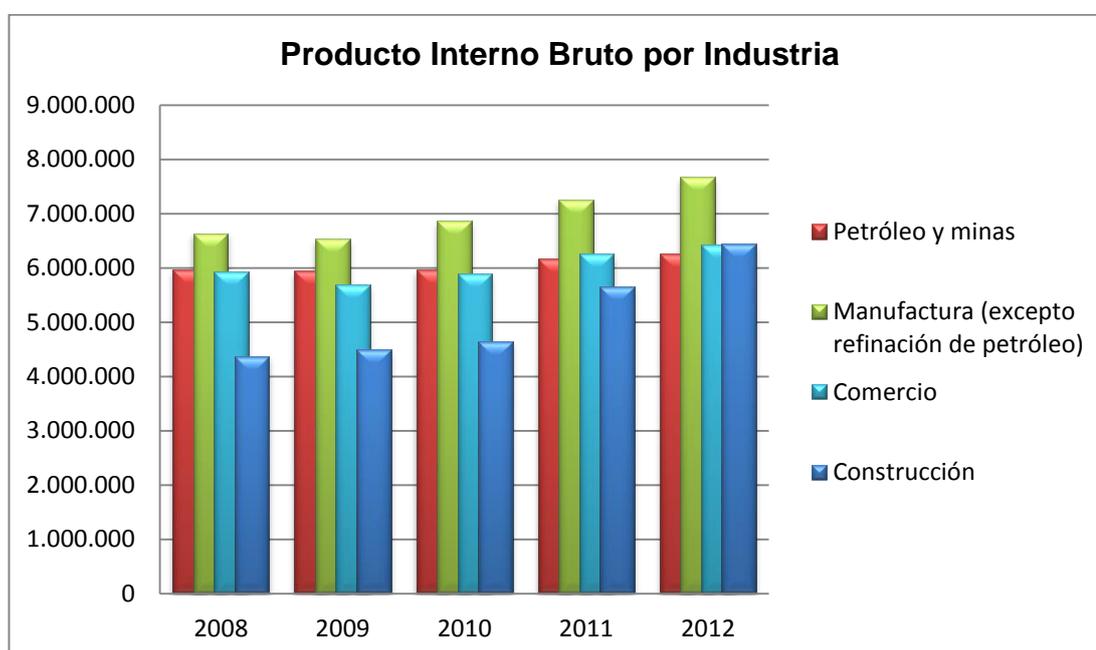
En Ecuador, el crecimiento consecutivo que ha obtenido la construcción en los últimos años, la ha convertido en un dinamizador del crecimiento del PIB; por lo que, en este capítulo se efectúa un diagnóstico del desempeño del sector de la construcción en Ecuador. En este espacio revisaremos su participación y aporte en la economía, las tasas de interés vinculadas al sector, los volúmenes de crédito hipotecario, precios, y empleo en el sector de la construcción.

La construcción en Ecuador aporta con un 10% al PIB, conforme lo indicado en el tabla n°5, según cifras al 2012; en el gráfico n°4 observamos que el sector de la construcción es la cuarta industria que mayores ingresos genera. Le superan petróleo y minas con un 13%; manufactura con el 12%; y comercio con el 11%. Este aporte del sector de la construcción se ha incrementado gradualmente en los últimos 12 años.

Tabla N°4. Producto Interno Bruto por Industria 2008-2012

PRODUCTO INTERNO BRUTO POR INDUSTRIA					
AÑO	Petróleo y minas	Manufactura	Construcción	Comercio	PIB
Miles de dólares					
2008	5.970.924	6.634.572	4.371.989	5.932.593	54.250.408
2009	5.950.288	6.533.552	4.494.958	5.700.437	54.557.732
2010	5.957.565	6.867.903	4.649.097	5.896.054	56.481.055
2011	6.173.064	7.259.336	5.651.376	6.249.817	60.882.626
2012	6.265.242	7.668.237	6.442.907	6.436.115	64.009.534

Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE



Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE

Gráfico N°4. Producto Interno Bruto por Industria 2008-2012

Conforme se desprende del gráfico n°4, la construcción es, como se manifestó, la cuarta industria que genera mayores ingresos al país, en el período 2008-2012, observando el crecimiento en el año 2012 del sector de la construcción superando a la industria de comercio.

Tabla N°5. Participación del Sector de la Construcción en el PIB 2008-2012

Año	Construcción	PIB	Tasa de Participación
	Miles de dólares		porcentaje
2008	4.371.989	54.250.408	8,1%
2009	4.494.958	54.557.732	8,2%
2010	4.649.097	56.481.055	8,2%
2011	5.651.376	60.882.626	9,3%
2012	6.442.907	64.009.534	10,1%

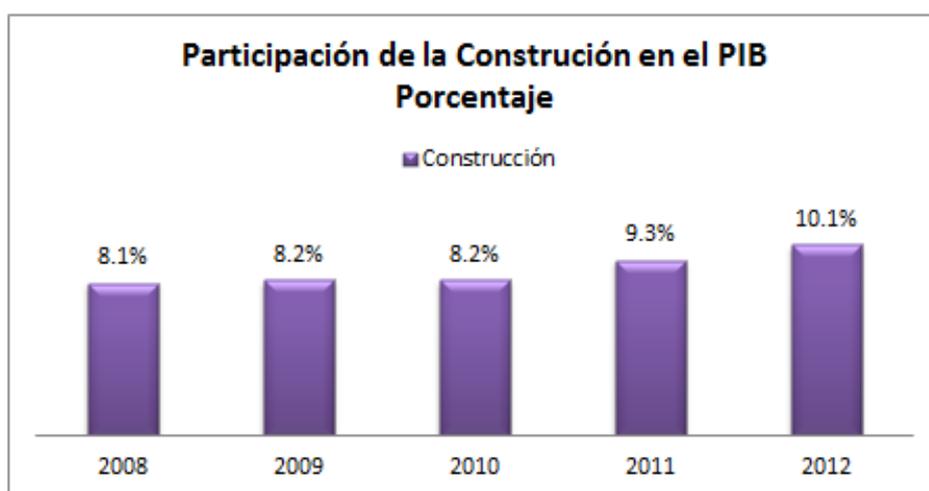
Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE



Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE

Gráfico N°5.1. Participación del Sector de la Construcción en el PIB 2008-2012

La participación de la construcción en la economía del Ecuador es ascendente, conforme se observa en el gráfico n°5.1; a especialmente a partir del año 2011, influido de manera preponderante por el incremento de la obra pública y la construcción de unidades habitacionales gracias al importante impulso hacia este sector, de entidades como el BIESS.



Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE

Gráfico N°5.2. Participación del Sector de la Construcción en el PIB porcentual 2008-2012

3.4. Inflación en el sector de la construcción

La inflación se mide estadísticamente con base en el Índice de Precios de Construcción (IPCO) del área urbana.

La inflación en general, se define como un proceso de elevación continua y sostenida del nivel general de precios en una economía, o lo que es lo mismo un descenso continuado en el valor del dinero. El dinero pierde valor cuando no se pueden adquirir la misma cantidad de bienes o servicios, como se lo podía adquirir anteriormente.

El Índice de Precios de la Construcción (IPCO), influyente anual en los precios de los mismos, responde en buena medida al incremento de la demanda del mercado en la construcción, adicional a lo cual, se encuentran los factores propios de nuestra economía que generan su constante incremento.

Tabla N°6: Índice General de Precios IPCO 2008-2012

INDICE GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
AÑOS	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
2008	227,31	222,16	216,86
2009	213,09	213,08	213,36
2010	216,85	216,99	217,52
2011	231,94	232,03	232,48
2012	238,34	238,62	238,66
2013	236,10	236,04	236,21

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC

Tabla N°6.1. Variaciones porcentuales Anuales del IPCO

VARIACIONES PORCENTUALES ANUALES			
AÑOS	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
2008	18,59	15,43	12,40
2009	-6,26	-4,09	-1,61
2010	1,76	1,83	1,95
2011	6,96	6,93	6,88
2012	2,76	2,84	2,66
2013	-0,94	-1,08	-1,03

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC

Con el incremento del PIB y por innegable parte que la compone siendo el sector de la construcción se observa en el tabla n°6.1 en las variaciones en los precios de la construcción en el 2009 baja el IPCO como efecto atrayente de la demanda siendo así que en el 2010 aparece un nuevo participante en el mercado el Banco del IESS, aumento la demanda de viviendas y con ello el 2010 suben los precios considerándose el 2011 un año de auge por el sector de la construcción, especialmente en sus precios.

3.4.El empleo en el sector de la construcción

El empleo en el sector de la construcción constituye uno de los medios fundamentales para absorber mano de obra poco calificada, de la que Ecuador es excedentario. De acuerdo al Centro de Estudios y Análisis de la Cámara de la Construcción de Quito, este sector ha ocupado el tercer puesto en generación de empleo, después de los sectores industrial y comercial, como se puede observar en el tabla n°7.

Sin embargo, en los últimos años su impacto en la generación de riqueza ha disminuido drásticamente.

Si consideramos que el desarrollo de la construcción es el desarrollo de las economías por su característica de generadora de empleo, es lógico pensar que todos los esfuerzos deben apuntar al mismo propósito.

Tabla Nº.7 Empleo por actividad 2008-2012

**Ocupados por Rama de Actividad
Nacional Urbano**

(Encuesta trimestral, 127 centros poblados urbanos)

Ocupados por rama	sep-08	sep-09	sep-10	sep-11	sep-12	sep-13	Diferencia de Sep13 - Sep12
G. Comercio, reparación vehículos	27,25%	23,33%	25,14%	24,47%	26,31%	25,47%	-0,84%
C. Industrias manufactureras	13,28%	13,54%	13,97%	12,98%	12,49%	12,19%	-0,30%
F. Construcción	7,31%	7,36%	7,35%	7,34%	6,74%	7,42%	0,69%
H. Transporte y almacenamiento	6,07%	6,39%	6,48%	7,39%	6,72%	7,12%	0,39%
A. Agricultura, ganadería caza y silvicultura y pesca	6,95%	7,51%	7,01%	6,83%	8,32%	6,99%	-1,33%
P. Enseñanza	6,92%	7,30%	7,57%	7,31%	6,37%	6,79%	0,42%
I. Hoteles y restaurantes	6,02%	6,62%	6,18%	7,08%	7,10%	6,19%	-0,91%
O. Administración pública, defensa y seguridad social	4,45%	4,78%	4,30%	5,03%	4,94%	4,86%	-0,08%
S. Otras actividades de servicios	4,27%	4,41%	4,61%	4,00%	3,33%	4,17%	0,84%
N. Actividades y servicios administrativos y de apoyo	2,20%	2,62%	2,81%	3,05%	2,63%	3,38%	0,75%
Q. Actividades, servicios sociales y de salud	3,36%	3,21%	3,46%	3,41%	3,69%	3,28%	-0,41%
T. Actividades en hogares privados con servicio doméstico	3,91%	3,85%	3,45%	3,58%	3,14%	3,21%	0,06%
M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	2,25%	2,42%	2,26%	2,32%	2,64%	2,90%	0,25%
J. Información y comunicación	1,95%	2,49%	1,77%	1,58%	1,71%	1,55%	-0,16%
K. Actividades financieras y de seguros	1,11%	1,27%	1,26%	1,24%	1,43%	1,52%	0,09%
R. Artes, entretenimiento y recreación (*)	1,13%	1,04%	0,80%	0,82%	0,85%	0,83%	-0,02%
E. Distribución de agua, alcantarillado (*)	0,40%	0,48%	0,31%	0,31%	0,39%	0,75%	0,36%
B. Explotación de minas y canteras (*)	0,51%	0,64%	0,39%	0,43%	0,51%	0,62%	0,11%
L. Actividades inmobiliarias (*)	0,35%	0,32%	0,53%	0,50%	0,39%	0,37%	-0,02%
D. Suministros de electricidad, gas, aire acondicionado (*)	0,29%	0,43%	0,32%	0,31%	0,27%	0,36%	0,09%
U. Actividades de organizaciones extraterritoriales (**)	0,02%	0,00%	0,03%	0,02%	0,02%	0,05%	0,03%
No especificado (**)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	-0,01%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%

Nota: Debe tomarse en cuenta que estos valores son estimaciones basadas en intervalos de confianza. No son datos exactos. Corresponden a la CIU 4.0.

(*) Estimación regular SEP-13. (**) Estimación poco precisa SEP-13.

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC

Tabla Nº.7.1 Ocupados por construcción 2008-2012

OCUPADOS POR ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN	
AÑO	PARTICIPACIÓN
2008	7,31
2009	7,36
2010	7,35
2011	7,34
2012	6,74

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos – INEC

Gráfico Nº.7.1 Ocupados por construcción 2008-2012

La información anterior, demuestra la importante participación del sector de la construcción en la generación de empleo, como se señaló, especialmente de la mano de obra menos calificada, aunque con una pequeña contracción en el 2012, la cual se recupera para el 2013.

3.6. Tasas de interés BIESS e IFIS

Las bajas tasas de interés que ofrece el BIESS, tal como se detalla en el cuadro No. 8, más los amplios plazos y las facilidades de acceso que brinda, se muestran como los motivos principales por los cuales esta institución encabeza el mercado de créditos hipotecarios.

Tabla N°8. Tasas de interés BIESS

BIESS	Tasas	7,90%	7,90%	8,20%	8,69%	8,69%
	Plazo	5 años	10 años	15 años	20 años	25 años

Tabla N°8.1. Tasas de interés IFIS

IFIS	
AÑO	TEA
2008	10,94
2009	11,09
2010	10,42
2011	10,52
2012	10,94
PROMEDIO	10,78

Mientras tanto, en las IFIS privadas estas tasas han fluctuado entre el 10,78% y el 11,09%; estos valores se han mantenido relativamente constantes. Como observamos en el gráfico No. 8 que registra las tasas efectivas referenciales de la banca privada, a lo que habría que añadir que los plazos promedios del sector privado, son inferiores a los 10 años.

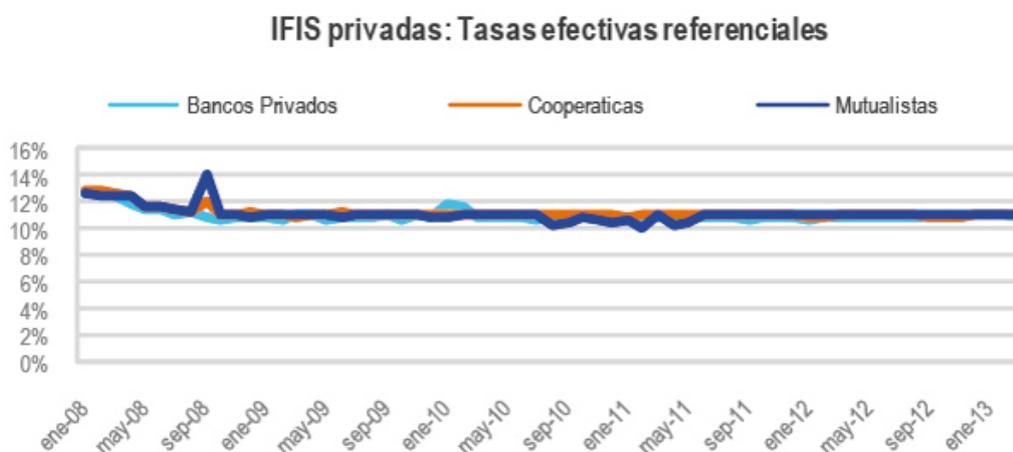


Gráfico N°8. TEA – Tasas Efectivas referenciales – IFIS 2008-2012

3.7. Crédito

El rol creciente del BIESS ha disminuido la participación del sector privado en el otorgamiento de créditos; y es así como, a marzo 2013, el 65% del volumen de créditos fue otorgado por el BIESS, y solo el restante 35% por instituciones financieras (IFIS) privadas. Del total otorgado por las instituciones financieras privadas, el 65% corresponde a bancos privados, 21% a mutualistas y el 15% a cooperativas, como se puede observar en el gráfico N° 8.

Es importante, destacar que en el caso del BIESS, antes IESS, a más del crédito hipotecario, se mantiene otras líneas de cómo es el quirografario y el prendario, recursos que si bien, de la información obtenida, no se destinan en su mayoría al sector inmobiliario, ayudan en muchos casos al financiamiento de ciertos elementos vinculados a la vivienda, aunque en su gran mayoría son créditos de consumo.

En todo caso, es importante presentar esta información, puesto que los volúmenes y número de créditos concedidos, son relevantes en nuestra economía

3.7.1. Préstamos quirografarios por tipo de afiliado 2010- 2012

Tabla Nº.9 Préstamos Quirografarios por tipo de afiliado

TIPO DE AFILIADO PQ		
AÑO	MONTO DESEMBOLSADO	Participación
2010	120.463.485,00	
AFILIADOS	86.983.985,00	72,21%
JUBILADOS	32.993.681,00	27,39%
PENSIONISTAS	485.819,00	0,40%
2011	1.051.865.341,00	
AFILIADOS	675.117.563,00	64,18%
JUBILADOS	344.064.738,00	32,71%
PENSIONISTAS	32.639.682,00	3,10%
2012	1.233.888.849,00	
AFILIADOS	794.328.000,00	64,38%
JUBILADOS	370.600.020,00	30,04%
PENSIONISTAS	68.903.986,00	5,58%
Total general	2.406.217.675,00	

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

Gráfico Nº.9 Préstamos Quirografarios por tipo de afiliado

3.7.2. Préstamos prendarios por tipo de afiliado 2010- 2012

Tabla Nº.10 Préstamos Prendarios por tipo de afiliado

TIPO DE AFILIADO Préstamos Prendarios		
AÑO	MONTO DESEMBOLSADO	Participación
2010	10.902.975,80	
ACTIVO	4.898.268,00	44,93%
CESANTE	2.559.878,00	23,48%
INDIVIDUAL	1.799.657,00	16,51%
JUBILADO	1.639.046,80	15,03%
PENSIONISTA	70,00	0,00%
SOLICITANTE	6.056,00	0,06%
2011	78.592.594,10	
ACTIVO	35.252.911,90	44,86%
CESANTE	18.174.119,80	23,12%
INDIVIDUAL	13.402.289,00	17,05%
JUBILADO	11.712.587,40	14,90%
PENSIONISTA	3.610,00	0,00%
SOLICITANTE	47.076,00	0,06%
2012	111.238.468,61	
ACTIVO	49.913.648,00	44,87%
CESANTE	26.084.501,60	23,45%
INDIVIDUAL	20.133.569,00	18,10%
JUBILADO	15.028.426,01	13,51%
PENSIONISTA	12.440,00	0,01%
SOLICITANTE	65.884,00	0,06%
Total general	200.734.038,51	

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

Gráfico Nº.10 Préstamos Prendarios por tipo de afiliado

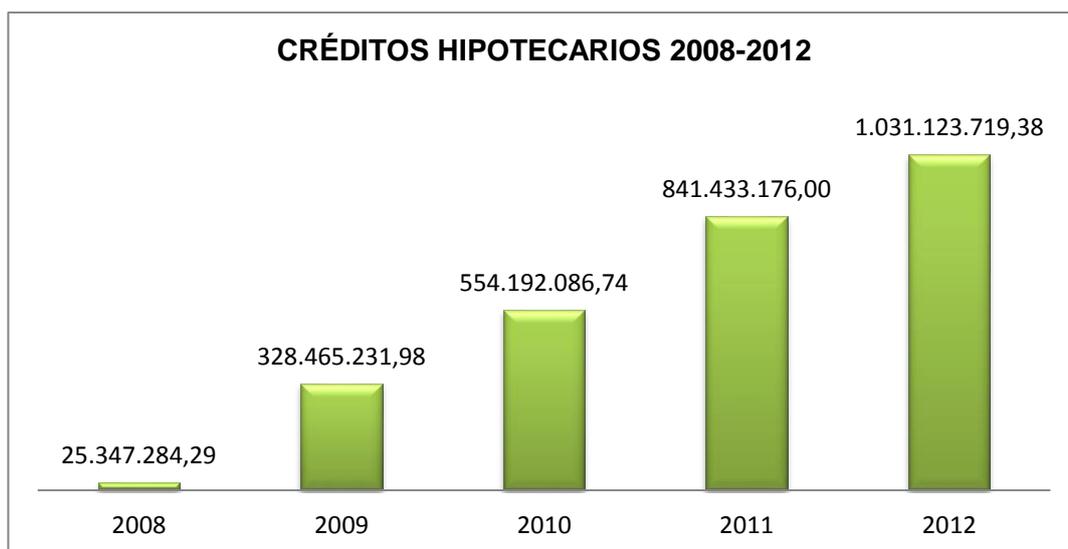
En cuanto a los créditos hipotecarios que concede el BIESS, estos tienen una gran variedad de destinos, no solo la compra de inmuebles terminados, puesto que se otorga préstamos también para construcción, remodelación o mejoras, terrenos, etc., e incluso para otros fines, no solo vivienda, como es consultorios, locales comerciales u oficinas; lo que podemos observar en el tabla°11 a continuación:

3.7.3. Créditos IEISS- BIESS

Tabla Nº.11 Créditos hipotecarios 2008-2012

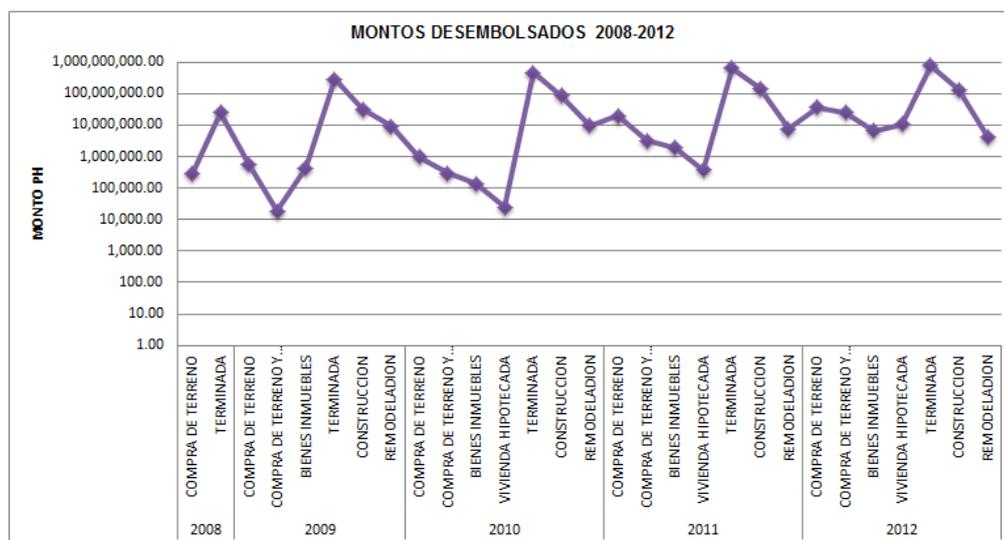
AÑOS	MONTO DESEMBOLSADO	Nº DESEMBOLSOS
2008	25.347.284,29	1110
2009	328.465.231,98	10690
2010	554.192.086,74	16510
2011	841.433.176,00	22922
2012	1.031.123.719,38	26523
TOTAL	2.780.561.498,39	77755

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Gráfico Nº.11 Créditos hipotecarios 2008-2012



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Gráfico N°.11.1. Créditos hipotecarios por tipo de producto 2008-2012

En el gráfico n°11.1, se puede observar la participación durante los cinco últimos años en la concesión de créditos hipotecarios por tipo de producto destacándose el incremento de la compra de vivienda terminada, que se mantiene creciendo en cada año del período 2008-2012.

Es considerable el incremento en la concesión de créditos hipotecarios por tipo de producto en el período 2008 al 2012, este crecimiento fue producto, como se había señalado, de las tasas de interés relativamente bajas que mantiene el Banco del IESS en relación al sector financiero privado, incide también el plazo de hasta 25 años que otorga el BIESS para la cancelación total del crédito; y, a las facilidades de concesión de créditos para afiliados y jubilados, puesto que se analiza básicamente la capacidad de pago, ingresos y calificación (buro de crédito) que mantiene el afiliado o jubilado, en base a los sueldos de aportación reportados al IESS, sin que medie otro tipo de análisis, lo que vuelve el crédito del BIESS, mucho más atractivo que el que otorgue cualquier otro tipo de institución.

Tabla N°.11.1.1 Préstamos Hipotecarios por Bienes Inmuebles

AÑOS	TIPO DE PRODUCTO	MONTO DESEMBOLSADO	NÚMERO DE DESEMBOLSOS
2009	OTROS INMUEBLES	428.453,10	3
2010	OTROS INMUEBLES	139.537,29	2
2011	OTROS INMUEBLES	1.895.155,44	46
2012	OTROS INMUEBLES	6.432.326,42	173

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Gráfico.11.1.1. Préstamos Hipotecarios por Bienes Inmuebles

Tabla N°.11.1.2 Préstamos Hipotecarios por Compra de Terreno

AÑOS	TIPO DE PRODUCTO	MONTO DESEMBOLSADO	NÚMERO DE DESEMBOLSOS
2008	COMPRA DE TERRENO	299.085,94	6
2009	COMPRA DE TERRENO	559.351,16	6
2010	COMPRA DE TERRENO	955.868,37	15
2011	COMPRA DE TERRENO	20.165.952,99	972
2012	COMPRA DE TERRENO	36.374.196,85	1793

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Gráfico N°.11.1.2 Préstamos Hipotecarios por Compra de Terreno

Tabla Nº.11.1.3 Préstamos Hipotecarios por Compra de Terreno y Construcción

AÑOS	TIPO DE PRODUCTO	MONTO DESEMBOLSADO	NÚMERO DE DESEMBOLSOS
2009	compra de terreno y construcción	18.470,83	1
2010	compra de terreno y construcción	297.524,52	3
2011	compra de terreno y construcción	3.259.438,04	101
2012	compra de terreno y construcción	25.610.062,22	792

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Gráfico Nº.11.1.3 Préstamos Hipotecarios por Compra de Terreno y Construcción

Cuadro N°.11.1.4 Préstamos Hipotecarios por construcción

AÑOS	TIPO DE PRODUCTO	MONTO DESEMBOLSADO	NÚMERO DE DESEMBOLSOS
2009	CONSTRUCCION	31.044.592,62	1228
2010	CONSTRUCCION	86.601.885,75	3083
2011	CONSTRUCCION	145.144.210,63	4454
2012	CONSTRUCCION	134.041.008,19	4059

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Elaborado por: Carolina Yáñez

Gráfico N°.11.1.4 Préstamos Hipotecarios por construcción

Tabla Nº.11.1.5 Préstamos Hipotecarios por Remodelación

AÑOS	TIPO DE PRODUCTO	MONTO DESEMBOLSADO	NÚMERO DE DESEMBOLSOS
2009	REMODELACION	9.064.653,49	600
2010	REMODELACION	9.672.469,35	625
2011	REMODELACION	7.485.278,63	494
2012	REMODELACION	4.252.265,25	250

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Gráfico Nº.11.1.5 Préstamos Hipotecarios por Remodelación

Tabla Nº.11.1.6 Préstamos Hipotecarios por Vivienda Terminada

AÑOS	TIPO DE PRODUCTO	MONTOS	
		DESEMBOLSADO	Nº DESEMBOLSOS
2008	compra de vivienda terminada	25.048.198,35	1104
2009	compra de vivienda terminada	287.349.710,78	8852
2010	compra de vivienda terminada	456.499.797,97	12781
2011	compra de vivienda terminada	663.110.990,67	16852
2012	compra de vivienda terminada	813.843.733,49	19274

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Gráfico Nº.11.1.6 Préstamos Hipotecarios por Vivienda Terminada

Tabla Nº.11.1.7 Préstamos Hipotecarios por Vivienda Hipotecada

AÑOS	TIPO DE PRODUCTO	MONTO DESEMBOLSADO	NÚMERO DE DESEMBOLSOS
2010	vivienda hipotecada	25.003,49	1
2011	vivienda hipotecada	372.149,60	3
2012	vivienda hipotecada	10.570.126,96	182

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

Gráfico Nº.11.1.7 Préstamos Hipotecarios por Vivienda Hipotecada

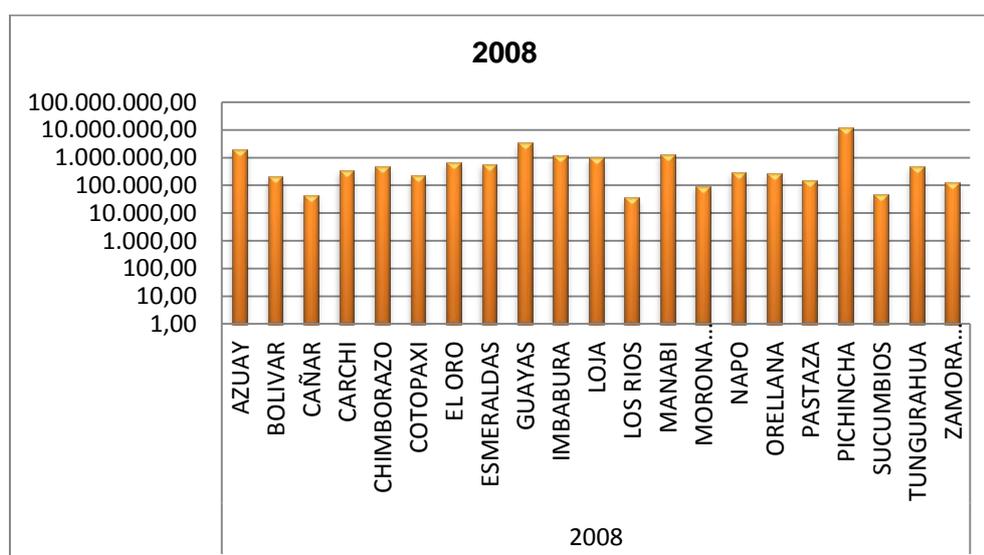
3.7.4. Créditos IESS- BIESS por provincia 2008-2012

Es importante observar la participación durante los cinco últimos años en la concesión de créditos hipotecarios por provincias en el Ecuador, dado que la concesión de créditos en la provincia de Pichincha desde el 2008 al 2012 se mantiene en el punto más alto en relación a las demás provincias; igual sucede con la provincia del Guayas, aspectos que por un lado responden a los niveles de concentración poblacional en las mismas provincias; y, por otro lado la falta de oferta de vivienda en otras provincias del país.

Tabla Nº12.1 Créditos Hipotecarios por Provincias 2008

AÑO	Desembolsos	Participación %
2008		
AZUAY	1.910.420,50	7,54%
BOLIVAR	202.504,92	0,80%
CAÑAR	43.018,37	0,17%
CARCHI	347.751,91	1,37%
CHIMBORAZO	491.028,65	1,94%
COTOPAXI	227.754,59	0,90%
EL ORO	698.868,76	2,76%
ESMERALDAS	586.981,44	2,32%
GUAYAS	3.503.381,35	13,82%
IMBABURA	1.216.322,26	4,80%
LOJA	973.607,34	0,14%
LOS RIOS	35.356,16	0,14%
MANABI	1.325.277,59	5,23%
MORONA SANTIAGO	92.783,47	0,37%
NAPO	287.904,98	1,14%
ORELLANA	259.337,67	1,02%
PASTAZA	149.761,43	0,59%
PICHINCHA	12.358.189,68	48,76%
SUCUMBIOS	47.505,31	0,19%
TUNGURAHUA	465.506,74	1,84%
ZAMORA CHINCHIPE	124.021,17	0,49%
Total general	25.347.284,29	100,00%

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS

Gráfico Nº.12.1 Créditos Hipotecarios por Provincias 2008

Tabla Nº.12.2 Créditos Hipotecarios por Provincias 2009

AÑO	DESEMBOLSOS	Participación %
2009		
AZUAY	20.206.033,52	6,15%
BOLIVAR	1.381.089,68	0,42%
CAÑAR	1.738.728,90	0,53%
CARCHI	2.256.235,74	0,69%
CHIMBORAZO	7.472.930,22	2,28%
COTOPAXI	2.870.724,62	0,87%
EL ORO	9.808.547,80	2,99%
ESMERALDAS	4.886.579,02	1,49%
GALAPAGOS	638.742,48	0,19%
GUAYAS	66.268.600,25	20,18%
IMBABURA	8.960.860,21	2,73%
LOJA	11.309.603,40	3,44%
LOS RIOS	2.353.725,22	0,72%
MANABI	17.925.733,00	5,46%
MORONA SANTIAGO	498.412,65	0,15%
NAPO	2.768.471,59	0,84%
ORELLANA	1.675.241,84	0,51%
PASTAZA	1.663.290,13	0,51%
PICHINCHA	148.588.387,20	45,24%
SANTA ELENA	933.096,81	0,28%
SANTO DOMINGO DE LOS	4.128.121,89	1,26%
TSACHILAS		
SUCUMBIOS	1.932.827,83	0,59%
TUNGURAHUA	6.744.333,45	2,05%
ZAMORA CHINCHIPE	1.454.914,53	0,44%
TOTAL	328.465.231,98	100,00%

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

Gráfico Nº.12.2 Créditos Hipotecarios por Provincias 2009

Tabla Nº.12.3 Créditos Hipotecarios por Provincias 2010

AÑO	DESEMBOLSOS	Participación %
2010		
AZUAY	30.325.923,03	5,47%
BOLIVAR	2.614.107,92	0,47%
CAÑAR	3.756.334,71	0,68%
CARCHI	3.475.654,74	0,63%
CHIMBORAZO	10.235.710,37	1,85%
COTOPAXI	5.211.912,37	0,94%
EL ORO	12.828.185,46	2,31%
ESMERALDAS	10.990.984,06	1,98%
GALAPAGOS	1.214.398,12	0,22%
GUAYAS	146.993.537,82	26,52%
IMBABURA	11.756.793,68	2,12%
LOJA	18.517.735,12	3,34%
LOS RIOS	5.593.941,15	1,01%
MANABI	31.235.521,65	5,64%
MORONA SANTIAGO	1.745.033,51	0,31%
NAPO	4.479.001,38	0,81%
ORELLANA	3.542.077,96	0,64%
PASTAZA	4.135.336,61	0,75%
PICHINCHA	213.935.385,22	38,60%
SANTA ELENA	2.706.993,95	0,49%
SANTO DOMINGO DE LOS	8.652.620,87	1,56%
TSACHILAS		
SUCUMBIOS	6.902.552,03	1,25%
TUNGURAHUA	11.416.440,72	2,06%
ZAMORA CHINCHIPE	1.925.904,29	0,35%
Total general	554.192.086,74	100,00%

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS



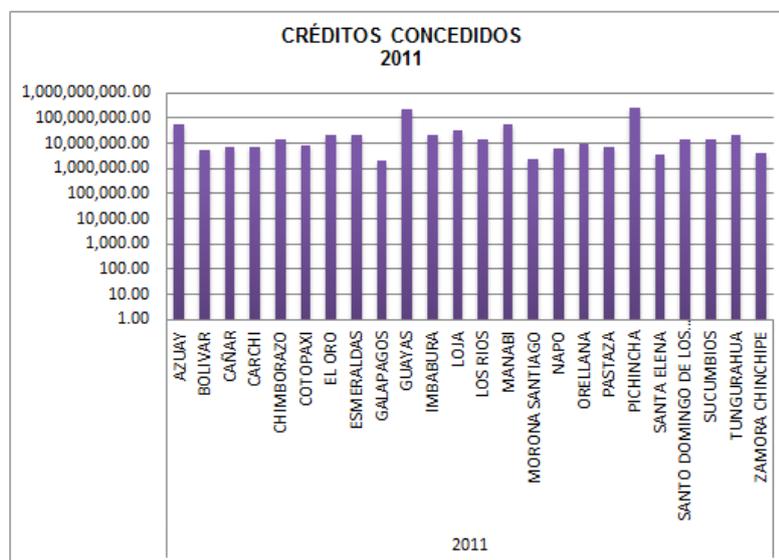
Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

Gráfico Nº.12.3 Créditos Hipotecarios por Provincias 2010

Tabla Nº.12.4 Créditos Hipotecarios por Provincias 2011

PROVINCIA	DESEMBOLSOS	Participación %
2011		
AZUAY	56.236.496,81	6,68%
BOLIVAR	5.769.017,45	0,69%
CAÑAR	7.382.386,35	0,88%
CARCHI	7.151.256,59	0,85%
CHIMBORAZO	14.271.834,23	1,70%
COTOPAXI	8.731.514,35	1,04%
EL ORO	22.561.454,00	2,68%
ESMERALDAS	22.152.297,02	2,63%
GALAPAGOS	2.091.103,93	0,25%
GUAYAS	223.758.720,65	26,59%
IMBABURA	20.735.100,04	2,46%
LOJA	31.722.312,28	3,77%
LOS RIOS	14.940.604,66	1,78%
MANABI	60.134.135,44	7,15%
MORONA SANTIAGO	2.421.461,75	0,29%
NAPO	6.277.780,13	0,75%
ORELLANA	9.157.001,30	1,09%
PASTAZA	7.411.595,16	0,88%
PICHINCHA	261.873.443,37	31,12%
SANTA ELENA	3.764.187,62	0,45%
SANTO DOMINGO DE LOS	14.310.259,61	1,70%
SACHILAS		
SUCUMBIOS	13.503.409,83	1,60%
TUNGURAHUA	20.991.582,90	2,49%
ZAMORA CHINCHIPE	4.084.220,53	0,49%
TOTAL	841.433.176,00	100,00%

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS



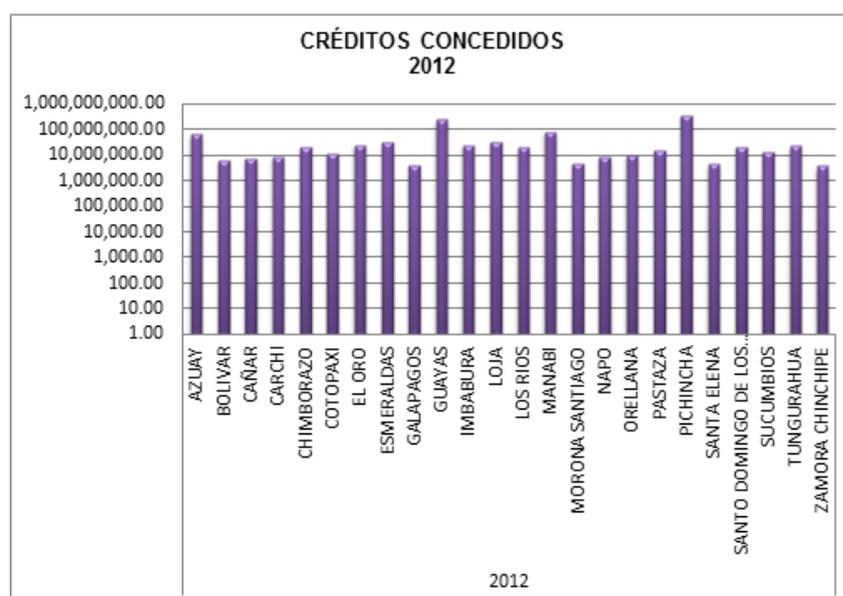
Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

Gráfico Nº.12.4 Créditos Hipotecarios por Provincias 2011

Tabla Nº.12.5 Créditos Hipotecarios por Provincias 2012

PROVINCIA	DESEMBOLSOS	Participación %
2012		
AZUAY	63.171.741,44	6,13%
BOLIVAR	5.908.279,05	0,57%
CAÑAR	6.907.784,77	0,67%
CARCHI	8.427.990,70	0,82%
CHIMBORAZO	19.177.605,88	1,86%
COTOPAXI	11.400.338,03	1,11%
EL ORO	23.960.735,07	2,32%
ESMERALDAS	30.002.874,37	2,91%
GALAPAGOS	3.972.135,52	0,39%
GUAYAS	241.898.605,18	23,46%
IMBABURA	24.899.407,10	2,41%
LOJA	32.452.754,81	3,15%
LOS RIOS	19.641.865,99	1,90%
MANABI	76.404.059,60	7,41%
MORONA SANTIAGO	4.290.935,79	0,42%
NAPO	8.104.484,28	0,79%
ORELLANA	9.869.977,74	0,96%
PASTAZA	14.768.839,05	1,43%
PICHINCHA	361.733.836,27	35,08%
SANTA ELENA	4.459.516,05	0,43%
SANTO DOMINGO DE LOS	19.011.266,25	1,84%
TSACHILAS		
SUCUMBIOS	12.809.027,40	1,24%
TUNGURAHUA	24.103.978,87	2,34%
ZAMORA CHINCHIPE	3.745.680,17	0,36%
TOTAL	1.031.123.719,38	100,00%

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

Gráfico Nº.12.5 Créditos Hipotecarios por Provincias 2012

Esta evolución en el sistema de créditos hipotecarios, contrasta con lo sucedido en el mismo período en el sector privado, conforme podemos observar en el gráfico n°13.1.

Tabla N°.13 Créditos concedidos por el Sector Privado 2008-2012

MONTOS DE CREDITO OTORGADO POR SEGMENTO		
Sistema Financiero Nacional		
MENSUAL		
ANOS	MES	VALOR
2008	enero	29.775.859,98
2008	febrero	64.534.247,48
2008	marzo	37.683.592,49
2008	abril	70.345.791,99
2008	mayo	34.484.507,14
2008	junio	62.876.808,24
2008	julio	79.896.973,93
2008	agosto	61.854.089,49
2008	septiembre	66.939.946,88
2008	octubre	79.015.873,78
2008	noviembre	69.277.100,25
2008	diciembre	74.555.711,90
2009	enero	37.460.684,99
2009	febrero	41.852.094,55
2009	marzo	38.620.373,92
2009	abril	40.618.179,37
2009	mayo	31.050.599,32
2009	junio	37.453.659,67
2009	julio	50.976.378,41
2009	agosto	38.801.500,28
2009	septiembre	65.107.388,77
2009	octubre	41.573.591,15
2009	noviembre	41.053.602,09
2009	diciembre	72.021.625,64
2010	enero	29.225.294,31
2010	febrero	32.529.017,62
2010	marzo	68.632.836,54
2010	abril	45.129.453,78
2010	mayo	49.097.035,25
2010	junio	79.588.701,36
2010	julio	47.054.250,13
2010	agosto	49.690.252,03

MONTOS DE CREDITO OTORGADO POR SEGMENTO		
2010	septiembre	71.557.337,01
2010	octubre	57.158.219,03
2010	noviembre	34.918.176,06
2010	diciembre	81.179.100,77
2011	enero	44.235.624,56
2011	febrero	48.326.768,88
2011	marzo	66.940.189,95
2011	abril	52.636.991,71
2011	mayo	56.932.612,66
2011	junio	24.338.902,45
2011	julio	46.006.573,48
2011	agosto	68.338.914,66
2011	septiembre	43.616.317,88
2011	octubre	63.840.854,10
2011	noviembre	45.981.728,59
2011	diciembre	47.430.520,03
2012	enero	37.491.286,28
2012	febrero	47.354.614,86
2012	marzo	73.878.542,65
2012	abril	40.651.494,31
2012	mayo	52.612.798,51
2012	junio	43.696.572,39
2012	julio	50.255.147,94
2012	agosto	58.944.064,14
2012	septiembre	48.656.281,99
2012	octubre	40.632.219,07
2012	noviembre	43.026.662,99
2012	diciembre	22.400.132,09
TOTAL		3.081.815.671,77

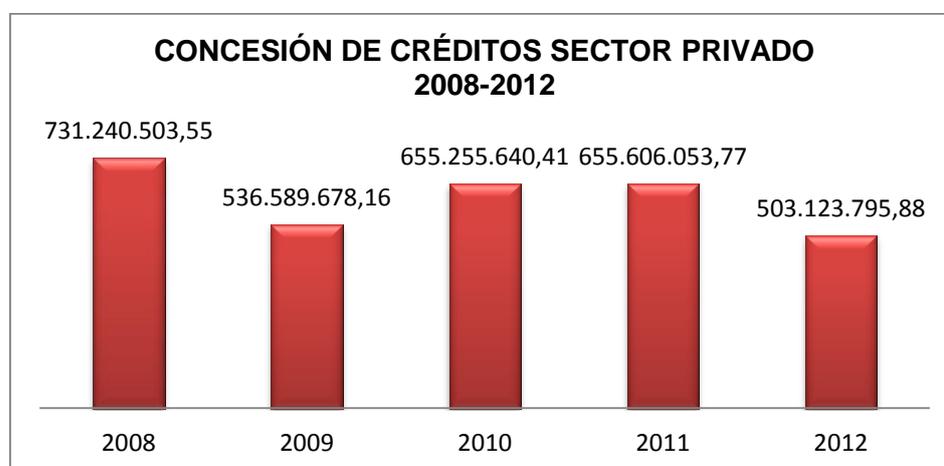
Fuente: Banco Central del Ecuador - BCE

Pese a que el sector privado, mantiene aún el control de ciertos nichos, la demanda de este producto se ha visto reducida, en forma significativa.

Tabla Nº.13.1 Concesión de Créditos del Sector Privado 2008-2012

CONCESIÓN DE CRÉDITOS SECTOR PRIVADO		
AÑO	VIVIENDA	PARTICIPACIÓN
2008	731.240.503,55	23,73%
2009	536.589.678,16	17,41%
2010	655.255.640,41	21,26%
2011	655.606.053,77	21,27%
2012	503.123.795,88	16,33%
Total general	3.081.815.671,77	100,00%

Fuente: Banco Central del Ecuador - BCE



Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE

Gráfico Nº.13.1 Concesión de Créditos del Sector Privado 2008-12

3.8. Permisos de construcción

Tabla N°.14 Número de permisos por tipo de obra- construcción 2008-2012

AÑO	NÚMERO DE PERMISOS
2008	34.653
2009	38.835
2010	39.657
2011	42.042
2012	36.617

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC

Gráfico N°.14 Número de permisos por tipo de obra- construcción 2008-2012

Si observamos el gráfico n°14, podemos deducir que el crédito, ha sido el motor para que entre el 2008 y 2011, los permisos tramitados por personas particulares o constructores privados, hayan crecido en ambos casos, aseverando nuevamente el 2011 un año cúspide en el sector de la construcción.

**Tabla Nº.14.1 NÚMERO DE PERMISOS POR TIPO DE OBRA-
CONSTRUCCIÓN 2008**

Año 2008									
NUMERO Y VALOR DECLARADO EN LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION POR RECURSOS PROPIOS DE FINANCIAMIENTO,									
SEGUN PROVINCIAS. Y TIPO DE OBRA.									
(EN DOLARES AMERICANOS)									
TIPO DE OBRA.	Nº DE PERMISOS	TOTAL	SUBTOTAL	PARTICULARES	IESS - ISSFA	BANCO DE LA VIVIENDA	MUTUALISTAS	CONSTRUCTORAS PRIVADAS	SECTOR PUBLICO
TOTAL REPUBLICA	34.653	1.371.042.853	1.294.235.606	1.004.492.101	1.632.204	1.651.755	4.116.915	273.366.864	8.975.767
NUEVA CONSTRUCCION	30.431	1.270.800.515	1.199.723.558	913.044.286	1.241.691	1.599.451	4.018.115	271.232.428	8.587.587
AMPLIACION	2.611	67.837.206	63.205.146	61.201.371	376.319	41.894	90.000	1.232.562	263.000
RECONSTRUCCION	1.611	32.405.132	31.306.902	30.246.444	14.194	10.410	8.800	901.874	125.180

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC

**Tabla Nº.14.2 NÚMERO DE PERMISOS POR TIPO DE OBRA-
CONSTRUCCIÓN 2009**

Año 2009									
NUMERO Y VALOR DECLARADO EN LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION POR RECURSOS PROPIOS DE FINANCIAMIENTO,									
SEGUN PROVINCIAS. Y TIPO DE OBRA.									
(EN DOLARES AMERICANOS)									
YTIPO DE OBRA.	NUMERO DE PERMISOS	TOTAL	SUBTOTAL	PARTICULARES	IESS - ISSFA	BANCO DE LA VIVIENDA	MUTUALISTAS	CONSTRUCTORAS PRIVADAS	SECTOR PUBLICO
TOTAL REPUBLICA	38.836	2.042.707.926	1.900.086.794	1.537.971.001	12.287.688	1.419.139	12.151.225	323.529.532	12.728.209
NUEVA CONSTRUCCION	34.281	1.881.207.152	1.747.114.546	1.389.955.544	10.546.608	1.386.839	12.003.825	322.520.157	10.701.573
AMPLIACION	2.930	96.110.689	88.341.104	85.683.878	1.664.980	32.300	147.400	326.897	485.649
RECONSTRUCCION	1.624	65.390.085	64.631.144	62.331.579	76.100	0	0	682.478	1.540.987

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC

**Tabla Nº.14.3 NÚMERO DE PERMISOS POR TIPO DE OBRA-
CONSTRUCCIÓN 2010**

Año 2010									
NUMERO Y VALOR DECLARADO EN LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION POR RECURSOS PROPIOS DE FINANCIAMIENTO,									
SEGUN PROVINCIAS. Y TIPO DE OBRA.									
(EN DOLARES AMERICANOS)									
YTIPO DE OBRA.	NUMERO DE PERMISOS	TOTAL	SUBTOTAL	PARTICULARES	IESS - ISSFA	BANCO DE LA VIVIENDA	MUTUALISTAS	CONSTRUCTORAS PRIVADAS	SECTOR PUBLICO
TOTAL REPUBLICA	39.657	2.470.549.947	2.305.597.395	1.723.085.765	25.298.579	32.223.365	18.817.521	434.857.609	71.314.556
NUEVA CONSTRUCCION	34.858	2.288.915.686	2.129.259.120	1.555.711.934	22.741.321	32.179.305	18.373.418	429.882.676	70.370.466
AMPLIACION	3.406	116.221.937	111.412.209	107.015.931	1.603.638	35.952	244.072	2.197.616	315.000
RECONSTRUCCION	1.393	65.412.324	64.926.066	60.357.900	953.620	8.108	200.031	2.777.317	629.090

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Otra variable a ser considerada en este campo, constituyen los costos de construcción y concomitantemente los precios de venta de los inmuebles; respecto de estos, se tratará en el siguiente capítulo.

CAPITULO IV

Para continuar con la metodología planteada en nuestro tema propuesto analizaremos en este capítulo las variables microeconómicas que intervienen en el sector de la construcción y con ello los créditos del BIESS con la banca privada.

4.1. CRÉDITOS IFIS vs BIESS

El monto anual de volumen de crédito otorgado al segmento vivienda por las instituciones financieras (IFIS) privadas ha disminuido significativamente en los últimos años, a diferencia del BIESS que se mantiene como el principal emisor del país en la actualidad. Del total de créditos hipotecarios otorgados desde 2008 por las IFIS de \$731.240.503,55 pasó a \$503.123.795,88 al 2012 como se observa en el gráfico nº15.

Según cifras del Banco Central del Ecuador, las últimas leyes y regulaciones formuladas en relación con el ejecutar del sistema financiero privado, se empieza a registrar una importante reducción en la entrega de créditos de este sector. En el rubro de hipotecarios, el crecimiento se sitúa en el 1.4% para el primer trimestre del 2013, en comparación con igual período del 2012.

El Banco del IESS pasó a encabezar la entrega de créditos hipotecarios, superando así la participación de los otros bancos y cooperativas privados, en conjunto, que compiten con este tipo de préstamos.

El Banco de IESS se presenta ante el mercado, especialmente impulsando la facilidad que tiene en entregar créditos a largo plazo, pues posee fondos permanentes y acordes con estos períodos, mientras los bancos privados tienen más depósitos a corto plazo y pueden prevalecer en créditos como el de consumo. En cuanto a los créditos para vivienda, en el tabla n°15 se presentan en cifras el comportamiento de la banca privada frente al Banco del IESS.

Tabla N°15. Concesión de créditos para la vivienda IFIS vs BIESS

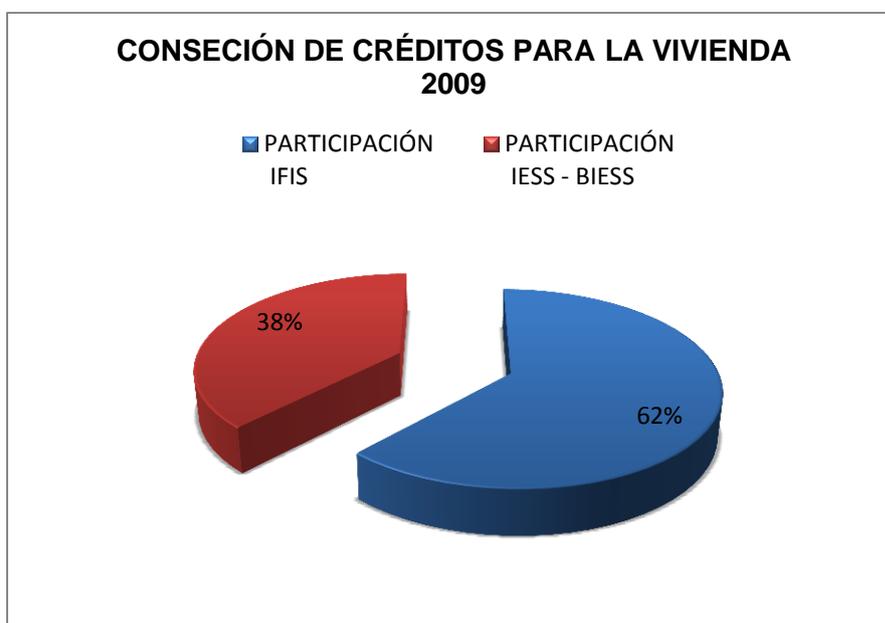
CONSECIÓN DE CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA					
AÑO	IFIS	IESS- BIESS	TOTAL CREDITOS VIVIENDA	PARTICIPACIÓN IFIS	PARTICIPACIÓN IESS - BIESS
2008	731.240.503,55	25.347.284,29	756.587.787,84	96,65%	3,35%
2009	536.589.678,16	328.465.231,98	865.054.910,14	62,03%	37,97%
2010	655.255.640,41	554.192.086,74	1.209.447.727,15	54,18%	45,82%
2011	655.606.053,77	841.433.176,00	1.497.039.229,77	43,79%	56,21%
2012	503.123.795,88	1.031.123.719,38	1.534.247.515,26	32,79%	67,21%

Fuente: Banco Central del Ecuador BCE – Banco del Instituto de Seguridad Social BIESS



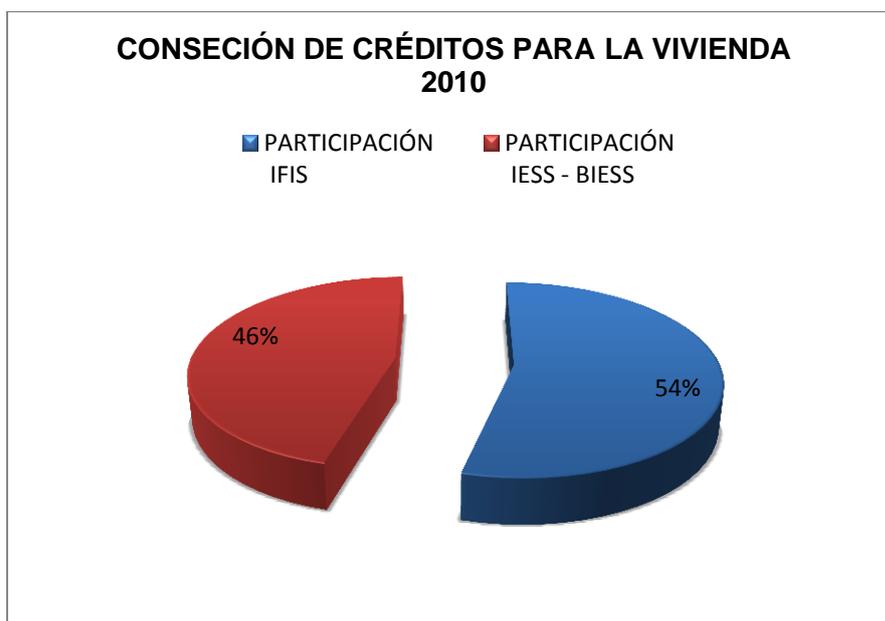
Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social -BIESS

Gráfico N° 15.1 Créditos concedidos IFIS vs BIESS



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

Gráfico N° 15.2 Créditos concedidos IFIS vs BIESS



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

Gráfico Nº 15.3 Créditos concedidos IFIS vs BIESS



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

Gráfico Nº 15.4 Créditos concedidos IFIS vs BIESS



Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

Gráfico N° 15.5 Créditos concedidos IFIS vs BIESS

En la concesión de créditos hipotecarios que ha otorgado el BIESS, antes el IESS, desde el 2008, según se muestra en el **gráfico n°15.1** la participación del IESS en la concesión de créditos no era mayor a la de la banca privada, IFIS, en tanto que desde el 2011 la participación del Banco del IESS en el mercado financiero experimento un crecimiento por lo que su participación en este segmento se transforma radicalmente, frente a la banca privada.

En los **gráficos n°15.2, 15.3, 15.4, 15.5** se muestra el comportamiento de las IFIS vs BIESS en los que se observa claramente como el IESS ahora BIESS se ha convertido en el mayor captador del mercado, en concesión de créditos de la vivienda al 2012 en comparación a la banca privada que mantenía la hegemonía en el sector, hasta el año 2010.

4.2. Costos por metro cuadrado de construcción vs índice de precios de la construcción

Una variable muy importante en el sector de la construcción parte de la inflación de los Precios de la Construcción (IPCO) y los costos por metro cuadrado en diferentes edificaciones por ejemplo: unifamiliar acabados de lujo, acabado medio, popular y multifamiliar.

En el sector de la construcción el desarrollo sostenido en los últimos años resulta de mucho interés para quienes forman parte de esta actividad. Son varios los factores que han permitido su auge, entre ellos: disponibilidad de terrenos y acceso vial a los mismos; abundante crédito hipotecario liderado por el BIESS; y, crecimiento de la demanda debido al fácil acceso crediticio con una oferta que proporciona a atenderla.

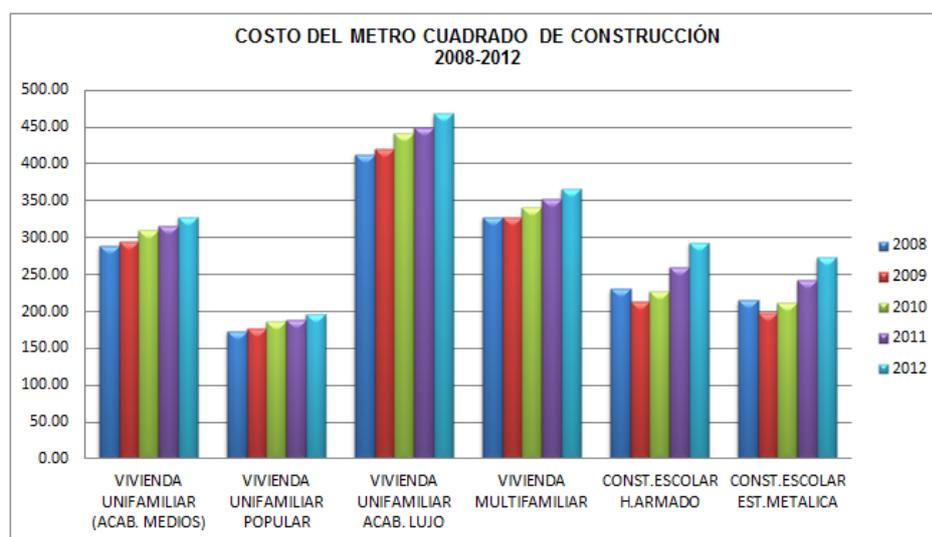
Estos factores en su conjunto, se han convertido en un dinamizador económico que ha contribuido notablemente al desarrollo del país.

En cuanto al precio del metro cuadrado de construcción, este se ve afectado principalmente por modificaciones a los salarios realizados por el Gobierno a inicios de cada año; y, a la inflación que afecta a los precios de los materiales de construcción. Sin embargo, en el año 2011 la aparición del BIESS trajo facilidades a los estratos medios y bajos para acceder a créditos hipotecarios, por lo que en ese año se produjo un leve incremento el precio del metro de construcción. Los precios de la construcción de estratos altos o de lujo se ven afectados además, dependiendo los acabados que se aplican por preferencia de los consumidores.

Tabla Nº.16 Costos del Metro Cuadrado de Construcción 2008-2012

COSTO DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN						
AÑOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR (ACAB. MEDIOS)	VIVIENDA UNIFAMILIAR POPULAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR ACAB. LUJO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	CONST. ESCOLA R H.ARMADO	CONST. ESCOLA R EST. METALICA
2008	288,94	173,42	412,76	327,56	230,05	214,47
2009	294,49	176,75	420,69	327,58	212,88	198,46
2010	309,13	185,54	441,60	340,98	227,65	212,24
2011	315,14	189,15	450,19	351,68	259,07	241,53
2012	327,58	196,61	467,97	365,96	292,87	273,03

Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción – CAMICON



Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción – CAMICON

Gráfico Nº.16 Costos del Metro Cuadrado de Construcción 2008-2012

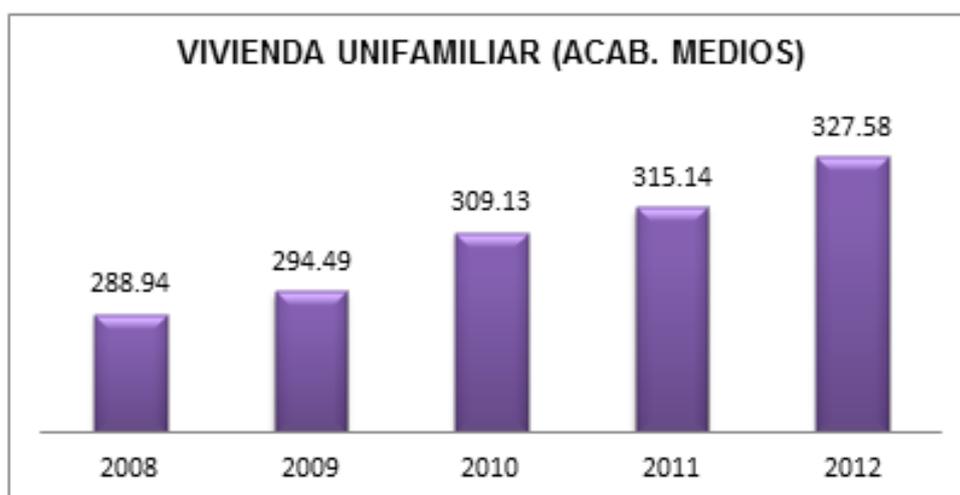
El costo del metro cuadrado de construcción tiene un comportamiento ascendente durante el período 2008 – 2012, con una leve caída en el año 2009, producto de la crisis que atravesó la economía mundial en dicho año y la consiguiente contracción de la demanda, conforme se observa claramente en el **gráfico n°16**, se muestra también el tipo de vivienda más influyente en el mercado siendo la vivienda unifamiliar con acabados de lujo orientada a segmentos de vivienda especialmente de zonas del norte de Quito.

Si consideramos que los incrementos que se han producido en los diferentes tipos de construcción analizados, responden al proceso inflacionario que afectó al sector en el mismo período, los costos deberían ubicarse en niveles como los que se presentan en detalle, en cada uno de los esquemas constructivos de los que se ha obtenido información:

Tabla N°.16.1 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda unifamiliar (acabados-medios)

COSTO DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN								
AÑOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR (ACAB. MEDIOS)	VARIACIÓN ANUAL	IPCO	VIVIENDA UNIFAMILIAR (ACAB. MEDIOS) INCLUIDO IPCO	UTILIDAD 40%	PRECIO DE VENTA CALCULO	PRECIO DE VENTA MERCADO	
							QUITO NORTE	QUITO SUR
2008	288.94		12.4					
2009	294.49	1.92%	-1.61	284.29	113.72	398.00		
2010	309.13	4.97%	1.95	288.75	115.50	404.25		
2011	315.14	1.94%	6.88	287.86	115.14	403.01		
2012	327.58	3.95%	2.66	306.76	122.70	429.46	900- 1000	400-500

Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción
Instituto Nacional de Estadística y Censos



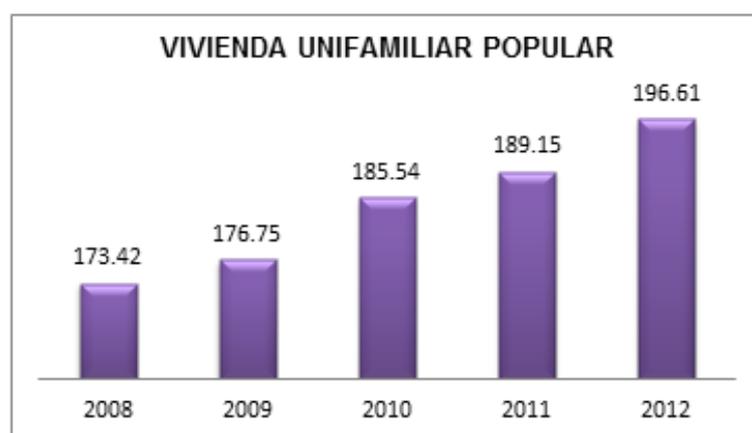
Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción – CAMICON

Gráfico N°.16.1 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda unifamiliar (acabados-medios)

Tabla Nº.16.2 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda unifamiliar popular

COSTO DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN							
ANOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR POPULAR	VARIACION ANUAL	IPCO	VIVIENDA UNIFAMILIAR POPULAR INCLUIDO IPCO	UTILIDAD 40%	PRECIO DE VENTA CALCULO	PRECIO DE VENTA MERCADO
QUITO SUR							
2008	173.42		12.4				
2009	176.75	1.92%	-1.61	170.09	68.04	238.13	
2010	185.54	4.97%	1.95	167.97	67.19	235.15	
2011	189.15	1.95%	6.88	181.92	72.77	254.69	
2012	196.61	3.94%	2.66	181.70	72.68	254.38	400-500

Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción
Instituto Nacional de Estadística y Censos



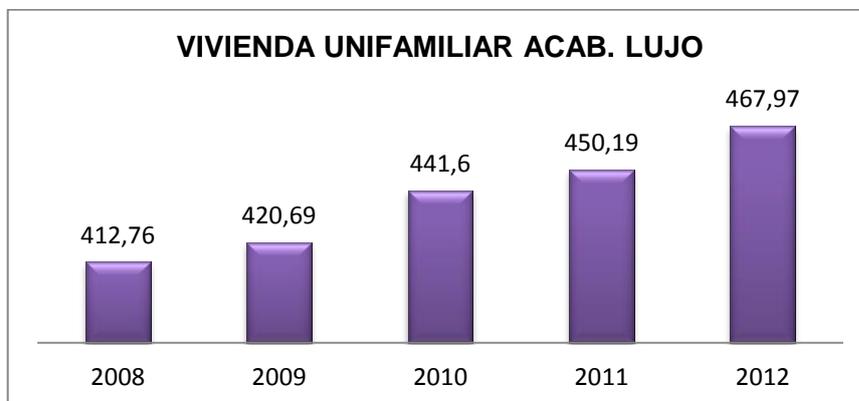
Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción – CAMICON

Gráfico Nº.16.2 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda popular

Tabla Nº.16.3 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda unifamiliar lujo

COSTO DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN							
ANOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR ACAB. LUJO	VARIACION ANUAL	IPCO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ACAB. LUJO	UTILIDAD 40%	PRECIO DE VENTA CALCULO	PRECIO DE VENTA MERCADO
QUITO NORTE							
2008	412.76		12.4				
2009	420.69	1.92%	-1.61	404.84	161.93	566.77	
2010	441.6	4.97%	1.95	399.78	159.91	559.69	
2011	450.19	1.95%	6.88	432.99	173.20	606.18	
2012	467.97	3.95%	2.66	432.45	172.98	605.43	900- 1000

Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción
Instituto Nacional de Estadística y Censos



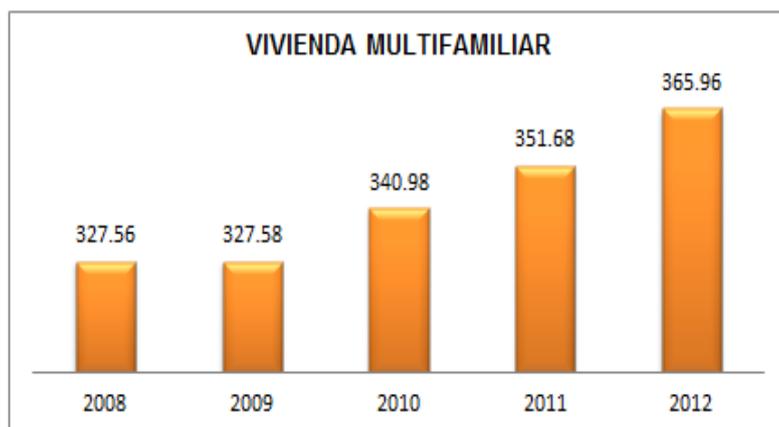
Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción
Instituto Nacional de Estadística y Censos

Gráfico Nº.16.3 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda Multifamiliar Acabado de Lujo

Tabla Nº.16.4 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda multifamiliar

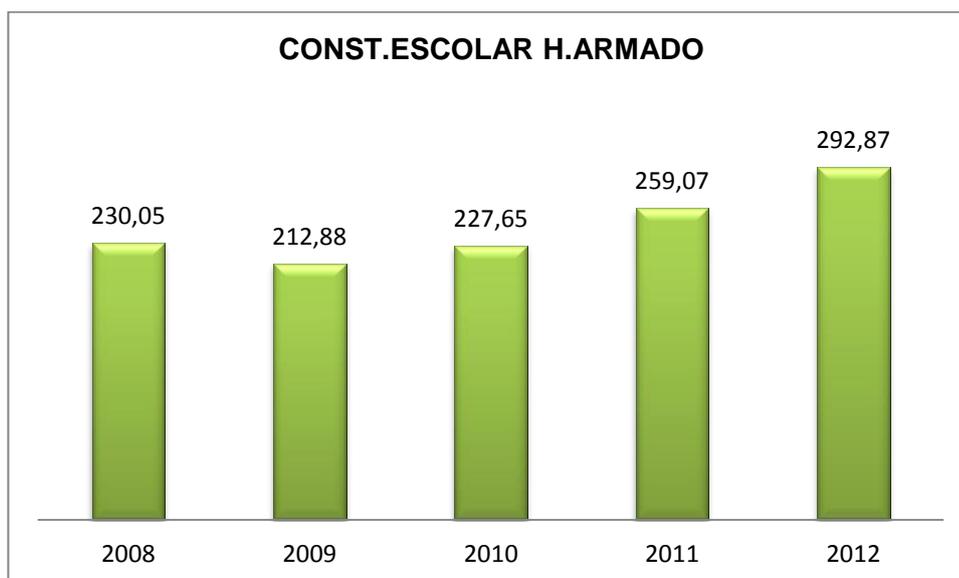
COSTO DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN								
AÑOS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VARIACION ANUAL	IPCO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	UTILIDAD 40%	PRECIO DE VENTA CALCULO	PRECIO DE VENTA MERCADO	
							QUITO NORTE	QUITO SUR
2008	327.56		12.4					
2009	327.58	0.01%	-1.61	321.27	128.51	449.78		
2010	340.98	4.09%	1.95	311.30	124.52	435.82		
2011	351.68	3.14%	6.88	334.33	133.73	468.06		
2012	365.96	4.06%	2.66	337.82	135.13	472.95	900- 1000	400-500

Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción
Instituto Nacional de Estadística y Censos



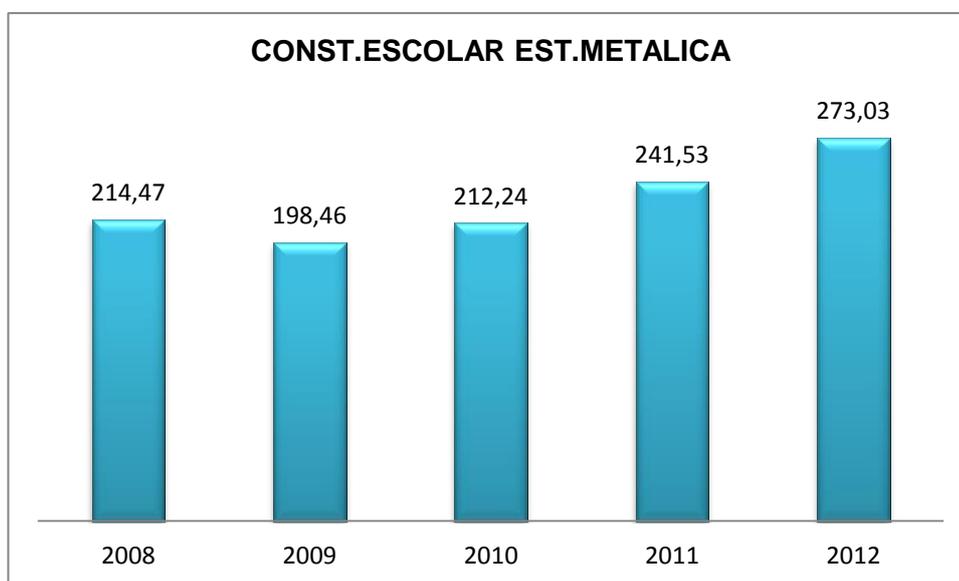
Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción – CAMICON

Gráfico Nº.16.4 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Vivienda Multifamiliar



Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción – CAMICON

Gráfico Nº.16.5 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Escolar Hormigón Armado



Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción – CAMICON

Gráfico Nº.16.6 Costos del Metro Cuadrado de Construcción Estructura Metálica

El mayor problema al que se enfrenta el sector de la construcción, es la inestabilidad de los precios de los materiales de construcción, según el INEC, el constante incremento en los principales insumos se traduce en el incremento acelerado del precio del metro cuadrado de construcción.

Tas haber realizado comparaciones entre el precio determinado por la Cámara de la Industria de la Construcción y el índice de precios de la construcción (inflación); se consiguió un costo promedio actual del metro cuadrado en Quito norte, el cual oscila entre \$900 a \$1000 y en Quito sur, entre \$400 a \$500 en estos cuatro tipos de viviendas investigadas (unifamiliar media, popular, lulo y multifamiliar).

Al tomar como referencia el costo por metro cuadrado en el año 2008, para la vivienda unifamiliar con acabados medios al aplicar un incremento correspondiente al IPCO, obtendríamos que para el 2012, este costo debiera ubicarse en \$306,76, en tanto la información proporcionada por la Cámara de la Industria de la construcción, señala que se ubica en \$327,58, lo que indica que es mayor la información de la cámara de la construcción, es decir, posiblemente existe posibles costos de construcción que no se han considerado dentro del Índice de precios o ya desde esta fuente se esta producción inflación.

Adicionalmente, si consideramos estos costos con los precios de venta de este tipo de inmuebles de Vivienda unifamiliar acabados medios en el año 2012, observamos que los mismos sus superiores en un 7%, lo que no se justifica, pues si

asumimos que el precio es \$306,76 y le incrementamos un margen de utilidad de un 40%, no llegamos a los actuales precios de venta en la zona de quito norte; lo podemos verificar en la tabla N°16.1.

De igual manera ocurre un comportamiento de precios de la Vivienda unifamiliar popular en el año 2012 en precio aplicando el IPCO correspondiente al año debería ser de \$181,70 y la fuente mencionada señala un precio de \$196,61 existiendo así un incremento injustificado del 8%; asumiendo el costo de metro cuadrado es de 181,70 y aplicando una utilidad del 40% no llegamos al precio que existe actualmente en el mercado por este tipo de vivienda que es casi el doble de su precio calculado.

Un escenario similar ocurre un comportamiento de precios de la Vivienda unifamiliar acabados de lujo con el año 2012 al igual que en los otros tipos de vivienda que lo hemos venido analizando, el precio obtenido con la aplicación del IPCO es de \$432,45 y el obtenido por la Cámara de la Industria de la Construcción es de \$467,97 igualmente existe una diferencia del 8% por no haberse considerado varios costos que no justifica su precio; asumiendo un precio de \$432,45 y aplicando un 40% de utilidad no llegamos al precio actual de venta por las constructoras.

En la Vivienda multifamiliar ocurre un comportamiento de precios similar en el año 2012 la fuente ya mencionada mantiene un precio del \$365.96 y el precio obtenido aplicando el IPCO es \$337,82 existiendo un aumento del 8% en los precios que no se justifica.

Esta especulación que se ha producido en los últimos años, ha beneficiado exclusivamente a los grandes constructores, en desmedro de la población, quienes deben buscar recursos para cubrir el valor de los inmuebles dada la necesidad de vivienda existente.

En este campo, el BIESS, debería buscar mecanismos que le permitan regular estos aspectos, puesto que se constituye en el mayor colocador de este tipo de créditos; posición que debería aprovecharla en beneficio de sus afiliados.

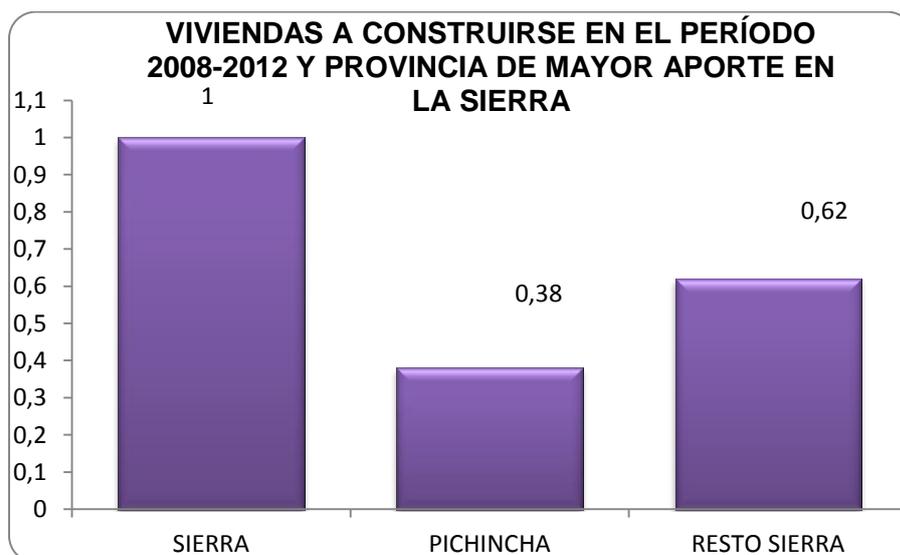
4.3. Sectores favorecidos actual sistema de créditos

Conforme se desprende de la Tabla No.17, es la Provincia de Pichincha y especialmente Quito, la zona de mayor concentración de viviendas nuevas.

Tabla Nº.17 Número de viviendas 2008-2012

PERÍODO 2008-2012	
REGIÓN	VIVIENDAS
SIERRA	89811
PICHINCHA	34032
RESTO SIERRA	55779

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Gráfico Nº.17 Número de viviendas 2008-2012

Durante el quinquenio 2008-2012, la provincia de Pichincha, dentro de la Región Sierra, demuestra ser la de mayor dinamía en lo que tiene que ver con la solicitud de

permisos destinados a la construcción de soluciones de vivienda. El 38 por ciento de los permisos otorgados por los municipios en esta región, corresponden a Pichincha, aspecto que se debe a su alto crecimiento poblacional, generando especialmente porque en ella se asienta la ciudad de Quito, capital del País, que constituye el mayor foco de actividad industrial, comercial, bancaria y de servicios de la región Sierra.

Esta situación determina que el mayor partícipe en el mercado inmobiliario, el BIESS, deba buscar alternativas para que se genere oferta de vivienda no solo en las grandes ciudades, sino también en las pequeñas.

Por otro lado, si analizamos los créditos concedidos por el BIESS, podemos observar claramente que los mismos se han dirigido especialmente a los quintiles de más altos ingresos.

Si consideramos que el crédito hipotecario promedio que concede el BIESS, se ubica en alrededor de US\$ 42.000, en el caso de compra de vivienda, podemos deducir que para este endeudamiento, se requiere ingresos superiores a US\$ 800, es decir, estar ubicados por lo menos estar ubicado en el tercer quintil tabla n°18, aspecto que implica que cerca del 70% de la población afiliada al BIESS, no puede alcanzar este tipo de servicios.

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS						
Sueldo Reportado	Cuota Máxima Mensual 40% del Sueldo	Tasa Nominal que se aplica al Préstamo según el plazo (*)				
	Cuota Mensual	7.90%	7.90%	8.20%	8.69%	8.69%
		5 Años	10 Años	15 Años	20 Años	25 Años
240	96	4.746	7.947	9.925	10.911	11.735
350	140	6.921	11.589	14.474	15.911	17.113
400	160	7.910	13.245	16.542	18.184	19.558
500	200	9.887	16.556	20.678	22.730	24.448
600	240	11.864	19.868	24.813	27.276	29.337
700	280	13.842	23.179	28.949	31.822	34.227
800	320	15.819	26.490	33.084	36.368	39.116
1.000	400	19.774	33.113	41.355	45.460	48.896
1.250	500	24.718	41.391	51.694	56.826	61.119
1.500	600	29.661	49.669	62.033	68.191	73.343
2.000	800	39.548	66.225	82.710	90.921	97.791
3.000	1.200	59.322	99.338	124.065	136.381	146.687
4.000	1.600	79.096	132.451	165.420	181.842	195.582
5.000	2.000	98.870	165.563	206.775	227.302	244.478
10.000	4.000	197.740	331.126	413.550	454.604	488.955

4.4. SALARIOS DE AFILIADOS – MERCADO DIRIGIDO

Según se desprende de la tabla n°18 más de 1,9 millones de ecuatorianos, que representan más del 63% de los afiliados al IESS, aportan a la Seguridad Social sobre ingresos promedio menores a los US\$ 400, podríamos decir que se encuentran a nivel del salario básico.

Un 10% de los afiliados aporta sobre remuneraciones promedio superiores a los US\$ 2.000, siendo este grupo, especialmente, el que en la práctica se beneficia de los créditos del BIESS, dado que están en capacidad de acceder a montos superiores a los US\$ 100.000;

precio promedio de las viviendas en sectores medios, en las dos principales ciudades del Ecuador, Quito y Guayaquil.

Tabla nº 18 Afiliados vs Salarios

	NÚMERO INDIVIDUOS	SALARIO PROMEDIO	% de número de individuos
Q1	982.697	\$ 216,97	32,50%
Q2	938.535	\$ 359,62	31,04%
Q3	370.975	\$ 543,05	12,27%
Q4	389.413	\$ 809,78	12,88%
Q5	342.053	\$ 2.044,29	11,31%
Total	3.023.673		

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

El sector de la construcción podría seguir creciendo con la canalización de nuevos proyectos integrados con el apoyo de Municipios al ser flexibles con los parámetros en proyectos de construcciones de conjuntos o urbanizaciones Multifamiliares – Unifamiliares (Acabados medios – populares), en los que permita verdaderamente aplicar el precio del metro cuadrado de venta real interviniendo así el Banco del IESS como regulador de precios por ser actualmente pionero en la concesión de créditos para la viviendas.

Al tratar de cumplir con los precios reales de acuerdo al IPCO que existe en el mercado de la construcción, con alianzas del Banco del IESS y Municipios con el fin de que se pueda establecer parámetros (acuerdos) en ciertas alzas de precios en el mercado de la construcción, así mismo facilitar la generación de nuevas

construcciones menos costosas, para cubrir así los segmentos de afiliados con salarios medios - bajos de manera que los afiliados logren satisfacer una de las necesidades básicas para el buen vivir de la sociedad.

Es importante analizar la incidencia que ha tenido la creación del Banco del IESS, en el desenvolvimiento del sector de la construcción, dado que al momento es el actor más importante en dicho mercado; y, el comportamiento de los precios aparenta como se había señalado, indicios de especulación.

Los actuales precios a los que se comercializan los distintos bienes inmuebles, en diferentes zonas del país, especialmente la capital de la República, no se compadecen con los costos que, las propias instituciones vinculadas a este sector, como la Cámara de la Construcción, publican, esto, como se presentó en los cuadros anteriores, es resulta, por un lado, si del incremento que los mismos han sufrido, producto de la inflación propia del sector, pero adicionalmente, generado por el importante incremento de la demanda, gracias a la gran cantidad de créditos que el BIESS ha inyectado en los últimos años.

Esto obliga a que de alguna manera, se tenga que revisar el papel de este Banco, de modo que, como corresponsable en la situación actual, busque actuar como regulador de los precios de la construcción, para lo que deberá establecer mecanismos tendientes a este propósito.

Dentro de los mecanismos sugeridos para cumplir este objetivo, se plantea:

Incentivar en mayor medida la construcción de vivienda popular, para estratos medios y bajos, para lo cual deberá buscar alianzas estratégicas con los municipios, quienes son los mayores tenedores de tierras, a fin de, por un lado abaratar los costos de este importante componente; y, por otro que como órgano regulador, establezca ordenanzas mucho más flexibles, para este tipo de viviendas, de modo que los costos de urbanización también se reduzcan y se obtenga productos finales mucho más baratos.

Luego de estudios técnicos adecuados, en conjunción con las cámaras del sector y entidades técnicas vinculadas, determinar los verdaderos costos de construcción, los cuadros deberían servir de referencia para la concesión de sus créditos, para lo que se sugiere se cambie la política actual, en la que se financia el 100% del valor de una vivienda de hasta US\$ 100.000, por el financiamiento de hasta el 100 de cualquier vivienda que sea adquirida al costo técnicamente establecido, más un margen adecuado de rentabilidad para el constructor; debiendo en este caso, el usuario financiar, si así lo desea la diferencia entre este valor y el precio al que esté adquiriendo el bien.

Reducir sus tiempos de concesión a plazos menores a 60 días, a fin de que este no sea un pretexto más de los constructores para incrementar el precio de venta de los inmuebles.

Los mecanismos señalados, posibilitarían el control de los precios del sector de la construcción, pues caso contrario, se podría generar en el mediano plazo una potencial burbuja inmobiliaria.

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- La construcción es una actividad que está en auge como se ha evidenciado al revisar su participación en el PIB, ubicándose con el 10% al año 2012, siendo la cuarta actividad que aporta al crecimiento de la economía del país.
- Con el apareamiento del BIEES, las condiciones del mercado de créditos destinados a vivienda, ha cambiado radicalmente, puesto que el sector privado, Bancos y Cooperativas ha perdido espacio, dejando que sea el banco de la Seguridad Social, el ente que controle al momento este tipo de servicios.
- Existe en el mercado de la construcción especulación sobre los precios establecidos como promedio según estudios e investigaciones de las instituciones relacionadas a la construcción (Cámara de la construcción, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC) por el incremento de la demanda en el sector de la construcción.

- Los salarios de los afiliados a la seguridad social, son relativamente bajos, frente a las necesidades que el actual sistema impone para obtener créditos hipotecarios, lo que implica que cerca del 70% de los mismos, no está en condiciones de acceder a un crédito de este tipo.
- En las zonas geográficas en las que se evidencia mayor número de permisos de construcción y por ende nuevas viviendas, son los municipios de la provincia de Pichicha.
- La creación del Banco del IESS, al momento es el actor más importante en el mercado del sector de la construcción; y, el comportamiento de los precios aparenta como se había señalado, indicios de especulación.
- Los actuales precios a los que se comercializan los distintos bienes inmuebles, en diferentes zonas del país, especialmente la capital de la República, no se compadecen con los costos que, las propias instituciones vinculadas a este sector, como la Cámara de la Construcción, publican, por incremento que los mismos han sufrido, producto de la inflación propia del sector, pero adicionalmente, generado por el importante incremento de la demanda, gracias a la gran cantidad de créditos que el BIESS ha inyectado en los últimos años.

5.2. RECOMENDACIONES

- Canalizar de nuevos proyectos integrados con el apoyo de Municipios para lograr flexibilidad con los parámetros en proyectos de construcciones de conjuntos o urbanizaciones Multifamiliares – Unifamiliares (Acabados medios – populares), para afiliados que perciban un sueldo medio bajo.
- Regular los precios anuales paralelamente al cambio del IPCO en el sector de la construcción en todas las instituciones que intervengan en dicho sector, siendo así el BIESS el regulador de precios por tener actualmente la mayor colocación de créditos para la vivienda.
- Cambiar la política actual, en la que se financia el 100% del valor de una vivienda de hasta US\$ 100.000, por el financiamiento de hasta el 100% de cualquier vivienda que sea adquirida al costo técnicamente establecido, más un margen adecuado de rentabilidad para el constructor; debiendo en este caso, el usuario financiar, si así lo desea la diferencia entre este valor y el precio al que esté adquiriendo el bien.
- Reducir sus tiempos de concesión a plazos menores a 60 días, a fin de que este no sea un pretexto más de los constructores para incrementar el precio de venta de los inmuebles.

BIBLIOGRAFÍA

ANDREW B., A., & BEN S., B. (2004). *MACROECONOMÍA*. MADRID: PEARSON ADDISON WESLEY.

García Martínez , B., & Villegas Hernández, E. (2000). *Finanzas Internacionales* . Mexico: McGraw-Hill.

Landsburg, S. (2001). *Teoría de los Precios*. Mexico: THOMSON EDITORES.

Massad , C., & Patillo, G. (2000). *Macroeconomía en un mundo interdependiente* . Chile: McGraw-Hill Interamericana.

Merton, R. C. (2003). *Finanzas*. Pearson Educación.

Páginas Web:

Banco Central del Ecuador: <http://www.bce.fin.ec/>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos:

<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/> <http://www.inec.gob.ec/home/>

BIESS: <http://www.biess.fin.ec/inicio>

Cámara de la Industria de la Construcción: <http://www.camicon.ec/>

Superintendencia de Bancos Y Seguros

http://www.sbs.gob.ec/practg/p_index

Encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo

http://www.inec.gob.ec/estadisticas/?option=com_content&view=article&id=92&Itemid=57