



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

MAESTRÍA EN ECONOMÍA CON MENCIÓN EN

FINANZAS Y PROYECTOS

“TRABAJO DE TITULACIÓN EXAMEN COMPLEXIVO”

PARA LA OBTENCIÓN DEL GRADO DE MAGISTER EN

ECONOMÍA CON MENCIÓN EN FINANZAS Y PROYECTOS

“DESACELERACIÓN DEL SECTOR CONSTRUCTOR DE

VIVIENDAS EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS 2015”

AUTOR: FANNY GLADYS ZAMBRANO MUÑOZ

TUTOR: ÁNGELA CLEMENCIA SILVA MUÑOZ

GUAYAQUIL – ECUADOR

MARZO 2016



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIAS Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS

TÍTULO: DESACELERACIÓN DEL SECTOR CONSTRUCTOR DE VIVIENDAS EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS 2015

AUTOR/ES: Ec. Fanny
Zambrano Muñoz

REVISORES: Lcda. Angela Silva Muñoz

INSTITUCIÓN:
UNIVERSIDAD DE
GUAYAQUIL

FACULTAD: CIENCIAS ECONÓMICAS

PROGRAMA: MAESTRÍA EN ECONOMÍA CON MENCIÓN EN FINANZAS Y PROYECTOS

FECHA DE PULICACIÓN:
MARZO DE 2016

NO. DE PÁGS: 48

ÁREA TEMÁTICA: El sector de la construcción de viviendas y su afectación socio económica a la población y del producto interno bruto del país.

PALABRAS CLAVES: Desaceleración del sector constructor de viviendas.

RESUMEN: La construcción es un multiplicador y generador de impulso para otros sectores de la economía, su actividad encadena a otros sectores productivos y comerciales, siendo su principal contribución la demanda de trabajadores. Ante la limitación de información oficial, nos planteamos la hipótesis de si efectivamente existe una desaceleración en el sector constructor inmobiliario, delimitado en la provincia del Guayas en el año 2015. Para efectos de esta investigación, se estudió que políticas públicas implementadas impactaron en el sector de la construcción inmobiliaria, la influencia del BIESS y la oferta de los constructores.

Nº DE REGISTRO(en base de datos):

Nº DE CLASIFICACIÓN:
Nº

DIRECCIÓN URL (tesis en la web)

ADJUNTO URL (tesis en la web):

ADJUNTO PDF:

SI

NO

CONTACTO CON AUTORES/ES:

Teléfono: 0985897981

E-mail: fannyza@hotmail.com

CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:

Nombre: Facultad de Ciencias Económicas

Teléfono:

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de tutor del Programa de Maestría en Economía con Mención en Finanzas y Proyectos, nombrado por la Decana de la Facultad de economista Marina Mero Figueroa, CERTIFICO: que he analizado el estudio de caso presentada como examen complejo, como requisito para optar el grado académico de Magíster en economía con mención en finanzas y proyectos, titulada: desaceleración del sector constructor vivienda en la provincia del Guayas en el año 2015 la cual cumple con los requisitos académicos, científicos y formales que demanda el reglamento de posgrado

Atentamente

Lcda. Ángela Clemencia Silva Muñoz

TUTOR

Guayaquil, 10 de marzo de 2016

DEDICATORIA

A mí amada hija que es la luz y la
alegría de mi vida.

AGRADECIMIENTO

A mí esposo por su paciencia,
dedicación e incansable apoyo para
que yo pueda lograr mis objetivos.

DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad del contenido de esta Tesis de Grado, me corresponden exclusivamente; y el patrimonio intelectual de la misma a la UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL”

FIRMA

FANNY GLADYS ZAMBRANO MUÑOZ

ABREVIATURAS

BCE.- Banco Central del Ecuador

SB.- Superintendencia de Bancos

INEC.- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

BIESS.- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

PIB.- Producto Interno Bruto

GYE.- Guayaquil

INDICE DE CONTENIDO

Capítulo 1	5
Introducción.....	5
1.1. Pregunta científica.....	6
1.2. Delimitación del Problema	7
1.3. Justificación	10
1.4. Objetivos	10
1.5. Premisas	11
1.6. Solución Propuesta	11
Capítulo 2	13
Fundamentación teórica y metodológica.....	13
2.1. Marco teórico.....	13
2.1.1. Fundamentación teórica	13
2.1.2. Referentes empíricos	19
2.2. Marco metodológico	24
2.2.1. Categorías	27
2.2.2. Dimensiones	27
2.2.3. Instrumentos	29
2.2.4. Unidad de análisis.....	29
2.2.5. Gestión de datos.....	30
2.2.6. Criterios éticos	30
2.2.7. Resultados	32

2.2.8. Discusión	43
Capítulo 3	45
Solución propuesta	45
Conclusiones	46
Bibliografía	49
Anexos	51

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Comparativo de la tasa de desempleo urbano anual	32
Tabla 2: Comparativo de la tasa de empleo urbano adecuado	32
Tabla 3: Comparativo de empleos por sectores de actividad	33
Tabla 4: Tendencia de la vivienda en el Ecuador año 2010	34
Tabla 5: Valor agregado bruto de las industrias en miles de Dólares	34
Tabla 6: Evolución de la tasa inter anual del PIB t/t-4	35
Tabla 7: Exportaciones de petróleo período 2011-2015	37
Tabla 8: Detalle de la cartera hipotecaria por institución al 31/12/2015	38
Tabla 9: Evolución de los precios de venta por metro cuadrado en dólares	38
Tabla 10: Captaciones de depósito de la banca privada año 2015	40
Tabla 11: Cartera de créditos hipotecarios de la banca privada comparativo	41
Tabla 12: Participación del sector construcción en el impuesto a la renta	42
Tabla 13: Evolución de la oferta de vivienda en la provincia del Guayas	42

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: El árbol del problema.....	7
Ilustración 2: CDIU.....	26

RESUMEN

El sector de la construcción en Ecuador es un multiplicador y generador de impulso para otros sectores de la economía, su actividad se encuentra encadenada a otros sectores productivos y comerciales, siendo su principal contribución a la demanda de trabajo para diferentes sectores laborales.

Los medios de prensa, los representantes de los gremios de la construcción, promotores inmobiliarios y varios consultores económicos, han indicado que durante el año 2015 el sector de la construcción de viviendas ha sufrido una reducción preocupante en su demanda. Ante la limitación de información oficial, nos planteamos la hipótesis de si efectivamente existe una desaceleración en el sector constructor inmobiliario, delimitado en la provincia del Guayas.

No se puede estudiar el desenvolvimiento del crédito hipotecario en Ecuador, sin considerar el impacto del Banco del IESS (BIESS). Desde el 2010 hasta diciembre de 2015, el BIESS inyectó en el sistema financiero, un monto superior a los cinco mil millones de dólares, en créditos hipotecarios. Lo que representó aproximadamente el 72% de la cartera de vivienda de todo el sistema financiero del país.

Para efectos de esta investigación, se estudió que políticas públicas el gobierno ha elaborado e implementado, y como estas políticas impactaron al sector de la construcción inmobiliaria. También se analizó si la propuesta de Ley de Herencia y Plusvalía, incidió en la desaceleración de la demanda de vivienda durante el 2015. La investigación determinó que la caída del precio internacional del petróleo afectó severamente la capacidad del gobierno de seguir inyectando recursos en la economía, siendo este el principal detonante de una recesión económica general y de una desaceleración del sector de la construcción de vivienda en la provincia del Guayas.

La investigación plantea que para mitigar o corregir la desaceleración del sector constructor de viviendas, se debe trabajar de forma coordinada y triangulada por parte de los tres actores fundamentales de este campo, el gobierno central, la banca y los constructores inmobiliarios.

Para el presente estudio, se realizó una investigación para encontrar referentes empíricos obtenidos por instituciones públicas u organizaciones. El resultado fue que no existen estudios que brinden información detallada. Se utilizó el método del estudio de caso y de entrevistas para investigar sobre la desaceleración del sector constructor de viviendas, en el contexto del método cualitativo de investigación.

Palabras claves: *Desaceleración del sector constructor de viviendas*

ABSTRACT

The construction sector in Ecuador is a multiplying force in the economy, and a generator to other commercial and productive sectors in the economic value chain. This reality determines that it is also a great generator of employment across several economic and productive areas.

The media, the construction chambers, the construction firms, the real state promoters & developers, and several economic analysts, indicate that during 2015 the construction sector experienced significant reduction in demand and business. However, due to the lack and limitations of official information regarding these concerns, the hypothesis is if there really is a decline and demand and business in the construction sector, specifically the construction of houses and apartments for living use in the región of Guayas in Ecuador.

If one is investigating the house and apartments construction business in Ecuador, one must look closely at the operation of Ecuador's social security bank (BIESS). Since its start of operations in 2010 and through december of 2015, the BIESS has delivered over five billion dollars in housing mortgage operations, which constitutes over 72% of the whole mortgage operations pie in Ecuador's financial and banking sector.

A key element of this research, is the analysis of public policy regarding the monetary, credit, construction and fiscal areas, and how these policies impacted the housing construction sector directly. The impact of a polemic Inheritance and Plusvalue Law Project and how it contributed to the business decline of the housing sector in 2015 is also included in this work. This research also looks at how the severe fall of international oil prices during the second semester of 2015 affected the capacity of the Ecuadorean government of supplying money to the general economy; the dramatic fall of oil revenue detonated an economic recession and a marked decline of business in the construction sector of the Guayas region.

This work also provides a solution recipe to the problem described, solution that includes coordinated work between government, financial sector and the housing construction businesses.

Keywords: *Construction of houses and apartments for living*

Capítulo 1

Introducción

El sector de la construcción en la economía de un país, no debe ser analizado como autónomo, todo lo contrario, su importancia radica en ser un multiplicador y generador de impulso para otros sectores de la economía, pues su actividad se encuentra encadenada a otros sectores productivos y comerciales, tales como: la industria del cemento, hierro, aluminio, madera, arena, las fábricas de cerámica, materiales de construcción, importación de maquinaria, repuestos, herramientas, entre otros bienes, sin embargo, su mayor contribución es a la demanda de trabajo para diferentes sectores laborales, desde obreros no cualificados hasta profesionales.

El sector de la construcción esta diversificado en diferentes campos de acción, tales como: vivienda, comercial, industrial, para la educación, hospitales, para obras públicas como carreteras y comunicaciones, iglesias y complejos recreacionales, en fin, todo lo que requiera una infraestructura física es atendido por el sector de la construcción.

El efecto multiplicador y positivo que genera este sector en la economía del Ecuador, se demuestra en su contribución al producto interno bruto. El valor agregado bruto de la construcción, ha aportado con un cuarto lugar en el porcentaje de participación de todos los agregados (BCE, Banco Central del Sistema de Información/Publicaciones Generales/Cuentas Nacionales/VAB Industrias - Miles USD Corrientes, 2014), revisando las cifras desde el año 2010 al 2014. Por lo tanto, en el caso de ocurrir una caída en la actividad de la construcción, sobretodo del sector de la vivienda, resultarían afectados también los sectores productivos y comerciales que trabajan encadenados a esta y por ende el producto interno bruto del Ecuador. Además de aumentar la tasa de desempleo.

Entonces, es importante estudiar que políticas públicas el gobierno ha elaborado e implementado, y como estas políticas han impactado al sector de la construcción inmobiliaria de forma específica.

De acuerdo a lo reportado por los medios de prensa, por los representantes de los gremios de la construcción, promotores inmobiliarios y por consultores económicos, durante al año 2015 el sector de la construcción de viviendas ha sufrido una reducción preocupante en su demanda; las supuestas causas y efectos también se han indicado, sin embargo no se han presentado estudios económicos que sustenten dichas afirmaciones.

La hipótesis es si efectivamente existe una desaceleración en el sector constructor inmobiliario. De acuerdo a información del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC, <http://www.ecuadorencifras.gob.ec>, 2014), el número de permisos de construcción por propósito de la construcción y tipo de obra a nivel nacional, solicitados en el año 2014 fue de 27,199 (veinte y siete mil ciento noventa y nueve permisos), de los cuales el 88% correspondían a construcciones de viviendas residenciales. Este porcentaje demuestra que, dentro del sector de la construcción, la actividad de viviendas residenciales es la que contribuye con mayor aporte al total del sector.

Por lo antes expuesto, el objetivo de este estudio es analizar y determinar la existencia de un problema en el sector de la construcción de viviendas residenciales, delimitado en la provincia del Guayas.

El campo de investigación de este estudio será el sector de la construcción de viviendas en la provincia del Guayas, durante el año 2015.

1.1.Pregunta científica

¿La política monetaria y la política fiscal del gobierno incidieron en la desaceleración del sector de la construcción de viviendas?

1.2. Delimitación del Problema

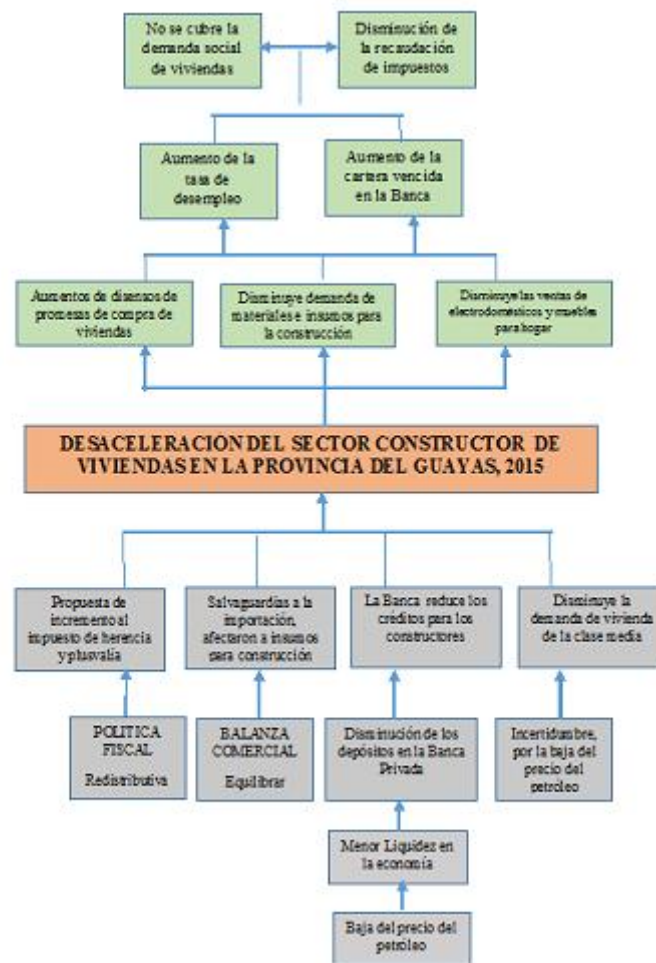


Ilustración 1: El árbol del problema

Elaboración: Autor

La desaceleración del sector de la construcción de viviendas en la provincia del Guayas, durante el año 2015, se ha presentado por varias causas. La baja del precio internacional del petróleo, que inició a mediados del año 2014, se sintió al siguiente año, creando una incertidumbre en la ciudadanía que se detuvo en sus planes de adquirir deudas a largo plazo por temor a una posible crisis de la economía del país. Esto provocó una reducción en la demanda de viviendas, sobre todo de la clase socioeconómica clasificada como B y C (INEC, Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico, 2011), que son quienes generan la mayor demanda de viviendas de 100 a 199m² de tamaño, de acuerdo a la información de solicitudes de permiso de construcción, la que evidencia que

los constructores ofertan en mayor número este segmento por ser el de mayor demanda (INEC, Anuario de Estadísticas de edificaciones, 2014).

Un motivo adicional a la incertidumbre de la ciudadanía, fue la decisión del gobierno de limitar el monto para el pago de las utilidades a los trabajadores. Muchos de ellos utilizaban parte de sus utilidades para invertir en la adquisición de viviendas.

Otro efecto provocado por la reducción del precio del petróleo ha sido la reducción de la captación de depósitos en la banca privada, este inicia levemente en enero, llegando a disminuirse con mayor efecto a partir del segundo semestre del 2015. En cifras obtenidas por el Banco Central, la banca privada inicia enero con un total de depósitos de \$26,003mm y en diciembre cierra con \$23,760mm. Por ende, esta disminución de los depósitos obligó a los bancos privados a reducir la oferta de créditos para todos los segmentos de colocación.

Una de las medidas tomadas por el gobierno central en el mes de marzo de 2015, para equilibrar la balanza de pagos, fue la implementación de las llamadas salvaguardias, las que consistían en un cobro de sobretasa adicional a las tasas de importación de 2,800 partidas arancelarias, entra las cuales se encontraban materiales e insumos que son utilizados para la construcción. Esto ocasionó una subida de los costos para los constructores, muchos de ellos decidieron asumir estos costos, para evitar subir el precio de las viviendas y una potencial caída de ventas, sin embargo el incremento de costos ocasionado por las salvaguardias si contribuyó finalmente a una desaceleración en la demanda de viviendas durante el año 2015.

Pero sin duda alguna, la decisión del Gobierno en el mes de mayo de enviar un proyecto de reforma de Ley Orgánica a la Asamblea Nacional, calificada por ellos como de finalidad redistributiva social a la Ley de Herencias y Plusvalía, proyecto que en la práctica se trata de una medida de política fiscal, causó conmoción social en la mayoría de los niveles socioeconómicos de la

sociedad, provocando la salida de miles de ciudadanos a las calles para reclamar por dicha propuesta.

El efecto económico negativo de este proyecto no se hizo esperar, al tratarse de una ley que iba afectar directamente a los bienes inmuebles, el mercado inmobiliario se desaceleró y las ventas sufrieron una caída. Luego fue retirada la propuesta, con la finalidad de calmar los ánimos de la sociedad, sin embargo, a finales del año, fue enviado nuevamente el proyecto a la Asamblea Nacional, con algunos ajustes como subir la base de los montos sobre los cuales se realizaría el cálculo para el cobro de los impuestos.

Los efectos de la desaceleración del sector constructor de viviendas han sido expuestos por los representantes del sector de la construcción y de los otros sectores que se encuentran encadenados a este, ellos hablan de una reducción en las ventas de cemento, acero, bloques y demás materiales e insumos utilizados para la construcción. Un sector que también es afectado es el comercial, puesto que las ventas de electrodomésticos y de muebles utilizados para decorar las viviendas han bajado sus ventas. Además los promotores de vivienda indican que el porcentaje de retiros de sus contratos de promesas de ventas se han duplicado, lo que ocasiono que tengan un mayor número de viviendas terminadas o por terminar cuyas ventas no se concretaron.

Uno de los mejores indicadores para poder medir los efectos de una desaceleración del sector de la construcción es la tasa de desempleo total urbano, que en diciembre del año 2014 fue del 4.54% y en diciembre del año 2015 ha sido 5.65%. Para la ciudad de Guayaquil, la tasa de desempleo urbano fue del 4.01% en diciembre del 2014 y de 4.75% en diciembre del 2015 (INEC, Encuesta Nacional de Empleo, desempleo y subempleo, diciembre 2015, 2015).

Otro indicador es el porcentaje de morosidad de la banca. Para este estudio se ha considerado la cartera de créditos de consumo, cuyo porcentaje en diciembre del 2014 fue 5.83% y en diciembre del 2015 fue 7.53%. Para los créditos de vivienda el porcentaje de morosidad también sufrió un incremento si

se compara que a diciembre del 2014 fue del 1.90% y a diciembre del 2015 fue 3.05% (SB, 2015)¹.

La reducción de las ventas también afectó a la recaudación de impuestos, si bien en valores absolutos el monto de recaudación del año 2015 fue de \$13.950.016.000,00; su incremento porcentual fue de tan solo 2.45% si comparamos con el año 2014, este porcentaje es menor en comparación a los incrementos porcentuales que se habían logrado en los años anteriores, por ejemplo para el año 2014 el incremento fue del 6.73% y para el año 2013 fue de 13.26% (SRI).

Finalmente y quizá lo más importante, es que el problema social del déficit de vivienda no podrá continuar cubriéndose con el mismo dinamismo que en los últimos cinco años. Recordemos que el 35.8% de los hogares que existían hasta el año 2010 no poseían vivienda propia. (INEC, Resultados del Censo 2010 de población y vivienda en el Ecuador, 2010).

1.3. Justificación

El estudio de la desaceleración de la construcción de viviendas, enfocado en la provincia del Guayas, tiene una justificación práctica, pues se hará un análisis económico, para generar información que ayude a comprender porque se dan ciertos fenómenos de crecimiento y decrecimiento en determinados sectores de la economía del país.

1.4. Objetivos

El objetivo general de este estudio es demostrar el efecto que tuvieron las políticas monetarias y fiscales del gobierno en el sector de la construcción de viviendas en la provincia del Guayas, puesto que su crecimiento o desaceleración, afecta a otros sectores de la producción y comercio del país.

¹ El porcentaje de morosidad para la cartera de créditos de vivienda ha sido considerada con el catálogo de cuentas vigente hasta agosto de 2015. Los estados financieros de los Bancos Privados cambiaron a partir de agosto por la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera, resoluciones 043-2015, 044-2015, 059-2015.

El primer objetivo específico será analizar el efecto que provoco en el sector constructor de viviendas, la aparición del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se analizará la evolución de la oferta y demanda de viviendas en la provincia de Guayas. Otro objetivo será revisar la colocación de créditos hipotecarios de la banca pública, privada y de las mutualistas. El siguiente objetivo será exponer el desenvolvimiento de las captaciones de la banca privada y de las mutualistas. También determinar la participación del sector de la construcción de viviendas en el producto interno bruto y en la tasa de desempleo. Y, finalmente, estimar la afectación que podría sufrir la recaudación del impuesto a la renta con una continua desaceleración del sector de la construcción de viviendas.

1.5. Premisas

Las premisas para este estudio serán las siguientes:

- Las políticas públicas influyeron en el desarrollo y posterior desaceleración del sector de la construcción de viviendas.
- Los constructores de viviendas de la provincia del Guayas tuvieron un crecimiento temporal en sus ventas producto de una mejora en su productividad o fue la coyuntura económica del país que los impulso y luego los desacelero.

1.6. Solución Propuesta

Realizar una investigación sobre un tema siempre nos permite tener información tanto de cifras, como de comentarios y posiciones de cada uno de los actores involucrados en un problema de investigación. La solución para mitigar o corregir la desaceleración del sector constructor de viviendas, sin duda alguna debe estar triangulado por la participación de tres actores fundamentales, que son el gobierno central, la banca y los constructores inmobiliarios.

Ninguna solución puede manejarse sin tener el elemento de articulación entre todos los involucrados, aislados no se llega a una solución. Las políticas del gobierno deben estar dirigidas para beneficiar a todos los ciudadanos que tienen derecho a tener una vivienda propia, es incorrecto solo enfocarse en un

solo grupo de ciudadanos o un solo nivel socio-económico, además el gobierno deberá revisar las afectaciones de sus políticas monetarias y fiscales, las cuales también han influido en los resultados actuales. La banca pública y privada debe mantener la oferta de créditos para la vivienda, considerando una diferenciación de tasas de interés y plazos que beneficien a todos los extractos socioeconómicos y que no discrimine a ninguno.

Los constructores deberán realizar ajustes en sus negocios, como mejorar la productividad, eficacia y eficiencia de sus procesos, tanto operativos como administrativos, que les permitan ser más competitivos, ofreciendo a sus clientes viviendas con precios más convenientes y de esta forma mantener la expectativa de la ciudadanía por adquirir su vivienda.

Capítulo 2

Fundamentación teórica y metodológica

2.1. Marco teórico

En el estudio de caso, el fundamento teórico se utiliza como marco conceptual para seleccionar y analizar la información obtenida. De acuerdo con Avolio, antes de iniciar un estudio se debe realizar una revisión de textos que nos ayuden a sustentar el caso. “Para poder definir el marco teórico, se requiere primero hacer una revisión de la literatura (segundo capítulo de la investigación)”. (Avolio, 2015)

2.1.1. Fundamentación teórica

Para este estudio de caso revisaremos como actúan las políticas monetarias y fiscales en la economía. Sin embargo antes de entrar en los conocimientos teóricos de estas políticas es importante indicar, quien tiene la facultad sobre ellas en el Ecuador. De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador (Constituyente, 2008) en su artículo 303.- “La formulación de las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera es facultad exclusiva de la Función Ejecutiva y se instrumentará a través del Banco Central. La ley regulará la circulación de la moneda con poder liberatorio en el territorio ecuatoriano. La ejecución de la política crediticia y financiera también se ejercerá a través de la banca pública. El Banco Central es una persona jurídica de derecho público, cuya organización y funcionamiento será establecido por la ley”.

Vale aclarar que a partir del 12 de septiembre de 2014, de acuerdo al registro oficial no.332, donde se aprobó el Código Orgánico Monetario y Financiero (Nacional, 2014), se dispuso en su artículo 13, la creación de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Y en su artículo 14, literal 1, se estableció como funciones de la Junta “Formular y dirigir las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera, incluyendo la política de seguros y de valores;” (NACIONAL, 2014, pág. 6)

Por lo expuesto en el Ecuador la política monetaria es facultad de la función ejecutiva y en la actualidad la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera es la responsable de elaborarlas, implementarlas y manejarlas.

Las políticas monetarias son instrumentos de política pública que sirven para controlar la oferta monetaria, la mayoría de los países que tienen moneda propia como medio de circulación, asignan al Banco Central como responsable de regular el sistema monetario del país. La oferta monetaria se puede controlar con operaciones de mercado abierto, como la compra de bonos del estado, mecanismo que aumenta la oferta monetaria y cuando se vende se reduce la oferta monetaria. El banco central también utiliza otros instrumentos para controlar la oferta monetaria, como bajar o subir el tipo de descuento, disminuyendo o incrementando el encaje bancario o modificando el tipo de interés. Es necesario aclarar que cuando los ciudadanos depositan dinero en los bancos y estos colocan parte de este dinero en créditos para diferentes sectores, la cantidad de dinero crece en la economía nacional (Mankiw, 2012, pág. 641).

El efecto que provoca una inyección monetaria en la economía es el desplazamiento de la curva de la oferta monetaria hacia la derecha, provocando un cambio en el punto de equilibrio, como consecuencia el valor del dinero disminuye y el nivel de precios de equilibrio aumenta. Según la teoría cuantitativa del dinero, la cantidad de dinero que hay en la economía determina su valor y el crecimiento de la cantidad de dinero es la causa principal de la inflación. (Mankiw, 2012, pág. 650).

En el corto plazo, la curva de la oferta agregada es más bien horizontal. Esto significa que el banco central puede estimular fácilmente la actividad económica, pero solo de forma temporal y con el efecto de que vengan precios más altos en el futuro. (Dornbush, Fischer, & Startz, 2009, pág. 185).

Lo visto en los párrafos anteriores nos ayudará en la explicación sobre el efecto que tuvo la aparición en el mercado financiero del país, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, creado el 11 de mayo de 2009 de acuerdo al registro oficial no. 587. Establecida como una institución pública

con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público, inició sus operaciones el 18 de octubre de 2010. Su principal objetivo fue convertirse en la institución financiera más grande del país, para que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado. 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 (BIESS, 2010).

El Directorio del BIESS conformado en sus inicios por cuatro integrantes: el Presidente del Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, quien lo presidiría y tendría voto dirimente, un miembro designado por el Consejo Directivo del IESS, de entre una terna presentada por el Presidente de la República, un representante por los afiliados activos elegido por concurso público y un representante por los jubilados elegido por concurso público (NACIONAL, BIESS, 2009). Este directorio estaba encargado de establecer las 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, entre otras funciones.

Si bien el BIESS no era parte de la función ejecutiva del gobierno, en su directorio se encontraban dos representantes directos de la función ejecutiva, se puede entonces indicar que la inyección monetaria realizada por el BIESS en la economía del país, cumplió un papel similar a una política monetaria expansiva.

El BIESS desde su inauguración hasta diciembre de 2015, inyectó en el sistema financiero, solo en créditos hipotecarios un monto total de \$5,374'365,266.30 (cinco mil trescientos setenta y cuatro millones trescientos sesenta y cinco mil doscientos sesenta y seis dólares con 30/100). Esta colocación de créditos hipotecarios represento aproximadamente el 72% de la cartera de vivienda de todo el sistema financiero del país. Los efectos que

ocasiona un aumento de la oferta monetaria en el país de acuerdo a la teoría cuantitativa del dinero, es un aumento en la inflación, para este caso se produjo un aumento de los precios de las viviendas, esto será demostrado con detalle más adelante.

Un efecto positivo si se logró en el corto plazo, en cinco años aproximadamente, el BIESS ayudo a dinamizar el sector de la construcción de viviendas. Y por ende se creó un aporte en el valor agregado bruto del sector de la construcción que sumo al producto interno bruto.

Es importante entrar en la teoría del producto interno bruto, sobre todo cuando se provocó un aumento representativo que podría calificarse como beneficioso o positivo en primera instancia. El producto interno bruto es el dato económico al que se presta más atención porque se cree que es el mejor indicador del bienestar económico de un país.

El producto interno bruto PIB, es el valor de mercado de todos los bienes y los servicios finales producidos en un país durante un determinado período de tiempo. El PIB nominal o corriente utiliza los precios actuales para valorar la producción de bienes y servicios de la economía. El PIB real utiliza precios constantes de un año base para valorar la producción de bienes y servicios de la economía. El deflactor del PIB-que es el cociente entre el PIB nominal y el real- mide el nivel de precios de la economía. (Mankiw, 2012, pág. 510). Esta diferencia que existe entre el PIB nominal y el PIB real, nos contribuye a identificar que tan altos son los niveles de productividad de un país.

La productividad es la cantidad de bienes y servicios producidos con cada unidad de trabajo. En los países en los que los trabajadores pueden producir una gran cantidad de bienes y servicios por unidad de tiempo, la mayoría de las personas disfruta de un elevado nivel de vida; en los países cuyos trabajadores son menos productivos, la mayoría de las personas lleva una existencia precaria (Mankiw, 2012, pág. 14). Por tanto, para comprender las grandes diferencias que observamos entre los niveles de vida de los distintos países o entre los

niveles de vida de distintos períodos, tenemos que centrar la atención en la producción de bienes y servicios (Mankiw, 2012, pág. 536).

Revisando los porcentajes de crecimiento de PIB del Ecuador de los años 2011, 2012, 2013 y 2014, se identifica un indicador que nos podría decir que el crecimiento económico que experimento el país en estos años ha sido producto de un excesivo gasto público y oferta monetaria, más no de un aumento de la productividad. Si se compara el crecimiento en precios reales/constantes del año 2010 al 2011 la tasa fue de 7.87%; del 2011 al 2012 el crecimiento fue del 5.22%; del 2012 al 2013 el crecimiento fue de 4.64% y del 2013 al 2014 fue del 3.80%. Para el año 2015, de acuerdo a información preliminar del Banco Central, el crecimiento es inferior al registrado en el año 2014 (BCE, Banco Central del Sistema de Información/Publicaciones Generales/Cuentas Nacionales/VAB Industrias - Miles USD Corrientes, 2014). Estos indicadores podrían mostrar que el incremento que experimento el PIB del Ecuador, fue un incremento no productivo. Los incrementos productivos se crean del ahorro e inversión.

Los fundamentos teóricos exponen que un crecimiento económico apoyado en la política económica debe estar dirigido al ahorro e inversión. El crecimiento derivado de la acumulación de capital no es fácil, obliga a la sociedad a sacrificar consumo de bienes y servicios hoy para poder consumir más en el futuro (Mankiw, 2012, pág. 540).

Es relevante indicar que el fomento del ahorro y de la inversión es una de las maneras en que los gobiernos pueden fomentar el crecimiento y, a largo plazo, elevar el nivel de vida de la economía (Mankiw, 2012, pág. 540).

Solo para complementar revisemos que sucede cuando existe un aumento del gasto del gobierno, este eleva tanto el ingreso como la tasa de interés. Existe un efecto expulsión cuando una política fiscal provoca una elevación de las tasas de interés, esta disminuye el gasto privado, específicamente la inversión (Dornbush, Fischer, & Startz, 2009, pág. 261). Para equilibrar esta subida de las tasas de interés la política monetaria se acomoda cuando, en el curso de un aumento del gasto del gobierno, se inyecta dinero en el mercado para evitar un

aumento de las tasas de interés. Algunos economistas llaman a este ajuste monetario, monetización del déficit del presupuesto, lo que significa que el Banco Central imprime dinero para comprar bonos con los que el gobierno paga su déficit (Dornbush, Fischer, & Startz, 2009, pág. 263).

En nuestro país no se puede usar la impresión de moneda como solución de política monetaria, porque estamos dolarizados, pero la función ejecutiva si inyectó dinero de otra fuente, la fuente de los ahorros de la seguridad social, expresado por medio de la gran colocación de créditos del BIESS.

Las compras gubernamentales de bienes y servicios son una fuerza importante en la determinación del producto y el empleo. Por lo tanto el gasto del gobierno tiene el poder de incrementar o reducir el producto interno bruto en un período económico (Samuelson & Nordhaus, 2010).

Los impuestos también tienen un impacto en el Producto Interno Bruto de equilibrio, aunque este sea menor en comparación con el efecto que produce el multiplicador del gasto del gobierno (Samuelson & Nordhaus, 2010)

En el 2015 el gasto del gobierno se detuvo como consecuencia de la baja del precio del petróleo, en el 2014 el precio promedio del crudo oriente fue de \$85.81 por barril, en el 2015 el precio promedio fue de \$43.44; esto significa una reducción del más del cincuenta por ciento del precio del petróleo. ¿Pero cómo se reflejó esto en el gasto público? En el 2014 el gobierno tuvo un total de \$13,016'019,000.00 por ingreso de exportaciones de petróleo, dinero que sirvió para mantener un elevado gasto público. En el 2015 se vio obligado a detener ese gasto gubernamental puesto que su ingreso por exportaciones de petróleo fue solo de \$6,355'235,000.00. Como consecuencia, en el año 2015 se redujeron las contribuciones del valor agregado bruto de algunos sectores de la industria, como el de la construcción, comercio y otros (BCE, www.bce.fin.ec, 2016).

Al disminuir considerablemente la inversión pública, se afectó a algunos sectores tanto de forma directa como indirecta, disminuyendo sus ventas y por ende sus ingresos, una de los primeros efectos que ocasiona está contracción es

el despido de trabajadores, lo que provoca un aumento en la tasa de desempleo en la sociedad.

“La tasa de desempleo es el porcentaje de personas a las que les gustaría trabajar pero no tienen empleo” (Mankiw, 2012, pág. 615).

De acuerdo a la teoría de la curva de Phillips, esta describe que existe una relación negativa entre la inflación y el desempleo. Cuando se aumenta la demanda agregada (para el caso del Ecuador el aumento del gasto público), los responsables de la política económica pueden elegir un punto de la curva de Phillips con una inflación más alta y un desempleo más bajo. Esta curva también nos ayuda a comprender lo sucedido en nuestro país, al aumentar la tasa de desempleo deberá bajar la tasa de inflación, es decir el efecto contrario a aquel de cuando se reduce la demanda agregada (Mankiw, 2012, pág. 807).

Se ha analizado la fundamentación teórica de cada uno de los indicadores y variables que servirán para poder demostrar de forma puntual las causas y efectos que fueron identificados en nuestro estudio de caso sobre la desaceleración del sector constructor de vivienda en la provincia del Guayas, ocurrido en el año 2015.

2.1.2. Referentes empíricos

Para el presente estudio se realizó una investigación para encontrar referentes empíricos obtenidos por instituciones públicas u organizaciones o directamente del gremio de la construcción de Guayaquil. El resultado fue que no existen estudios que brinden información detallada o directa de sus experiencias en el campo de la evolución del sector de la construcción de vivienda.

Específicamente para Guayaquil no existe información estadística consolidada y cualitativa sobre la construcción de viviendas, solo se puede encontrar reportajes tratando temas puntuales publicados por los medios de prensa sean estos periódicos o revistas. Solo se identificó una empresa privada

dedicada a estudios de mercado y especializada en estadísticas de la construcción de viviendas, cuyas oficinas funcionan en la ciudad de Quito, y son los que publican información estadística que a su vez venden a los empresarios del sector de la construcción de vivienda, a algunos gremios de la construcción y a la banca pública y privada. Breves reportes preparados por esta empresa de estudio de mercado son publicados en su página web, información que a su vez suele ser replicada por la prensa escrita, por considerar a esta empresa como un referente empírico en el sector de la construcción de vivienda.

La empresa de estudio de mercado se llama Market Watch, ellos indicaron en una de sus publicaciones del mes octubre de 2015, que más del cincuenta por ciento del mercado que ofrece planes residenciales en ejecución, lo cubren las ciudades de Quito y Guayaquil, además, proporcionó un dato preocupante sobre el incremento que sufrió el valor del metro cuadrado en los cinco últimos años, este se incrementó hasta en un trescientos por ciento.

De acuerdo a sus estudios, indican que el sector inmobiliario se concentra especialmente en la construcción y comercialización de viviendas menores a \$70,000.00 (setenta mil 00/100 dólares), esto por los incentivos que el gobierno brindó para las viviendas de interés social, cuyo demanda se mantuvo durante el 2015. Otra información proporcionada por ellos es que el mayor rango de la oferta residencial se encuentra entre los \$70,000 y \$150,000; además que el 51.05% de la oferta la constituyen las casas y que el 44.11% son departamentos. En Guayaquil la oferta inmobiliaria al mes de junio era de 5,971 (cinco mil novecientos setenta y uno), esta disponibilidad de vivienda hace que la ciudad se ubique en el segundo lugar de la oferta nacional.

Otro tema manifestado por Market Watch, es que la revalorización de las tierras colindantes a las obras públicas hace que el precio de cada metro cuadrado se incremente. Un ejemplo de ello fue el alza de precios en los sectores cercanos al aeropuerto de Tababela en Quito. Con este antecedente se espera una similar reacción del mercado de Guayaquil cuando se edifique el nuevo aeropuerto en Daular (vía a la costa). Como referencia indicaron que el metro cuadrado de un inmueble en ese sector está en los \$1,250.00, mientras que en el 2010 su precio era cercano a los \$900.00.

Market Watch anticipó que inicialmente para el año 2015, el crecimiento del sector constructor de vivienda sería del 0%; sin embargo, este pronóstico podría variar a un resultado negativo a finales del año 2015. De acuerdo a sus criterios, indicaron que la situación mundial es uno de los elementos que más ha incidido en un freno del sector. Además recomiendan que el sector de la construcción inmobiliario debe recurrir a estrategias innovadoras que incentiven sus ventas y para esto deben considerar cuatro reglas: la ubicación del proyecto, el precio, el área y los medios de transporte.

En otro reporte publicado por la misma firma Market Watch, sostuvieron que las ventas de viviendas de entre \$70,000.00 y \$250,000.00 se frenaron, información disponible al mes de octubre de 2015. De acuerdo a su análisis, la coyuntura económica del país ha provocado una desaceleración en el sector de la vivienda, acompañada de una disminución para los préstamos de créditos hipotecarios y la incertidumbre legal debido a los proyectos de ley sobre la plusvalía y las herencias, todo lo cual ha provocado la caída de las ventas. (WATCH, 2015).

En la página web del ministerio de desarrollo urbano y vivienda, no se dispone de información estadística, tampoco de informes sobre la evolución de la vivienda en el país. La única información que existe sobre viviendas es la que proporciono el censo del año 2010 que fue realizado por el instituto nacional de censos y estadísticas, INEC.

En el ámbito académico, la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales con sede en Ecuador, preparo su último boletín mensual de análisis sectorial de MIPYMES del sector de la construcción, en conjunto con el Ministerio de Industrias y Productividad, en febrero de 2011, en el cual se encuentra un pequeño análisis sobre el sector de la construcción de viviendas. Este informe menciona en su introducción la importancia del sector de la construcción, por su dependencia con otras industrias que les proveen de los materiales, por lo que una paralización de este sector productivo tendría repercusiones indirectas en las industrias auxiliares. También añaden las fluctuaciones cíclicas que tiene el sector de la construcción, todos estos

elementos son motivo de la atención que el estado le presta a este sector en todos los países.

En este análisis se expone el crecimiento sostenido que se presentó en los últimos diez años en el sector de la construcción, recordemos que este informe fue preparado en febrero del 2011. Se explica que este crecimiento puede ser atribuido a la estabilización monetaria que tuvo el Ecuador con la dolarización. Otro elemento es el impulso por el incremento de divisas gracias al alto precio del petróleo experimentado entre finales del 2007 e inicios del 2008; pero aclaran que la crisis económica internacional afectó relativamente al sector con la baja de ingreso de divisas. También consideran que las remesas enviadas por los migrantes ecuatorianos, particularmente para la compra de viviendas, ayudo a estimular el sector.

Por otro lado, expresaron que la estabilidad económica fortaleció el mercado financiero y activó la oferta de créditos hipotecarios. El aporte que generó el sector de la construcción al producto interno bruto se fue incrementando durante ese decenio, donde su aporte al PIB en el año 2000 fue del 6.9% y en el año 2009 se incrementó a un 10.6%. Aunque a partir del año 2004 presentó una tasa de crecimiento sostenida, se evidencio una disminución en su crecimiento en el año 2009 debido a la crisis internacional (baja del precio del petróleo). Menciona que el instituto español de comercio exterior, atribuyó el impulso que tuvieron los proyectos inmobiliarios debido a la confianza de los inversores extranjeros, esto atribuido a la estabilidad del costo de la mano de obra y al aumento de la demanda de vivienda.

Asimismo, resaltan la intervención del gobierno del Ecuador para disminuir el déficit habitacional del país siguiendo el plan nacional del buen vivir. El principal programa del gobierno fue el bono de la vivienda, entregando bonos de tres mil dólares para la compra, construcción o mejoramiento de viviendas por intermedio del ministerio de desarrollo urbano y vivienda. Y también la secretaria nacional del migrante promovió el incentivo de vivienda para los migrantes, entregando bonos que iban desde \$1,500 a \$5,000 dólares.

Un punto importante del análisis de la FLACSO es indicar que el sector de la construcción de viviendas fue activado por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, pues este organismo facilitó la consecución de algunos proyectos inmobiliarios, puesto que los préstamos colocados por el BIESS y la banca pública hacían que se incentivaran los créditos por considerar tasas de interés más bajas y plazos de hasta 25 años. También se menciona que el crédito destinado para la construcción a partir del año 2004 se incrementa y tanto que para el año 2008 el total de crédito para la construcción representó el 7.3% del monto total de créditos otorgados ese año. En el año 2009 este tipo de crédito para los constructores decrece y pasa a representar solo el 3% del total de los préstamos, su disminución nuevamente es por la crisis financiera internacional.

Otro tema que consideran en este análisis es la afectación que causan la gran cantidad de trámites, controles, impuestos y otros trámites administrativos que deben realizarse para compra y venta de inmuebles, lo que ocasiona algunas veces un alto al crecimiento del sector inmobiliario y al desarrollo de proyectos de construcción de viviendas.

Se explica que muchos de los insumos que utilizan para la construcción son importados de la China, por su calidad media y por precios económicos. La comercialización de estos materiales se realiza a través de grandes importadoras y distribuidoras del país.

La FLACSO también revisó el mercado laboral, expresando que el sector de la construcción aporta de forma considerada a la generación de puestos de trabajo, nota que en el año 2010, en el área urbana, el porcentaje de ocupados por ramas de actividad económica tuvo la misma participación que en los sectores comercial e industrial y fueron las que mayores plazas de trabajo agruparon.

Sustentaron que para clasificar al sector de la construcción como uno de los generadores de la economía ecuatoriana es que posee una importante relación productiva, incentivando el desarrollo de otras industrias, como carpintería, electricidad, plomería, transporte, componentes electrónicos, entre otras. Un

indicador significativo de la buena situación que el sector de la construcción tenía en esos años fue el crecimiento de la recaudación del impuesto a la renta (MIPRO, 2011).

No se han utilizado como referentes empíricos trabajos realizados en otros países de Sudamérica porque sus idiosincrasias y situaciones del sector inmobiliario son diferentes a las ocurridas en el Ecuador.

2.2.Marco metodológico

Para el estudio de caso sobre la desaceleración del sector constructor de viviendas se ha utilizado el método cualitativo. De acuerdo a la fundamentación teórica el estudio de casos utilizando un procedimiento cualitativo con frecuencia es aplicado para las ciencias sociales y, en especial, que tengan aplicaciones amplias para la creación de estudios en el espacio de las ciencias sociales (Avo151). Para el presente estudio de caso se identificó que su campo de investigación se desarrollaba en ciencias sociales y por ende se encasillo en un método cualitativo.

La teoría también recomienda que en la metodología que se utilice para el estudio debe tener un estilo que sirva para exponer los conceptos de la investigación, estos deben ser claros y organizados, con total seguridad del significado, además del uso correcto de las palabras, pero lo más importante con lógica y coherencia (Avo151).

Para el presente estudio de caso se ha utilizado fuentes de información externa secundarias, obtenidas mediante el contacto indirecto. Las fuentes han sido las páginas web de las instituciones públicas encargadas de brindar información abierta a la ciudadanía, estas son: Banco Central del Ecuador, Superintendencia de Bancos, Instituto Ecuatoriano de Censos y Estadísticas, Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Servicio de Rentas Internas. También se utilizó fuentes de índole privado, específicamente de la empresa Market Watch, quien se dedica a realizar estudios de mercado y se ha especializado en el sector de la construcción inmobiliaria, realizando encuestas de campo directas y tiene más de diez años dedicada a esta actividad. Otras de

las fuentes secundarias fueron artículos de prensa escrita, donde también se encontraron algunas entrevistas realizadas a personas que representan al gremio de la construcción y de especialistas económicos. Revistas de negocios especializadas del sector de la construcción.

También se utilizó la herramienta de entrevistas, que fueron realizadas a personas que con sus comentarios contribuyeron con información que permitió contrastar a cada una de las variables que se encuentran analizadas en este estudio de caso. Los entrevistados fueron: el presidente de la cámara de la construcción de Guayaquil, un empresario del sector de la construcción y promotor inmobiliario y un ex representante de la banca pública.

Al tratarse de un estudio de caso donde se han considerado el análisis de algunas de las políticas públicas por lo cual fue necesario también utilizar fuentes primarias para la investigación las mismas que fueron: Constitución de la República del Ecuador, La Ley del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Registros oficiales. Para la fundamentación teórica utilizó libros de principios de economía y de economía macroeconómica y de preparación de estudios de caso.

CATEGORÍAS	DIMENSIONES	INSTRUMENTOS	UNIDAD DE ANÁLISIS
SOCIALES	Desempleo	Encuestas públicas	La tasa de desempleo urbana de Guayas.
		Entrevista	A un constructor/promotor inmobiliario
	Empleo	Encuestas públicas	La contribución sector construcción al empleo nacional
	Déficit de vivienda	Encuestas públicas,	La tasa de tendencia de los hogares

ECONÓMICAS	Crecimiento /Desaceleración	Encuestas públicas y privadas; Entrevista	Indicadores macroeconómicos Al presidente del gremio constructor.
	Productividad	Encuestas públicas	Indicadores macroeconómicos.
	Política fiscal	Entrevistas Publicaciones	Al presidente del gremio constructor y a un constructor Prensa escrita
	Política Monetaria	Encuestas públicas	Indicadores macroeconómicos
	Otorgamiento de créditos hipotecarios	Encuestas públicas Entrevista	Indicadores Macroeconómicos y legislación inherente. Cifras de captaciones y colocaciones de los créditos de la banca pública y privada. Ex miembro del Directorio del BIESS
CULTURALES	Preferencias del tipo de vivienda	Encuestas de empresa privada Entrevista	Analizar la evolución de la oferta y la demanda de las viviendas en el Guayas. A un constructor/promotor inmobiliario

Ilustración 2: CDIU

Elaboración: Autor

El presente estudio de caso tiene un ámbito de acción sobre la ciencia social económica puesto que las causas y efectos de la desaceleración del sector constructor inmobiliario en Guayas, afectan a niveles de microeconomía y macroeconomía. Por lo tanto las categorías elegidas para desarrollar el presente trabajo han sido sociales, económicas y culturas. Las dimensiones se enfocaron en la tasa del desempleo, empleo, el déficit habitacional, crecimiento y la desaceleración del valor bruto del sector construcción y como cuyo efecto repercute en el producto interno bruto del país, las políticas monetarias, las políticas fiscales que el gobierno ha implementado antes y durante la presentación de la desaceleración del sector constructor inmobiliario y la participación de la banca privada y pública en la oferta de los créditos para los

constructores y clientes. La categoría cultural constituye las preferencia de los consumidores finales del producto, estos son los clientes quienes compran las viviendas de acuerdo a sus necesidades, preferencias, gustos y costos.

En el siguiente punto se explicara en detalle la selección de cada uno de las variables elegidas para el desarrollo del estudio de caso.

2.2.1. Categorías

Las categorías elegidas fueron sociales, económicas y culturales. En las sociales se ha considerado el impacto o efecto que ha tenido la desaceleración del sector de la construcción de viviendas, directamente en la población y como esta le toca asumir las consecuencias que de acuerdo a la información obtenida para este estudio han sido totalmente negativas. El enfoque económico se lo considero porque el sector constructor inmobiliario forma parte del aparato productivo del país y las reducciones de su valor bruto influyen en el bienestar de la economía en general. La categoría cultural es determinante en el desarrollo del sector constructor inmobiliario, puesto que este proyecta sus ofertas considerando las necesidades, preferencias y gustos y los ciudadanos, por ejemplo el costo de la vivienda debe estar acorde a la situación socio económica del cliente, el diseño de la vivienda debe cubrir las necesidades familiares, la ubicación de la vivienda debe encontrarse en un lugar donde exista disponibilidad de acceder a la transportación pública y finalmente el gusto de elegir un modelo de vivienda cuyo modelo haga realidad sus sueños personales.

2.2.2. Dimensiones

En las dimensiones de investigación se ha considerado dentro de la categoría social, la tasa de empleo, porque el porcentaje que aporta el sector de la construcción de viviendas con su demanda de trabajo es muy importante y desde luego una contracción de esta demanda afecta de forma considerable a la tasa de desempleo con una elevación. Otra consideración importante dentro de la categoría social, es el análisis del déficit habitacional, porque a mayor desempleo se torna más difícil, por decir lo menos, que los ciudadanos puedan adquirir una vivienda, como se reducen sus ingresos les imposibilita poder

comprar una casa y por ende los constructores de vivienda reducen sus ventas. Y finalmente el problema social del déficit habitacional se mantendría en un alto porcentaje.

En la categoría económica se investigó el ciclo del crecimiento y luego la desaceleración que el sector de la construcción en general aporta como agregado de valor al producto interno bruto del país. Dentro de este ciclo de la desaceleración se analizó si la productividad existió como aporte al crecimiento o solo fueron otros los factores que ayudaron al crecimiento del producto interno bruto y por ende la desaceleración tendría un impacto considerable.

Investigar las política fiscal del gobierno se puntualizó en el impacto que tuvo la intención de crear reformas a impuestos que afectan directamente a los bienes inmuebles y por otro lado el efecto que tuvo el sobre impuesto a los algunos productos importados que se utilizan para la construcción de las viviendas. Y como la política del gasto público que fue reducida en el año 2015 hizo que la economía del país se contraiga.

Las políticas monetarias fueron investigadas desde el ámbito de quien tenía la responsabilidad de dictarlas y ejecutarlas y como la aplicación de ellas se reflejó en el sistema financiero y real de la sociedad. Y si esta política monetaria tuvo un efecto de inflación sobre los precios de las viviendas.

Se investigó el impacto de la banca pública en la concesión de los créditos hipotecarios y como la banca privada se vio afecta por la baja de las captaciones monetarias y su repercusión en la oferta de los créditos hipotecarios.

En la dimensión cultural se consideró la investigación las preferencia del tipo de vivienda, esto es las características que deben tener las viviendas desde su tamaño, ubicación, su evolución de precios, cuáles eran las viviendas de mayor demanda y finalmente se investigó si existió una caída en las ventas en el año 2015.

2.2.3. Instrumentos

Los instrumentos utilizados para analizar la mayoría de las variables fueron las encuestas que se publican en las páginas web de instituciones públicas que tienen la obligación de proporcionar la información para conocimiento público. Para temas monetarios se utilizaron publicaciones que proporciona el Banco Central del Ecuador, la Superintendencia de Bancos. Para las variables de empleo, desempleo y habitacional se utilizó la información que publica el Instituto nacional de estadísticas y censos.

También se recurrió a entrevistas con representantes del sector constructor inmobiliario y con un ex representante de la banca pública, este fue instrumento de los más importantes porque se pudo conocer de fuente directa cual es la situación real que tuvo el sector de la construcción de viviendas y por su experiencia y resultados internos de sus instituciones.

2.2.4. Unidad de análisis

Las unidades de análisis para el estudio de caso de la desaceleración del sector constructor vivienda fueron la tasa de desempleo y empleo población nacional urbana, también para la ciudad de Guayaquil la población urbana. La tasa de déficit habitacional nacional de último censo realizado a nivel nacional en el año 2010.

Se revisó la evolución del producto interno bruto de los últimos cinco años y que porcentaje de participación tuvo en este el sector de la construcción.

En los indicadores de la banca privada se revisó los montos de captaciones de ahorros y tasas pasivas promedios que tuvieron en el año 2015. Los montos de colocación de créditos hipotecarios se compararon los años anteriores al año 2015 y la evolución del porcentaje de la cartera vencida. En la banca pública se analizó el total de montos desembolsos desde su creación hasta el año 2015 y su participación en la cartera de créditos hipotecarios a nivel de todo el sistema financiero.

Otra unidad de análisis fue observar en forma detallada la oferta y la demanda de las viviendas en la provincia del Guayas, su evolución tanto en precios como en número de unidades vendidas y considerando las preferencias de los clientes.

Se realizaron tres entrevistas, la primera al presidente de la Cámara de la Construcción de Guayaquil como máxima representante del sector. La segunda entrevista se realizó al vicepresidente financiero de la corporación inmobiliaria más grande de la provincia de guayas, ellos manejan cuatro tipo de urbanizaciones las cuales están dirigidas a cubrir todos los extractos medio alto, medio, medio bajo y viviendas de interés público. La tercera entrevista fue realizada a uno de los ex directores del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, quien ejerció la representación de los afiliados en el directorio de esta institución.

2.2.5. Gestión de datos

Este estudio de caso ha utilizado una investigación cualitativo y por ello recurrió a realizar entrevistas con personas que se consideró aportarían conocimientos e información importante para identificar las causas y efectos del problema planteado. Con el objetivo de obtener la mayor cantidad posible de la información que se buscaba para desarrollar la hipótesis propuesta para el estudio de caso de la desaceleración de la construcción de viviendas se decidió utilizar preguntas abiertas las cuales permitían manejar una entrevista dentro de un ámbito de conversación agradable y así lograr respuestas objetivas y sinceras. Se logró obtener datos relevantes sobre la situación del sector constructor de viviendas.

2.2.6. Criterios éticos

Al exponer los criterios éticos en este estudio de caso, se ha tomado como referente el plan nacional del buen vivir 2013-2017 del gobierno nacional. En este plan se señala que dentro de sus objetivos para mejorar la calidad de vida de la población su meta era reducir el déficit habitacional cuantitativo nacional al

10,5% y el rural en 4,5% (SENPLADES, 2013). Es indudable que el objetivo del gobierno nacional era dar cumplimiento a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 375.- Derecho al hábitat y a la vivienda (Constituyente, 2008). Y para lograr este fin implemento políticas de ayuda social y financieras para combatir el déficit habitacional, es claro su esfuerzo en lograr esa meta.

En este plan también el gobierno nacional, menciona que debido a los resultados obtenidos al potenciar la inversión pública, esta produjo efectos directos e indirectos en la producción del país, entre el 2007 y 2011, además que el efecto multiplicador de la inversión pública contribuyó en el crecimiento de los sectores industriales y justamente el sector de la construcción fue quien en mayor porcentaje se benefició de este impulso con una contribución del 24,3%; colocándolo en el primer lugar de los todos los sectores beneficiados. Por lo tanto se estableció para el plan del 2007-2013 las políticas y lineamientos estratégicos, para diversificar y generar mayor valor agregado en los sectores prioritarios que proveen servicios y específicamente para el sector de la construcción promover espacios de desarrollo de este sector, bajo esquemas de competitividad y productividad, para generar mayor valor agregado (SENPLADES, 2013) .

El plan nacional del buen vivir, también tenía como objetivo articular la gestión de recursos financieros y no financieros para la transformación de la matriz productiva, entre ellos estableciendo criterios de elegibilidad para la concesión de créditos orientados al cumplimiento de los objetivos de desarrollo (SENPLADES, 2013).

Por lo antes expuesto es indiscutible la intensión positiva del gobierno nacional en participar de forma activa en la economía del país con el objetivo de lograr un crecimiento sostenido. Desde luego también era importante que estos objetivos debieron ser medidos todos los años para evitar que se vean alteradas otras variables económicas que afectaran en forma negativa el crecimiento del país y así tener la opción de ajustar o modificar los objetivos definidos en el plan del buen vivir.

2.2.7. Resultados

Para el estudio sobre la desaceleración del sector constructor de viviendas en la provincia del Guayas durante el año 2015, se analizaron variables que permitieran comprobar si la hipótesis de una disminución en la economía de este sector había sido real. Iniciamos la exposición de los resultados revisando las cifras de la tasa de desempleo y de empleo adecuado urbano nacional y en la ciudad de Guayaquil, de acuerdo a encuestas realizadas por el Instituto Nacional de Censo y Estadísticas.

*Tabla 1: Comparativo de la tasa de desempleo urbano anual
Período 2014-2015*

Desempleo	Año 2014	Año 2015	Comparativo
Nacional	4,54%	5,65%	1,11%
Guayaquil	4,01%	4,75%	0,74%

Fuente: INEC

Elaboración: Autor

En la tabla uno se realiza un comparativo de la tasa de desempleo urbano a nivel nacional sufrió un incremento de más de uno por ciento, en comparación con el año 2014 y cuando revisamos que efecto tuvo para la ciudad de Guayaquil, la tasa de desempleo urbano también tuvo un incremento cercano al uno por ciento al cierre del año 2015.

*Tabla 2: Comparativo de la tasa de empleo urbano adecuado
Período 2014-2015*

Empleo adecuado	Año 2014	Año 2015	Comparativo
Nacional	56,39%	54,04%	-2,35%
Guayaquil	60,07%	56,92%	-3,15%

Fuente: INEC

Elaboración: Autor

En la tabla dos se verifico si la tasa de empleo urbano adecuado se había afectado en el año 2015. Los resultados fueron mucho más severos, a nivel nacional el empleo urbano adecuado tuvo una disminución de más del dos por ciento y para la ciudad de Guayaquil, la disminución fue superior al nacional con más del tres por ciento. Estas cifras revelan que los trabajadores formales quienes tenían relación de dependencia con un empleador se vieron afectados con la pérdida de sus puestos de trabajo en el año 2015.

Es importante indicar que como no existe información pública disponible sobre el empleo que sea específica del sector de la construcción de viviendas, los indicadores de la tabla uno y dos se utilizaron de referencia inicial. Para completar el análisis se revisó las cifras nacionales de la aportación que tiene el sector de la construcción en plazas de trabajo de la producción nacional.

*Tabla 3: Comparativo de empleos por sectores de actividad
Período 2014-2015*

Sectores	Año 2014	Año 2015	Comparativo
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura y servicio	24,45%	24,97%	0,52%
Comercio	18,89%	18,85%	-0,04%
Manufactura (incluida refinación de petróleo)	11,34%	10,55%	-0,79%
Construcción	7,43%	7,34%	-0,09%
Otros sectores	37,90%	38,29%	0,39%

Fuente: INEC

Elaboración: Autor

En la tabla tres, el sector de la construcción se ubicó en el cuarto lugar de los sectores que más plazas de trabajadores tuvieron durante los últimos años, sin embargo cuando se realiza una comparación del porcentaje que tuvo de contribución en el año 2014 frente al 2015, ocurre una disminución. Como esta reducción no se puede considerar representativa para una grave afectación a la tasa de desempleo del sector constructor, entonces se consideró la información que se obtuvo de fuentes directas del sector de la construcción de viviendas. En la entrevista que se realizó a uno de los representantes de las empresas constructoras y promotoras inmobiliarias más grandes de la zona de Guayaquil, se confirmó que debido a las bajas que habían sufrido en sus ventas durante el año 2015, se vieron obligados a despedir a finales del año aproximadamente al cincuenta por ciento de sus trabajadores no cualificados que laboran como albañiles y otros oficios de la construcción de las viviendas, además de un aproximado diez por ciento de trabajadores del área administrativa.

Uno de los efectos de preocupación es que el déficit habitacional que existe en el país, no sería atendido en forma continua y por ende se extendería más tiempo este problema social. De acuerdo al último censo población que se realizó en el año 2010, la necesidad de vivienda propia era de un millón trescientos sesenta y cinco mil viviendas, lo que representaba más del treinta y cinco por ciento del total nacional (INEC, 2010).

Tabla 4: Tendencia de la vivienda en el Ecuador año 2010

Vivienda	Año 2010
Propia y totalmente pagada	46,90%
Arrendada	21,40%
Prestada o cedida (no pagada)	12,80%
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	10,60%
Propia y la está pagando	6,50%
Por servicios	1,60%
Anticresis	0,20%

Fuente: INEC

Elaboración: Autor

En la categoría económica se consideró como dimensión el crecimiento y desaceleración el sector de la construcción, su participación en el producto interno bruto del país. Para comprender mejor el aporte que este sector suma al total de la producción del país, revisemos su evolución económica en los años 2011, 2012, 2013 y 2014. Como primer dato de consideración el valor bruto de la industria de la construcción ocupó un cuarto lugar entre todas las industrias durante el período 2011-2014 en valores corrientes, además se mantuvo en términos porcentuales una tendencia de crecimiento, como se evidencia en el año 2011 con un 10,23% y en el año 2015 con un 11,13%.

Tabla 5: Valor agregado bruto de las industrias en miles de Dólares
Período 2011- 2014

POR INDUSTRIA	2011	2012	2013	2014
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	10.338.482,00	11.390.409,00	12.393.065,00	13.956.141,00
EXPLORACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	10.462.856,00	11.380.820,00	11.899.769,00	11.312.447,00
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	8.841.218,00	9.674.993,00	10.779.656,00	11.651.457,00
CONSTRUCCIÓN	8.106.494,00	9.378.602,00	10.096.021,00	11.229.192,00
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR	8.399.816,00	9.053.712,00	9.992.199,00	10.300.512,00
SERVICIOS A LOS HOGARES	7.264.869,00	8.332.306,00	9.074.834,00	9.588.215,00
AGRICULTURA, GANADERÍA, SILVICULTURA Y PESCA	7.611.445,00	7.598.802,00	8.183.312,00	8.803.513,00
TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES	5.508.162,00	5.773.594,00	6.121.085,00	6.591.745,00
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL	5.013.468,00	5.499.779,00	6.050.912,00	6.319.818,00
OTROS ELEMENTOS DEL PIB	2.740.449,00	4.068.373,00	4.379.101,00	4.485.955,00
INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	2.300.455,00	2.761.317,00	2.509.037,00	2.739.798,00
HOTELES Y RESTAURANTES	1.427.889,00	1.631.804,00	1.913.363,00	2.308.844,00
SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD Y AGUA	927.655,00	1.046.322,00	1.001.703,00	1.201.438,00
HOGARES PRIVADOS CON SERVICIO DOMÉSTICO	333.406,00	333.711,00	382.113,00	428.297,00
PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) A PRECIOS CORRIENTES	79.276.664,00	87.924.544,00	94.776.170,00	100.917.372,00
% DE PARTICIPACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PIB	10,23%	10,67%	10,65%	11,13%
PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) A PRECIOS CONSTANTES	60.925.064,00	64.105.563,00	67.081.069,00	69.631.545,00
INCREMENTO % DEL PIB A PRECIOS CONSTANTES	7,87	5,22	4,64	3,80

Fuente: BCE

Elaboración: Autor

No obstante, es considerable revisar la participación de la industria de la construcción en precios constantes, para poder medir si este crecimiento ha sido producido por un incremento en su productividad. Recordemos que los países desarrollados se miden por el crecimiento de su productividad. En la tabla cinco se observa que en el año 2011 el incremento porcentual de la industria de la construcción representó un 7,87; sin embargo para los siguientes años este crecimiento disminuyó, llegando al 2014 con un pequeño incremento porcentual del 3,80. Se podría asegurar que los precios corrientes tuvieron un impacto inflacionario y que el sector de la construcción creció gracias a incentivos del mercado financiero y del gasto público gubernamental. Esto se podrá complementar revisando otras variables más adelante.

El producto interno bruto en el año 2015 disminuyó considerablemente en las cifras pre-liminares proporcionadas por el Banco Central del Ecuador, esta información ha sido comparada con los años 2012, 2013 y 2014 tomando como indicador la tasa inter anual del producto interno bruto trimestral.

*Tabla 6: Evolución de la tasa inter anual del PIB t/t-4
Período 2012-2015*

Trimestre	2012	2013	2014	2015
1er. Trimestre	6,80%	3,30%	4,70%	3,30%
2do. Trimestre	5,90%	4,0%	4,20%	0,70%
3er. Trimestre	5,10%	5,20%	3,30%	0,80%
4to. Trimestre	4,80%	5,70%	2,60%	n/d

Fuente: BCE

Elaboración: Autor

Nota: La información final de la tasa inter anual del PIB del 4to trimestre no estuvo disponible a la fecha del cierre de este estudio.

En la tabla seis se observa que en el primer trimestre del año 2015 la tasa inter anual fue del 3,30% esto demuestra una disminución considerable en comparación al trimestre del año 2014 cuya tasa inter anual del PIB trimestral fue del 4,70% en el segundo trimestre su crecimiento fue inferior al uno por ciento y en el tercer trimestre tuvo un porcentaje negativo 0,80% en su tasa inter anual. Este indicador contribuye a demostrar que la economía general del país tuvo una contracción en el año 2015. Y específicamente la industria de la

construcción de acuerdo a la información proporcionada por el BCE, su contribución a la variación inter anual del PIB del cuarto trimestre fue negativa en casi un dos por ciento (BCE, 2014). Este indicador confirma que el sector de la construcción tuvo una severa contracción de su actividad.

En la categoría económica se incluyó la dimensión que tuvo la política fiscal del gobierno en la desaceleración del sector constructor de viviendas. En las entrevistas realizadas al presidente de la Cámara de la construcción de Guayaquil y al vicepresidente financiero de una empresa constructora y promotora inmobiliaria que oferta proyectos para diferentes niveles económicos incluidas las viviendas de interés social en el sector externo de Guayaquil, ambos entrevistados coincidieron que el proyecto de Ley sobre las herencias y plusvalía que el gobierno propuso a la asamblea nacional a mediados del año 2015, provocó la disminución de las ventas de forma inmediata, además muchos de los clientes que tenían reservadas sus viviendas decidieron desistir de las compras. A diferencia del efecto que tuvo la sobretasa arancelaria para la importación que se aplicó a inicios del año 2015 para algunos de los productos que se utilizan en la construcción de viviendas, este impuesto adicional no afectó a la demanda de las viviendas, puesto que los constructores no incrementaron sus precios de venta y así no se vieron afectadas las ventas, aunque los costos de la construcción sí se vieron afectados. Los entrevistados revelaron que las políticas laborales sí constituyeron una afectación directa a los costos de la construcción y que estas políticas han venido incrementando de forma constante el costo de construcción, porque la participación del costo de los obreros en la construcción de vivienda representa hasta un treinta por ciento y que las reformas laborales que se han dado sin duda contribuyeron a aumentar los precios de las viviendas. Estas entrevistas ayudaron a validar la información publicada en algunos medios de prensa escrita, donde se expresaba que la propuesta de ley de herencias y plusvalía, habían provocado una disminución considerable de las ventas de vivienda (UNIVERSO, Expectativa por leyes sumaría impacto a sector, 2015) (LIDERES, 2015, JULIO).

Una de las causas que se expuso para este estudio de caso fue la incertidumbre que tenía la población sobre la situación económica del país, esta se produjo por la reducción del gasto público gubernamental. El alto precio del

barril del petróleo que se mantuvo hasta el año 2014, le permitió al gobierno realizar obras públicas de grandes montos de dinero, provocando así que en la economía del país exista un dinamismo en todos los sectores pero principalmente en la construcción, pues el gobierno decidió gastar o invertir todo el ingreso extra y no dejar nada de ahorro de con esta intervención agresiva, impulso el crecimiento del producto interno bruto del país.

Tabla 7: Exportaciones de petróleo período 2011-2015

Años	Monto total	Precio/promedio
2011	11.799.973,00	\$ 98,92
2012	12.711.229,00	\$ 99,49
2013	13.411.759,00	\$ 97,36
2014	13.016.019,00	\$ 85,81
2015	6.355.235,00	\$ 43,44

Fuente: BCE

Elaboración: Autor

Nota: Precio promedio del crudo de oriente montos totales en miles de dólares FOB

En la tabla siete se observa la disminución del ingreso por la venta de petróleo, el precio promedio del barril baja más de un cincuenta por ciento y esto no solo que obliga al gobierno a reducir su gasto público de inversión, sino que también reduce su presupuesto para el gasto corriente, como resultado la economía del país sufre una fuerte contracción. La población tuvo temor de perder sus trabajos y paraliza compras que los obliguen a contraer grandes deudas a largo plazo, como la compra de viviendas.

Otra categoría económica que se dimensiono fue la política económica que el gobierno ha utilizado. Como se explicó en la fundamentación teórica la facultad en el manejo de la política económica del país la tiene la función ejecutiva, en la actualidad la ejerce a través de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Aunque existe una institución pública que es dirigida desde su Directorio por dos representantes directos de la función ejecutiva, esta es el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se examinó cual ha sido el papel del BIESS como instrumento de política económica. Esta

institución colocó en créditos hipotecarios desde su apertura en octubre del año 2010, hasta diciembre del 2015 un total de más de cinco mil doscientos millones de dólares, esta colocación de créditos hizo que tuviera más del 70% de la cartera total del sistema financiero, como se puede apreciar en la tabla ocho.

Tabla 8: Detalle de la cartera hipotecaria por institución al 31/12/2015

Banca pública-privada y mutualistas	Subtotales	Montos totales	Porcentaje
BIESS (total colocado de oct/10 a dic/15)		\$ 5.283.600.976,93	72,50%
Banca privada (cartera hipotecaria)	\$ 1.778.858.760,00		
Banca privada (vivienda de interés público)	\$ 27.374.688,00		
Cartera hipotecaria total de la Banca Privada		\$ 1.806.233.448,00	24,79%
Mutualistas (cartera hipotecaria)	\$ 196.595.880,75		
Mutualistas (vivienda de interés público)	\$ 1.092.280,42		2,71%
Cartera hipotecaria total de mutualistas		\$ 197.688.161,17	
Total del sistema financiero nacional		\$ 7.287.522.586,10	100,00%

Fuentes: BIESS, SB

Elaboración: Autor

Una colocación tan grande de dinero hizo que el sector constructor se estimulara a ofertar más viviendas y a su vez los afiliados y jubilados de la seguridad social estuvieran dispuestos a comprar sin importar los precios, puesto que mientras su capacidad de pago a veinticinco años plazo se lo permitiera, tener acceso a un crédito hipotecario era un gran beneficio. Esta dinamización provocó una subida del precio de las viviendas.

Tabla 9: Evolución de los precios de venta por metro cuadrado en dólares Período 2010-2015

Guayas por zonas de proyectos	jul-10	jul-11	jul-12	jul-13	jul-14	jul-15
Duran	493	496	558	594	662	827
% de incremento de precios m2		0,61%	12,52%	6,37%	11,41%	24,99%
Norte de Guayaquil	706	741	774	983	993	1.166
% de incremento de precios m2		4,93%	4,54%	26,97%	0,98%	17,43%
Vía a la Costa	759	768	909	1.018	1.179	1.323
% de incremento de precios m2		1,22%	18,34%	11,99%	15,79%	12,21%
Samborondón después del km. 10	637	649	706	802	849	907
% de incremento de precios m2		1,87%	8,80%	13,54%	5,79%	6,93%
Samborondón antes del km. 10	904	1.136	1.198	1.421	1.612	1.749
% de incremento de precios m2		25,64%	5,47%	18,55%	13,43%	8,55%
Tasa de inflación anual nacional	4,44%	5,41%	4,16%	2,70%	3,67%	3,38%

Fuentes: INEC y Market Watch

Elaboración: Autor

En la tabla nueve se puede demostrar la evolución que tuvieron los precios de venta de las viviendas por metro cuadrado en el período del 2010 al 2015, se ha segmentado por cada una de las zonas de Guayaquil, donde se han desarrollado las ofertas de vivienda, los precios dependen de las zonas donde se encuentren los proyectos, mientras más beneficios brinda la zona su precio por metro cuadrado es más alto. En la zona vía a la costa en el año 2010 el precio del metro cuadrado fue 759 dólares, al 2015 su precio fue 1,323 dólares. Se puede confirmar que los precios sufrieron un alza superior a la tasa de inflación anual reportada por el INEC. La decisión de la función ejecutiva de acelerar la disminución del déficit habitacional y aumentar la producción del país, utilizando al BIESS como instrumento monetario, fue efectivo los primeros cinco años de implementada la política, esto es a corto plazo. No obstante estas políticas producen una inflación galopante que termina con una caída abrupta del sector de la construcción de vivienda. Vale indicar que desde el mes de junio de 2015 el gobierno implementó políticas económicas para ayudar a incentivar la compra de viviendas de interés social, con tasas de interés por debajo del seis por ciento y además de contribuir con un bono que va de cuatro a seis mil dólares. De acuerdo a la entrevista realizada al representante de una de las constructoras de Guayaquil, él manifestó que ese incentivo no ha logrado que sus ventas de viviendas para el sector de interés social se estimulen.

Al investigar los motivos por los cuales la banca privada redujo los créditos, se revisaron las cifras de captación y colocación de los créditos en la banca privada y estas presentaron datos que evidencian una disminución del dinero disponible en el sector financiero. Esto se atribuye en gran medida a la reducción del gasto público y a la incertidumbre por la baja del precio de petróleo.

Tabla 10: Captaciones de depósito de la banca privada año 2015

Meses	Montos totales	Tasas pasivas promedio
enero-15	\$ 26.003.904.615,73	4,63%
febrero-15	\$ 26.028.355.059,42	4,80%
marzo-15	\$ 26.125.576.295,22	4,64%
abril-15	\$ 25.332.902.104,35	4,68%
mayo-15	\$ 25.294.288.152,40	4,66%
junio-15	\$ 24.926.426.303,91	4,78%
julio-15	\$ 24.722.300.561,85	4,74%
agosto-15	\$ 24.353.348.754,84	5,01%
septiembre-15	\$ 23.852.633.595,97	4,91%
octubre-15	\$ 23.776.443.127,16	5,05%
noviembre-15	\$ 23.446.099.727,74	5,17%
diciembre-15	\$ 23.760.180.641,14	5,15%

Fuentes: BCE y Superintendencia de Bancos

Elaboración: Autor

En la tabla diez se puede comprobar entre el monto total de depósitos que tenía la banca privada a enero y diciembre de 2015, existió una disminución de más de dos mil doscientos millones de dólares, esto obligo a la banca privada a reducir los créditos en especial los créditos hipotecarios por ser de mayor plazo para su recuperación y los créditos para los constructores por considerar que el sector estaba atravesando una desaceleración (UNIVERSO, Banca dio 24% menos en crédito, 2015). La banca privada intento mejorar la captación de depósitos en los últimos meses del año, elevando la tasa pasiva, pero no lograron obtener un incremento representativo en sus depósitos.

Para completar este análisis revisemos la tabla once, en el comparativo de saldos de la banca privada del 2014 al 2015, existe un reducción de más de nueve millones de dólares y se duplica el saldo de la cartera que no devenga intereses (cartera de difícil recuperación), además que la tasa de morosidad pasa de casi un dos por ciento, a más de un tres por ciento.

*Tabla 11: Cartera de créditos hipotecarios de la banca privada comparativo
Período 2014-2015*

Créditos hipotecarios	31/12/2014	31/12/2015
Cartera por vencer	1.569.325.384,77	1.542.027.984,46
Cartera vencida	12.879.766,18	11.361.453,62
Cartera que no devenga intereses	17.448.203,37	37.194.141,62
Total hipotecarios banca privada	<u>1.599.653.354,32</u>	<u>1.590.583.579,70</u>
% de morosidad	1,90%	3,05%

Fuente: Superintendencia de Bancos

Elaboración: Autor

Vale aclarar que los créditos en el BIESS no fueron restringidos durante el 2015 una de las razones es que existen convenios firmados con constructores calificados con la institución que aseguran iniciar el trámite del préstamo hipotecario una vez que la vivienda tiene un 70% de construcción, es así que muchos de los créditos que fueron otorgados en el 2015, corresponden a trámites ingresados a finales del año 2014; otro motivo por el cual no se afectara el monto anual de colocación del BIESS es que los trámites legales de la hipoteca previos al desembolso del crédito tienen una duración de setenta días en promedio, por ende al cierre del 2015 el BIESS aún proceso créditos que habían iniciado su trámite con algunos meses de anticipación. Si el monto de colocación de créditos hipotecarios del BIESS disminuye por causa de la contracción de la demanda de viviendas, seguramente se podrá evidenciar en las cifras del año 2016. Una posible señal de la contracción que el BIESS podría haber iniciado a los créditos hipotecarios en el año 2016 es haber designado un monto máximo para los préstamos de ciento cincuenta mil dólares.

Otro indicador de la desaceleración del sector constructor es la reducción de su aporte en la recaudación del impuesto a la renta. En la tabla doce se aprecian un caída de casi veintisiete millones en su aporte a la recaudación total del año 2015. Esto nos indica que las ventas en el sector de la construcción de vivienda si sufrieron una contracción, más adelante revisaremos la evolución que tuvo la oferta de proyectos de viviendas en la ciudad de Guayaquil, esto demostrara que este sector cambio su curva de crecimiento.

Tabla 12: Participación del sector construcción en el impuesto a la renta
Período 2011-2015

Años	Impuesto a la renta	Participación %	Aporte del sector constructor
2011	\$ 3.112.112.999,00	10,23%	\$ 318.369.159,80
2012	\$ 3.391.236.893,00	10,67%	\$ 361.844.976,48
2013	\$ 3.933.235.713,00	10,65%	\$ 418.889.603,43
2014	\$ 4.273.914.487,00	11,63%	\$ 497.056.254,84
2015	\$ 4.833.112.000,00	9,73%	\$ 470.261.797,60

Fuentes: INEC y BCE

Elaboración: Autor

En las características culturales se dimensiono las preferencias que los clientes tuvieron al elegir el tipo de vivienda y la ubicación. Estos parámetros son los que marcan la cantidad de ofertas de proyectos que realizan los constructores y promotores de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

De acuerdo a la encuesta realizada por la empresa Market Watch, los clientes prefieren en más del setenta por ciento una casa como vivienda, el resto prefiere departamentos. Las zona que más demanda tiene al momento que el cliente elige donde vivir es después del kilómetro diez de la vía Samborondón, esta vía se denomina León Febres Cordero Rivadeneira. Las preferencias de los clientes antes descritas sirven de base al momento que los constructores de vivienda ofertan sus proyectos.

Tabla 13: Evolución de la oferta de vivienda en la provincia del Guayas
Período 2011-2015

Guayas por zonas de proyectos	jul-10	jul-11	jul-12	jul-13	jul-14	jul-15	Reducción
Duran, oferta total de proyectos	8	5	7	10	10	5	
Total de viviendas ofertadas	6.640	6.309	6.861	8.147	8.134	1.585	-81%
Norte Gye, oferta total de proyectos	37	52	46	42	35	25	
Total de viviendas ofertadas	4.588	13.832	13.107	8.629	6.995	3.958	-43%
Vía a la Costa, oferta total de proyectos	14	23	21	17	24	16	
Total de viviendas ofertadas	2.268	385	3.469	2.680	3.106	2.016	-35%
Samborondon después del km. 10	16	25	34	30	29	21	
Total de viviendas ofertadas	4.813	7.672	10.902	10.457	10.100	7.556	-25%
Samborondon antes del km. 10	10	10	18	17	18	16	
Total de viviendas ofertadas	1.149	814	1.346	613	902	956	

Fuentes: Market Watch

Elaboración: Autor

En la tabla trece donde se detalla la evolución que tuvo la oferta de viviendas en Guayaquil en el período del año 2010 al 2015, se evidencia que se produjo un crecimiento continuo hasta el año 2014 de la oferta inmobiliaria, pero al mes de julio del 2015 los constructores disminuyen de forma considerable la oferta, por ejemplo en la zona de Duran tiene una disminución de más del ochenta por ciento, en la zona norte de Guayaquil fue de más del cuarenta por ciento, en la zona vía a la costa fue del treinta y cinco por ciento y en la zona de Samborondón después del kilómetro diez la contracción de la oferta fue de un veinticinco por ciento. Los resultados de esta encuesta demuestran que la oferta de viviendas tuvo una reducción promedio de más del cuarenta y seis por ciento.

Estas cifras coinciden con lo expresado por el vicepresidente de una las constructoras que abarca gran parte del mercado de viviendas, ellos ofrecen cuatro niveles de urbanización y manifestaron que sus ventas habían caído en un cincuenta por ciento en promedio en el año 2015.

Los indicadores y cifras detalladas demuestran que en el año 2015 la construcción de viviendas sufrió una desaceleración.

2.2.8. Discusión

Antes de iniciar una discusión sobre los resultados obtenidos, se debe indicar que durante la investigación que se realizó para este estudio de caso no se encontró trabajos o textos actualizados que expusieran de forma específica la situación del sector de la construcción de viviendas enfocado para la ciudad de Guayaquil. Realizar una comparación de los resultados obtenidos frente a la información que se obtuvo del referente empírico cuya fecha de elaboración fue febrero del 2011 es posible solo si revisamos los datos históricos que demuestran el crecimiento que tuvo la construcción de viviendas hasta el año 2011. En el informe preparado por la FLACSO se indicó que uno de los factores que estimuló el crecimiento fue el acceso a créditos hipotecarios que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social inyectó en el sistema financiero, en los resultados expuestos coincidimos en esta apreciación. Además del compromiso del gobierno nacional en disminuir el déficit habitacional

impulsando el desarrollo de programas habitacionales que contribuían a la reactivación productiva de la economía, dinamizándola y apoyando al sector de la construcción. El principal instrumento usado fue el bono de la vivienda cuyo objetivo fue reducir el déficit habitacional, cualitativo y cuantitativo, entregando bonos de tres mil dólares, esta información coincide con los resultados que se explicaron en para este estudio, la diferencia con esta investigación es que el gobierno nacional aumento el monto de estos bonos.

En otro tema se indica que en la comercialización de los materiales y acabados para la construcción, gran parte de ellos son importados por grandes empresas importadoras y distribuidoras que abastecen al mercado nacional. En este estudio se menciona que la desaceleración del sector constructor afecta directamente a otras actividades económicas que se sirven de proveedores para el sector. También resalta que el sector de la construcción contribuye de manera importante a la generación de empleo y menciona que a septiembre del 2010 la contribución de plazas de trabajo del sector de la construcción fue del 7,78% cifra aproximada a la que en el presente estudio se expuso en un 7,34%.

La diferencia fundamental que se establece entre el informe preparado por la FLACSO y el estudio sobre la desaceleración del sector constructor de vivienda son las causas y efectos que provocan las políticas monetarias y fiscales que el gobierno nacional implemento y como estas solo tuvieron un efecto positivo a corto plazo, puesto que en el 2015 ya no pudieron ser sostenibles.

Capítulo 3

Solución propuesta

La solución que se propone al problema planteado en este estudio sobre la desaceleración del sector constructor de viviendas, involucra a tres partes, la primera el gobierno nacional debe replantear las políticas monetarias, realizando cambios a leyes, como la del Banco del Instituto de Seguridad Social, para que a esta institución se le permita inyectar el dinero que dispone en la generación de proyectos para la empresa privada que estén enfocados invertir en nuevas actividades económicas y a mejorar la productividad de sus negocios ya establecidos utilizando herramientas tecnológicas. Y específicamente para el sector constructor de viviendas, facilitarle créditos, para que puedan continuar sus proyectos y que estos estén dirigidos a todos los niveles socio-económicos, no solo a las viviendas de interés social. Cambiar las leyes de contratación laboral permitiendo que el salario mínimo no sea mensual, sino por hora, de esa forma los trabajadores no cualificados podrán ser contratados solo por el tiempo que se necesiten y el costo de la mano de obra se reduce. No se puede obligar por ley que se siga contratando al mismo trabajador para un siguiente proyecto inmobiliario, cuando el trabajador no contribuyo de forma eficaz, el constructor debe tener la libertad para escoger a los mejores trabajadores que hayan aportado a los objetivos de la empresa y así lograr ser más eficientes y productivos.

Los constructores deben realizar una reingeniería de su parte operativa buscando poder construir a un menor costo, utilizando nuevas técnicas de construcción y materiales innovadores. De esta forma se creara una competencia en el sector que los obligara a mejorar los precios de venta.

La banca privada debe reducir el monto de dinero que coloca para créditos de consumo, debe reasignar sus colocaciones a créditos que ayuden a fomentar el crecimiento de productivo, como el financiamiento para construcción de viviendas. De esa forma aporta en dinamizar la economía del país.

Conclusiones

Los resultados de la investigación sobre la desaceleración del sector constructor de vivienda, establecieron que las políticas públicas que el gobierno nacional aplicó si influyeron en el crecimiento y posterior desaceleración del sector de la construcción de viviendas. Además estas fueron implementadas para obtener resultados a corto plazo en la economía del país, como el reducir la tasa de desempleo y provocar un crecimiento del PIB. Sin embargo, la Función Ejecutiva no realizó una planificación que estableciera metas a mediano y largo plazo. Tampoco realizaron una revisión constante de los resultados que se iban obteniendo para evitar efectos negativos en otras variables de la economía, como el aumento de la inflación que se dio en el precio de los terrenos y del costo del metro cuadrado de construcción.

Los efectos multiplicadores de la política fiscal demuestran que el gobierno logro un incremento acelerado del PIB mientras el alto precio del petróleo le permitió comprar bienes y servicios. Este crecimiento acelerado benefició a algunos sectores, entre ellos con mayor significancia al sector de la construcción de viviendas, pero así mismo cuando las condiciones económicas del gobierno cambiaron, estos mismos sectores beneficiados fueron los primeros en sufrir las consecuencias de la desaceleración, además de crear una incertidumbre en la población que dio como resultado una contracción del consumo.

El gobierno quiso eliminar el déficit habitacional en el corto plazo, aprovechando el alto precio del petróleo y el dinero que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social disponía. Hubiese sido oportuno que la inyección de cinco mil millones de dólares que realizó el BIESS desde el 2010 al 2015, se hubiera medido y controlado año a año.

Si el objetivo del gobierno era disminuir o eliminar el déficit habitacional de más de un millón trescientas mil viviendas, debió planificar estrategias que permitieran mantener un crecimiento constante de la construcción, para evitar una posterior fuerte contracción que dificulte el objetivo de disminuir el déficit habitacional.

Recomendaciones

Como se expuso al inicio de este estudio, el sector de la construcción es un gran multiplicador y generador de impulso para otros sectores de la economía. Por ende, el planificar, controlar, revisar y medir el desenvolvimiento de la construcción de vivienda del país, ayudaría a que algunos sectores de la economía se mantengan dinámicos y además se aporta en la disminución de una problemática social del país que es el déficit habitacional.

¿Cómo se podría hacerlo? En primer lugar el gobierno central debería mantener una planificación coordinada con los gobiernos provinciales y municipales para que las obras de carreteras, de alcantarillado, de servicio de agua potable y energía eléctrica sean implementadas en terrenos que luego puedan ser ofrecidos a los constructores de viviendas a precios justos y no especulativos. De esta forma se puede controlar el incremento del precio del metro cuadrado de construcción.

En segundo lugar, la banca pública debe otorgar créditos a los constructores a tasas de interés que pueden ser superiores máximo en tres puntos a la inflación promedio anual y con período de gracia que le permita al constructor reducir el costo financiero y a su vez estimularlo a seguir realizando nuevos proyectos inmobiliarios.

En tercer lugar, la banca pública debe ser más eficiente en sus costos operativos, implementando mayores tecnologías y así lograr reducir las tasas de interés que beneficiarían a las personas que adquieren un crédito hipotecario. En Francia existen créditos de vivienda para la primera casa a costo cero de interés y en otros casos la tasa máxima llega apenas al 3% anual.

La entrega de bonos debe mantenerse pero estos deben estar supeditados también a compromisos por parte del beneficiario de un bono de vivienda. Como por ejemplo en el momento que su nivel de ingresos mejore este deberá aumentar su cuota de pago mensual. De esta manera el banco podrá recuperar más rápido el dinero prestado y a su vez podrá prestarlo a un nuevo cliente.

Los constructores deben ofrecer nuevas alternativas de construcción que sean de bajo costo, como de caña guadua, materiales biológicos, sintéticos, y de metales para hacer casas, todo lo que sea innovación y que cumpla con las garantías del caso. Además las políticas de la banca también deben ajustarse a estas propuestas para que sean aceptadas este tipo de construcciones como garantías del crédito hipotecario.

Bibliografía

(s.f.).

Avolio, B. (2015). *Métodos cualitativos de investigación: una aplicación al estudio de caso*.

México: CENGAGE Learning.

BCE. (2014). *Banco Central del Sistema de Información/Publicaciones Generales/Cuentas*

Nacionales/VAB Industrias - Miles USD Corrientes. Obtenido de

<http://sintesis.bce.ec>.

BCE. (enero de 2016). www.bce.fin.ec. Obtenido de Publicaciones BCE, estadísticas

macroeconómicas.

BIESS. (2010). www.biess.fin.ec.

Constituyente, A. N. (20 de octubre de 2008). Constitución de la República del Ecuador.

Quito, Pichincha, Ecuador.

Dornbush, R., Fischer, S., & Startz, R. (2009). *MACROECONOMÍA*. México: McGRAW-

HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A.DE C.V.

INEC. (2010). *Resultados del Censo 2010 de población y vivienda en el Ecuador*.

INEC. (2011). *Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico*.

INEC. (2014). *Anuario de Estadísticas de edificaciones*.

INEC. (2014). <http://www.ecuadorencifras.gob.ec>.

INEC. (2015). *Encuesta Nacional de Empleo, desempleo y subempleo, diciembre 2015*.

LIDERES, R. (2015, JULIO). El empresario sigue con dudas para el segundo semestre.

REVISTA LIDERES.

Mankiw, G. (2012). *Principios de Economía*. Madrid: Ediciones Paraninfo, S.A.

MIPRO, F. . (febrero de 2011). www.flacso.edu.ec.

NACIONAL, A. (11 de MAYO de 2009). BIESS. *Registro Oficial 587*. QUITO, PICHINCHA,

ECUADOR.

NACIONAL, A. (12 de septiembre de 2014). Artículo 14. *Código Orgánico Monetario y Financiero*. Quito, Pichincha, Ecuador.

Nacional, A. (12 de septiembre de 2014). Código Orgánico Monetario y Financiero. Quito, Pichincha, Ecuador.

Samuelson, P., & Nordhaus, W. (2010). *Macroeconomía 19ed con aplicaciones a Latinoamérica*. México, D.F.: Mc Graw Hill.

SB. (2015). *Captaciones y Colocaciones*. Obtenido de <http://www.sbs.gob.ec>.

SENPLADES. (24 de junio de 2013). <http://www.buenvivir.gob.ec/>. Obtenido de PLAN NACIONAL DEL BUEN VIVIR.

SRI. (s.f.). *Estadísticas de recaudación del período diciembre 2015*. Obtenido de <http://www.sri.gob.ec>.

UNIVERSO, D. E. (17 de SEPTIEMBRE de 2015). Banca dio 24% menos en crédito. *Banca dio 24% menos en crédito*.

UNIVERSO, D. E. (22 de JULIO de 2015). Expectativa por leyes sumaría impacto a sector.

UNIVERSO, D. E. (29 de JULIO de 2015). Impuesto a la herencia. *Para sector constructor es urgente archivar proyectos de Ley de Herencias y Plusvalía*.

WATCH, M. (2015). www.marketwatch.com.ec.

Anexos

Anexo 1: Formato de notas de entrevistas con representante del sector constructor

Preguntas de entrevistas con expertos

Información general:

Fecha: 02 de marzo de 2016
Hora de inicio:13h:00
Hora de fin:
Lugar de la entrevista: Oficina de la Cámara de la Construcción de Guayaquil
Nombre del entrevistado: Ing. Enrique Pita
Organización a la que pertenece: Cámara de la Construcción de Guayaquil
Cargo en la organización: Presidente
Dirección: Av. Francisco de Orellana y Victor H. Sicuret
Teléfono: 04 2682340
Correo electrónico: presidencia@construccion.net

Entrevista:

1er. Parte: Información general del entrevistado (preguntas descriptivas)

- 1¿Cuántos años tiene de experiencia en el sector constructor?
- 2¿A cuántos agremiados representa usted?
- 3¿Qué fuentes de información utiliza para sus actividades como representante del gremio?

2da. Parte: Información del sector de la construcción de viviendas (preguntas estructuradas)

- ¿Cómo evaluaría el año 2015 para el sector de la construcción inmobiliaria de la ciudad de Guayaquil?
- ¿Usted cree que hubo políticas públicas en el 2015 que afectaron al sector inmobiliario?
- ¿Cuándo se implementaron las salvaguardias el sector constructor inmobiliario, se traslado este costo al precio de venta de las viviendas?
- ¿Cuál es el porcentaje promedio de reducción de ventas que tuvo el sector inmobiliario en el año 2015?
- 10¿Cuáles son las empresas relacionadas que también se afectan cuando ocurre una desaceleración del sector constructor inmobiliario?
- 11¿Qué medidas aplicaron los constructores inmobiliarios para contrarrestar la desaceleración en el año 2015?

3era. Parte: Información para conocer las preocupaciones el sector de la construcción (preguntas contrastación)

¿Usted cree que la aparición del BIESS provocó una inflación en los precios de las viviendas y terrenos durante el período 2010-2015?

¿Cuáles son las fuentes de financiamiento que utilizan los constructores inmobiliarios para desarrollar sus proyectos?

¿La banca pública y privada ha reducido los créditos para los constructores?

¿La banca privada ha reducido los créditos hipotecarios que se canalizan a través de los promotores inmobiliarios para los clientes?

¿Qué opina de la reducción del monto de préstamos por parte del BIESS?

¿Qué porcentaje de despidos han realizado los constructores inmobiliarios en este año?

¿Usted ve la vivienda de interés social como una salida para que el sector se dinamice?

¿Cuál es el pronóstico para el 2016 del sector constructor inmobiliario con relación a las ventas?

FIRMA DEL ENTREVISTADO

Anexo 2: Formato de notas de entrevistas con el presidente de la Cámara de la construcción

Preguntas de entrevistas con expertos

Información general:

Fecha: 02 de marzo de 2016
Hora de inicio: 16h:00
Hora de fin:17h:00
Lugar de la entrevista: Oficinas de la Corporación Samborondón
Nombre del entrevistado: Ec. Raúl de la Torre R.
Organización a la que pertenece: Corporación Samborodón
Cargo en la organización: Vicepresidente Financiero
Dirección: Vía Samborondón km. 2 ½, Urbanización Tornero, Edificio T-1
Teléfono:04-2830951
Correo electrónico: rdelatorre@ciudadceleste.com

Entrevista:

1er. Parte: Información general del entrevistado (preguntas descriptivas)

La información requerida servirá para conocer la experiencia del entrevistado en los temas a preguntar

¿Cuántos años tiene trabajando en el sector de la construcción?

¿Cuántos años tiene en su cargo actual?

¿Qué fuentes de información utiliza para sus actividades diarias?

2da. Parte: Información del sector de la construcción de viviendas (preguntas estructuradas)

La información requerida servirá para conocer la situación que atravesó el sector constructor de viviendas en el año 2015

¿Cuál cree usted que fue la situación económica del sector de la construcción de viviendas en el año 2015?

¿Si, existió una caída de la actividad económica del sector, cuál cree que fueron las causas de esta caída?

¿Las sobretasas de importación (salvaguardias) les afecto al costo de construcción, ustedes asumieron ese costo, para no afectar el precio de venta?

¿Puede indicarnos en que porcentaje sus ventas fueron afectadas en el año 2015, en cada uno de sus proyectos inmobiliarios?

¿Qué medidas tomo su empresa para afrontar la situación que se presentó en el año 2015?

3era. Parte: Información para conocer las preocupaciones el sector de la construcción (preguntas contrastación)

La información requerida servirá para contrastar con la observación de datos obtenida de las instituciones públicas y privadas.

¿Cree que el gobierno nacional tiene una responsabilidad en la situación que atravesó el sector en el año 2015?

¿Qué opina de la nueva política de créditos hipotecarios que ha establecido el BIESS, colocando un monto máximo de 150.000 para los préstamos?

¿Usted ve la vivienda de interés social como una salida para que el sector se dinamice?

¿Qué planes de contingencia ha implementado su empresa para sobrellevar en el año 2016, la situación económica que se originó en el año 2015?

¿Ustedes han mejorado su productividad en estos últimos cinco años?

¿Cuáles son sus planes para afrontar este ciclo económico que tiene la construcción inmobiliaria?

Firma del entrevistado

Anexo 3: Formato de notas de entrevistas con ex representante del BIESS

Preguntas de entrevistas con expertos

Información general:

Fecha: 05 marzo 2016
Hora de inicio:10h:00
Hora de fin: 11h:00
Lugar de la entrevista: Oficina del entrevistado (Centro comercial Albanborja)
Nombre del entrevistado: Ing. Omar Serrano Cueva
Organización a la que pertenece: Ex Director del Banco del Instituto Ecuatoriano Seguridad Social
Cargo en la organización: Ex Director Representante de los Afiliados
Dirección: centro comercial Albanborja
Teléfono: 04-2201913
Correo electrónico:oserrano@gwu.edu

Entrevista:

1er. Parte: Información general del entrevistado (preguntas descriptivas)

¿Cuántos años fue Director del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social?

¿A cuántos afiliados represento?

2da. Parte: Información del sector de la construcción de viviendas (preguntas estructuradas)

¿Cuándo se creó el BIESS el objetivo principal era la colocación de créditos hipotecarios?

¿El Directorio tenía una planificación a corto y largo plazo para la colocación de los créditos hipotecarios?

¿La función ejecutiva solicito que en la planificación de los préstamos hipotecarios exista una coordinación con la planificación gubernamental para mejorar el déficit habitacional?

¿Usted cree que el BIESS al incentivar los créditos para vivienda social ayuda también a los constructores a mantener sus ventas y así evitar una mayor desaceleración para ellos?

¿Qué opina de la reducción del monto de préstamos por parte del BIESS, esto qué efecto tendrá en los afiliados y los constructores?

3era. Parte: Información para conocer las preocupaciones el sector de la construcción (preguntas contrastación)

¿Usted cree que la aparición del BIESS provocó una inflación en los precios de las viviendas y terrenos durante el período 2010-2015?

¿Considera que la participación de dos representantes de la función ejecutiva en el Directorio del Banco y además con uno de ellos de voto dirimente, le permitía al gobierno central imponer sus objetivos gubernamentales?

FIRMA DEL ENTREVISTADO