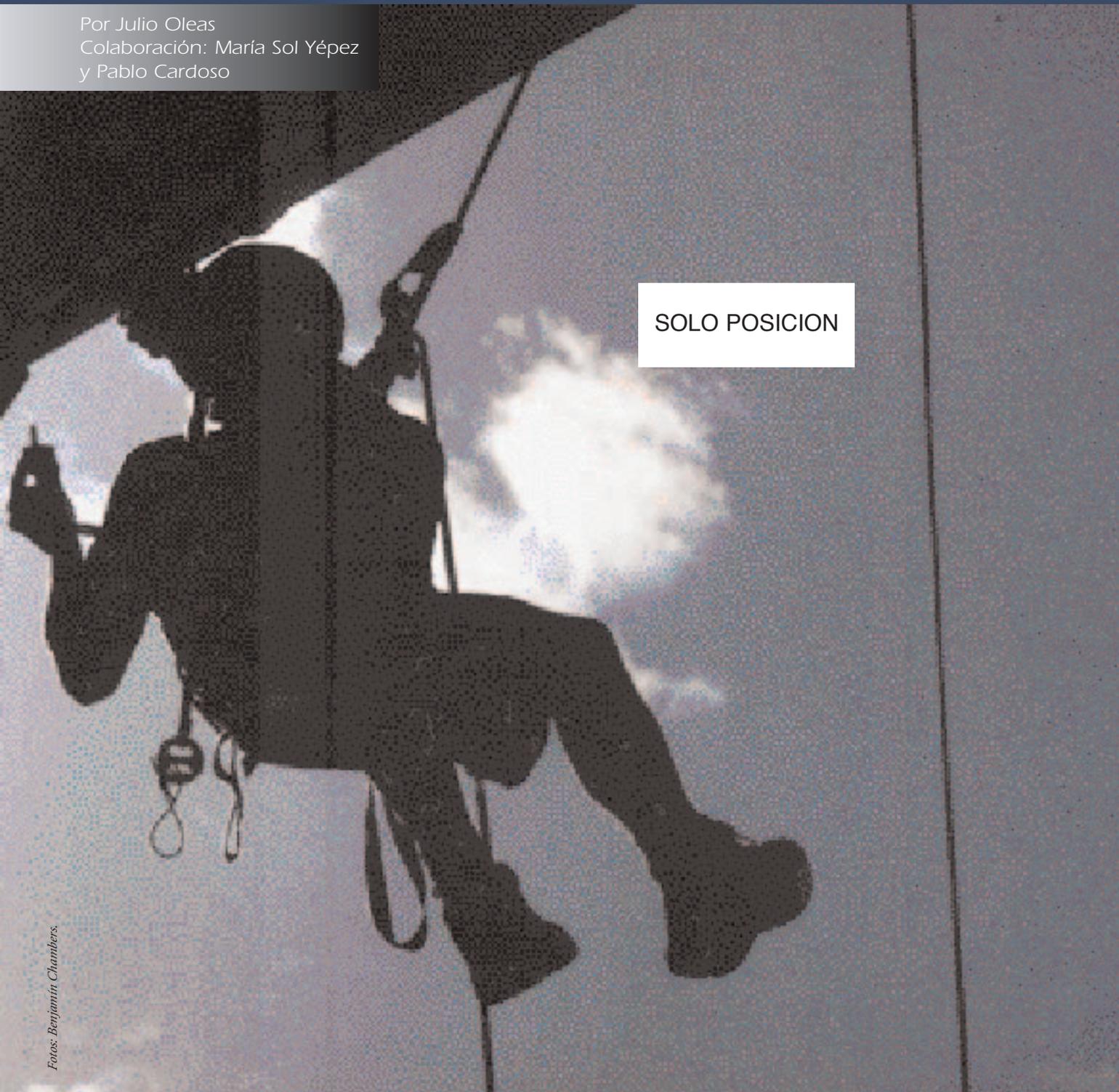
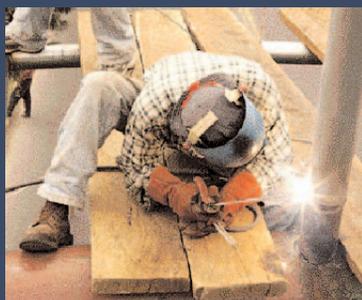


La construcción en 2003: buen año, pero pudo ser mejor

Por Julio Oleas
Colaboración: María Sol Yépez
y Pablo Cardoso

SOLO POSICION



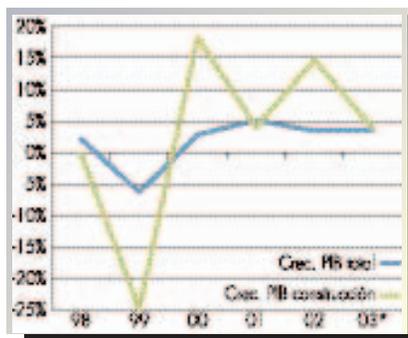


En 2003 todas las ramas de la construcción se frenaron, excepto la impulsada por los organismos seccionales. Para 2004 el sector tiene grandes expectativas, que podrán realizarse si el IESS logra canalizar unos \$ 360 millones para la construcción de vivienda, lo que además contribuiría a reducir las tasas de interés. Los créditos de la CAF y el BID financiarán el ambicioso programa del MOP y la reactivación petrolera también demandará nuevas obras. El futuro inmediato del sector es promisorio, pero depende de la voluntad de empresarios y sector público para encontrar acuerdos básicos.

La construcción ha sido uno de los más importantes factores de la relativa recuperación de la economía dolarizada. En 2002 la tasa anual de crecimiento de esa rama productiva fue de 14,7% y en 2003 habría llegado a 3,8%, según la estimación inicial del Banco Central del Ecuador (BCE). Pese a que se estaría desacelerando, en los últimos años el sector ha crecido más que la economía en su conjunto (Gráfico 1). Al menos cuatro factores han influido poderosamente en estos resultados: el congelamiento bancario de 1999 y la desconianza del público en el sistema financiero, que en 2000 hizo preferible invertir en activos fijos; la obra pública de los gobiernos seccionales; las remesas enviadas por los compatriotas residentes en el extranjero, que han oscilado alrededor de los \$ 1.400 millones anuales; y, la construcción del Oleoducto de Crudos Pesados, OCP, a un costo declarado de \$ 1.400 millones.

PIB de la construcción y PIB total: tasas anuales de crecimiento

Gráfico 1



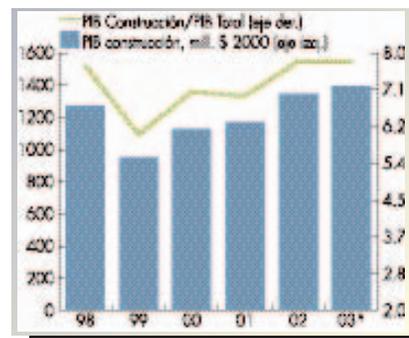
Fuente: BCE.

Según el BCE, en 2002 el PIB de la construcción alcanzó \$ 1.344 millones y en 2003 llegaría a \$ 1.395 millones (medido en dólares de 2000), lo que representaría 7,8% del PIB total (Gráfico 2). Pero una vez que las autoridades económicas han anunciado la necesidad de revisar las cifras proporcionadas al comenzar 2003, en especial la reducción del crecimiento del PIB a alrededor de 2,7% a 3%, evidentemente la previsión de la construcción también será reconsiderada, pues el gasto de inversión suele ser mucho más volá-

til que el resto de variables de la demanda agregada. Los problemas que se han presentado para normar la emisión de cédulas hipotecarias, las discrepancias entre el IESS y las entidades financieras en cuanto a canalizar créditos para la construcción de vivienda, los niveles de tasas de interés mantenidos por el sistema bancario y los costos de los insumos han frenado la dinámica de una actividad que pudo contribuir mucho más a la reactivación. A esto se suma el hecho de que en 2003 fue ejecutada solo una porción marginal de la construcción del OCP.

PIB de la construcción y participación en el PIB total

Gráfico 2



Fuente: BCE.

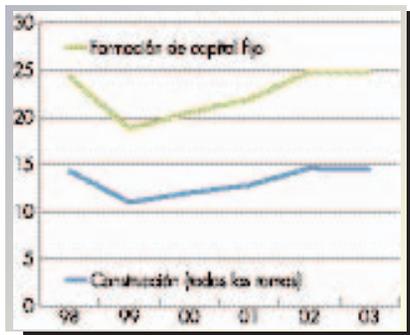
La estabilidad macroeconómica propiciada por la dolarización y las facilidades otorgadas por la ley Trole I han determinado que la inversión agregada (medida en la contabilidad nacional como Formación Bruta de Capital Fijo, FBKF) pase de 18,8% del PIB en 1999 a 24,8% en 2002. Antes de la revisión a la que están siendo sometidas las estimaciones oficiales, se creía que en 2003 esta participación se mantendría en el mismo nivel de 2002. Si alrededor de 41% de la FBKF corresponde a la adquisición de maquinarias y equipos, en 2002 el gasto agregado en construcción habría llegado a representar 14,6% del PIB total y en 2003 sería algo menor, de 14,5% (Gráfico 3).

La interacción de todos estos elementos indica que en 2003 la construcción se habría desacelerado y estaría evolucionando a tasas similares a las de la variación anual del PIB total. La demora del sector público en im-

pulsar nuevas obras de infraestructura de alcance nacional, determinada por el ajuste macroeconómico al que fue sometida la economía en enero pasado –tratando de contrarrestar el déficit fiscal incubado desde la irresponsable gestión de Carlos Julio Emanuel– hace que la actividad esté soportada principalmente por la construcción de vivienda del sector privado y por las obras públicas de los gobiernos seccionales (Recuadro 1).

Construcción y formación bruta de capital fijo (como porcentaje del PIB)

Gráfico 3



Fuente: BCE.

Cada dólar invertido en construcción moviliza \$2,5 en la economía y crea nuevos puestos de trabajo.

Recuadro 1

Los gobiernos seccionales marcan la pauta

Los consejos provinciales de Guayas y Pichincha han concentrado su acción en la infraestructura vial. El primero ha dado prioridad a la concesión de 514 km de carreteras a Conorte y Concegua, que administran las mejores vías del país. El Puente Alterno Norte de Guayaquil (inaugurado en junio de 2003) permite descongestionar el tráfico por el Puente de la Unidad Nacional, haciendo que el transporte pesado pase directamente a la Perimetral y llegue al Puerto Marítimo sin entrar a la ciudad. Este Consejo gestionó con el gobierno japonés la donación de maquinaria pesada con la que se construirán y mantendrán las vías de segundo orden, caminos de verano y vecinales, y vías de acceso a poblaciones menores. El “Plan Japonés”, como se le conoce, tendrá una vigencia de cuatro años. Los 4.193 km de carreteras de la provincia de Pichincha también han sido atendidos prioritariamente. En especial la vía Alóag-Santo Domingo, que fue entregada a Hidalgo & Hidalgo, empresa que ha concluido 92% de los trabajos contratados, con una inversión inicial de \$ 11,9 millones. Además, se contará con mantenimiento periódico (por \$ 5,8 millones adicionales). Estos montos serán recuperados en un plazo de ocho años, con tarifas (peajes) inferiores al promedio cobrado en el país. Dada la importancia de esta vía, se planea ampliarla con dos carriles adicionales hasta el kilómetro 40 (Río Corazón), mediante un crédito CAF-MOP por \$ 35 millones.

Durante 2003 el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha ejecutado obras (algunas ya han concluido, como el Intercambiador de la Villaflores) por más de \$ 103 millones. La de mayor envergadura es el Corredor Periférico Oriental, que, contando con \$ 13,5 millones de financiamiento de la CAF, unirá la Panamericana Norte con Santa Rosa, en el sur de la ciudad, e incluye la reconstrucción de la Av. Simón Bolívar. La construcción del túnel en la Vía Interoceánica (presupuestado originalmente en \$ 26 millones) ha encontrado dificultades imprevistas que la han retrasado. Con fondos propios se están repavimentando más de 36 km de avenidas. También se han iniciado los trabajos de dos corredores longitudinales: uno entre la U. Central y la Av. Diego de Vásquez, en el norte de la ciudad, obra que incluye tres pasos a desnivel, y otro en el sur, entre la Estación de la EcoVía y el Terminal El Recreo. El mejoramiento de barrios se lleva adelante a un costo de más de \$ 1,8 millones. Nueva nomenclatura, estabilización de taludes, y reconstrucción y reacondicionamiento de parques y jardines completan un programa de obras de una gestión municipal seria y comprometida.

Desde la alcaldía de León Febres Cordero, Guayaquil ha recibido más de \$ 500 millones, empleados en lo que se denomina “regeneración urbana”. En 2003 el municipio porteño ha construido la autopista Terminal Terrestre – Pascuales, a un costo de \$ 23 millones, el tramo sur de la autopista Domingo Comín (\$ 3 millones), el paso a desnivel en la Av. 25 de Julio (\$ 1,6 millones) y las vías en Los Vergeles y Flor de Bastión.



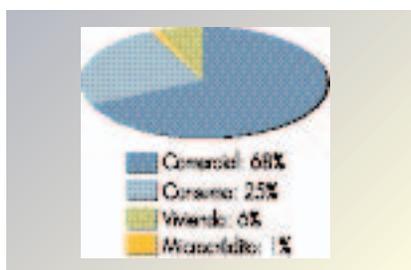
Una de cal y otra de arena

Para los constructores consultados por el BCE durante 2002 y parte de 2003, la firma de nuevos contratos y la disminución de la inflación se constituyeron en los factores más positivos para la actividad (Recuadro 2). Sin embargo, la falta de financiamiento, las altas tasas de interés, la escasez de mano de obra, la disminución de ventas de vivienda y la demora del sector público en el pago de las planillas han frenado al sector. Además, al finalizar la presidencia de **Gustavo Noboa** y comenzar la del Coronel **Lucio Gutiérrez**, los empresarios enfrentaron dificultades que se reiteran en cada cambio de gobierno por la paralización de la contratación pública y del trámite de las planillas.

Para evitar la desaceleración del sector, la Cámara de la Construcción de Quito propuso siete enmiendas al texto original de la Ley de Cédulas Hipotecarias, pues el financiamiento –tanto su volumen como su costo– es el principal obstáculo para una auténtica recuperación, mientras las expectativas por los créditos para obras públicas que se tramitan con la CAF y el BID se difirieron para 2004.

Distribución por tipo de crédito total concedido por el sistema financiero

Gráfico 4

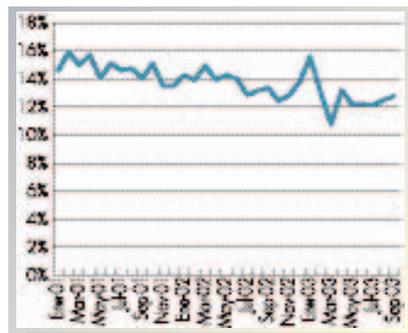


Fuente: Sistema Central de Riesgos.

En 2002 el sistema financiero concedió \$ 303 millones, de los cuales el sector bancario proveyó 74,6%. Esta cifra representó solo 6% de los créditos otorgados por todo el sistema financiero en ese año (Gráfico 4). El nivel de las tasas de interés tampoco ayuda. Durante los últimos tres años la tasa activa para créditos de más de

Tasa de interés activa a 361 días o más

Gráfico 5



Fuente: BCE.

360 días ha fluctuado entre 18,41% y 15,02% anual. En septiembre de 2003 fue de 12,77% (Gráfico 5), que confir-

Recuadro 2

Año positivo para la construcción: Esteban Sevilla

2003 ha sido positivo para el sector de la construcción, a pesar de las dificultades causadas por el retraso en los pagos de los contratos públicos y, en general, pese al aumento del costo de la mano de obra. El peso de éste ha crecido a 22% y 26% de los costos totales, lo que no ha repercutido en el precio final, señala **Esteban Sevilla**, presidente ejecutivo de Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. (Semaica), pues los constructores han optado por reducir los márgenes de utilidad. Esta tendencia ha inducido a buscar otras formas de construcción que utilicen menos mano de obra, como las edificaciones prefabricadas.

En los últimos meses la construcción se ha detenido, especialmente la de edificaciones destinadas a usuarios con alto poder adquisitivo (con costo de entre \$ 900 y \$ 1.000 por m²). Esto obedecería a la saturación del mercado y a que este segmento de demanda es mucho más calculador y pesimista sobre el futuro económico del país.

Sevilla –que no utiliza el crédito bancario– considera que las tasas de interés están demasiado altas –entre 15% y 18%– y son inaccesibles para la construcción. Su empresa se financia con pre ventas, lo que sacrifica una porción de la utilidad, afirma.

Para Sevilla, las perspectivas de 2004 se presentan halagadoras, luego del anuncio de la banca privada de abrir una línea de crédito para la construcción, y del proyecto del IESS para otorgar créditos hipotecarios a sus afiliados, aunque sobre este último tiene algunas dudas. Cree que el gobierno está empeñado en iniciar proyectos de gran envergadura, como los de energía eléctrica, que dinamizarán al sector.

ma una tendencia descendente, aunque muy lenta e inestable, y todavía insuficiente, si se consideran los costos operacionales que se suman a esa tasa.

La Asociación de Bancos Privados se ha comprometido a abrir una línea de crédito por \$ 35 millones, a tasas de entre 12% y 14%. Ésta se canalizará mediante cédulas hipotecarias a plazos de 5 a 15 años, con una garantía de 120%, para clientes calificados por la Central de Riesgos como “A”. Esta cifra representa 15,5% de los créditos para vivienda concedidos por la banca privada en 2002. El financiero sigue siendo el principal problema de la construcción.



Fotos: Benjamin Chambers.

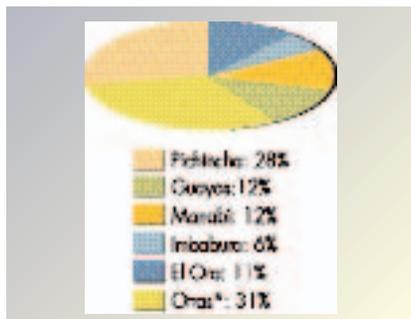
Vivienda de interés social

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (Miduvi) trata de incorporar a los agentes privados para atender la demanda habitacional de hogares con ingresos de hasta \$ 360 mensuales. Además, interviene en el mercado atendiendo en forma preferente a los sectores con menores ingresos. En este segmento de la demanda, el crédito hipotecario está apoyado con subsidios directos denominados Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV).

El SIV dispone de \$ 90 millones financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo en dos fases (BID, operación 1416/OC-EC), para consolidar el sistema de subsidios directos, mejorar integralmente barrios y fortalecer la institucionalidad.

Participación por provincias en el bono de vivienda

Gráfico 6



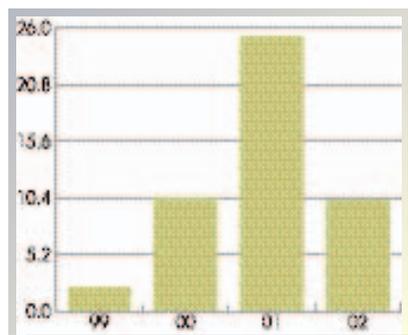
Fuente: Miduvi.

De las 48.000 solicitudes inscritas entre 1998 y 2002 en el programa denominado Bono de la Vivienda, conducido por el Miduvi, han sido tramitadas menos de 44%. Este mecanismo de financiamiento se ha concentrado en las provincias de Pichincha, Guayas, Manabí y El Oro (sumadas, acaparan el 63% del total de asignaciones). Pichincha ha sido la provincia más beneficiada, con 28% del total de los bonos pagados (Gráfico 6). En cinco años este programa ha tenido una evolución irregular que contrasta con su creciente demanda, lo que conduce a especular sobre los motivos fiscales que estarían incidiendo en su ejecución (Gráfico 7).

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), constituido desde 1998 co-

Bonos de vivienda entregados

Gráfico 7



Fuente: Miduvi.

mo banca de segundo piso, es el brazo financiero del Miduvi. El BEV concede operaciones de redescuento a dos segmentos de demanda: vivienda con un valor inferior a \$ 8.000, y vivienda cuyo costo oscila entre \$ 8.001 y \$ 40.000. En los dos casos redescuenta hasta el 100% del valor del crédito concedido por una entidad financiera.

Las operaciones de redescuento del BEV se han incrementado de \$ 0,9 millones en diciembre de 2000 a \$ 30 millones en diciembre de 2002, lo que no ha sido suficiente para atender la demanda, por lo que la ampliación de sus operaciones y la reducción de sus costos es un imperativo para convertirlo al BEV en fuente de financiamiento masivo de los sectores de menores ingresos.

Demanda de vivienda: la informalidad gana terreno

Según la Encuesta de Edificaciones realizada por el INEC a finales de 2001, en ese año se registró un total de 21.968 permisos de construcción concedidos por los diferentes municipios del país (Gráfico 8), lo que representó un crecimiento de 9% con relación a 2000. Esta cifra solo representa una parte de la oferta total de vivienda, pues, según la Cámara de la Construcción de Quito, la edificación informal sería de al menos 55% del total, por lo que en ese año se habrían construido más de 34.000 viviendas. En 2002 se habrían otorgado unos 23.000 permisos y en 2003 se habría llegado a los 25.000, con lo que el total de edificaciones nuevas habría superado las

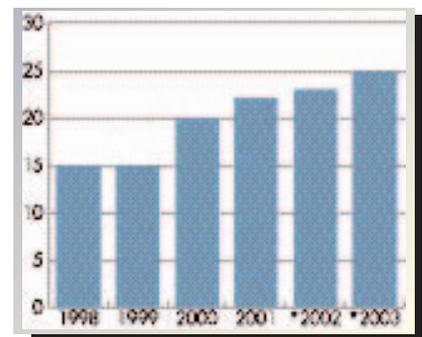
38.750, entre formales e informales. Entre las edificaciones construidas con permiso, 86% corresponde a residencias; 9% a industrias, comercios, hospitales, escuelas, edificios públicos, etc., y 5% a edificaciones mixtas –las que combinan espacios residenciales y no residenciales (Gráfico 9).

Del total de permisos concedidos entre 1997 y 2002, 68% se otorgaron en la Sierra, 28% en la Costa y 4% en la Amazonía, lo que indica que el número de construcciones ejecutadas sin los correspondientes permisos municipales es mucho más alto en la Costa, mientras en la Sierra la actividad se apega más al cumplimiento de las disposiciones legales, salvo que la estadística del INEC sea inconsistente.

La informalidad es consecuencia lógica de la reducción del poder adquisitivo de la población, lo que está ligado a una mayor dificultad para acceder a canales de crédito de largo plazo en el sistema financiero, canales que se encuentran muy restringidos, pese a la nueva legislación hipotecaria (Recuadro 3).

Permisos de construcción (oferta formal de vivienda; miles de viviendas)

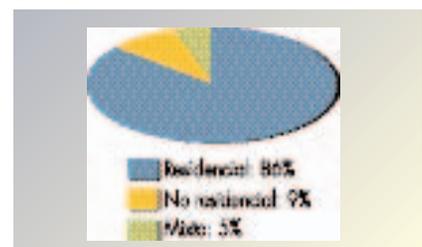
Gráfico 8



*Estimados.
Fuente: Inec.

Tipo de edificación de los permisos concedidos

Gráfico 9



Fuente: Inec.



Recuadro 3

pues a partir de la dolarización las operaciones con cédulas hipotecarias realizadas a través de la Bolsa de Valores de Quito fueron marginales en 2000 y 2001, inexistentes en 2002 y en el primer semestre de 2003 ascendieron a \$ 122.900. Parecería que los inversionistas no tienen interés en estos instrumentos debido a que se negocian a 100% del precio, aunque podrían ser atractivos por sus plazos (10 años).

En septiembre de 2003 se modificó la Ley que Regula la Emisión de Cédulas Hipotecarias (enero de 2002), para contar con un instrumento de inversión seguro, inmune a la especulación y que crea un patrimonio autónomo en caso de liquidación del emisor. Sin embargo, la falta de acuerdo entre el mayor tenedor de ahorro interno de largo plazo (el IESS) y las entidades del sistema financiero todavía no permite el despegue de un mercado que también podría alimentarse con la novedosa figura financiera de la titularización.

*Tomado de Jacqueline Alzamora (2003), "Crédito hipotecario para vivienda en el Ecuador: la necesidad de un financiamiento a largo plazo", en *Apuntes de Economía* N° 34, BCE, Quito.

Crédito hipotecario no cuenta con condiciones financieras adecuadas: Banco Central*

Según el ex instituto emisor, el déficit habitacional del Ecuador sería de 1'200.000 viviendas. Este inmenso mercado potencial todavía no ha despertado el interés del sistema financiero, pues solo 20% del crédito es de largo plazo, casi no existe crédito hipotecario y no se atienden programas de vivienda popular. Por cada dólar que se invierte en este sector, la economía moviliza 2,5 dólares, de ahí su importancia para la recuperación económica. Además, da empleo a 7% de la población ocupada total.

Buena parte del financiamiento privado para compra, construcción o ampliación de vivienda lo proveen los promotores y constructores, mediante el otorgamiento de crédito directo a sus clientes, usualmente sobre 60% del valor de la compra, pues 40% debe adquirirse al contado.

El Banco del Pichincha es el que más crédito ha concedido al sector, de una cartera hipotecaria total de \$ 1.063 millones (a junio de 2002). En conjunto, los bancos prestan 88% de los créditos concedidos; las mutualis-

tas, 5%; las cooperativas, 4,7%, y las sociedades financieras, 2,3%. La tasa de interés más los costos adicionales por comisiones, impuestos y otros recargos son valores que ascienden a 22% y la morosidad alcanza 15,2%.

El BCE propone fortalecer las cédulas hipotecarias y la titularización de la cartera hipotecaria para crear un mercado secundario de hipotecas, a fin de ampliar su incidencia,

Condiciones financieras del crédito hipotecario: países seleccionados

PAÍS	TIPO*	RELACIÓN MONTO/CRÉDITO %	PLAZO (AÑOS)	TASA ANUAL %
Brasil	SFH y SFI	60	15	13
Chile	LCH	75	20	8
Colombia	FNA	70	30	13
Costa Rica	SFNV	90	15	Variable
Ecuador	SF	70	15	18
México	FOVI	90	30	9
Perú	FMV	90	20	12
Rep. Dominicana	AAP	65	20	Variable

* SFH: Sistema de financiamiento habitacional; SFI: Sistema de financiamiento inmobiliario; LCH: Letras de crédito hipotecario; FNA: Fondo nacional de ahorro; SFNV: Sistema financiero nacional para la vivienda; SF: Sistema Financiero; FOVI: Fondo de operación y financiamiento bancario a la vivienda; FMV: Fondo de ahorro y préstamo para la vivienda. Fuente: BCE.

El gobierno central, básicamente promesas

El ministro de Obras Públicas ha prometido concluir 380 obras contratadas por el gobierno anterior y además ejecutar un gigantesco plan vial gracias a un préstamo por \$ 209 millones que se contrata con la CAF. La troncal amazónica unirá Venezuela, Colombia, Ecuador, Perú, Bolivia, Chile y Argentina. Ya se ha contratado 60% del eje amazónico y está construido 25%. El préstamo CAF servirá para terminar 80% del asfalto requerido. El eje andino (la Panamericana) será mantenido y ampliado por Panavial, empresa que recibió del gobierno anterior una concesión por 19 años. La troncal de la Costa, paralela a la Panamericana, estará terminada en 2005.

La construcción de una autopista que habría unido Quito y Guayaquil en tres horas y media fue desechada por su costo (\$ 1.000 millones). Alternativamente se planea construir un tramo de 120 km entre la Panamericana y la Troncal de la Costa, desde Chasqui (Cotopaxi) hasta Quevedo (Los Ríos); a un costo de \$ 450 millones, tendrá cuatro carriles y la concesión se definirá hasta finales de 2004.

El ministro también promete puentes, como el que se levantará sobre el río Ambato, como parte del paso lateral de la ciudad del mismo nombre, a un costo de \$ 35 millones; el puente Carlos Pérez Perasso, paralelo al Rafael Mendoza Avilés, a la entrada de Guayaquil, a un costo de \$ 80 millones; y, el que unirá San Vicente con Bahía de Caráquez, inicialmente proyectado a un costo de \$ 52 millones, con el que se concluirá la Ruta del Sol, o Marginal de la Costa.

El Presidente de la República tiene especial interés en terminar una carretera inconclusa durante 25 años: la Baños-Puyo. Personalmente gestionó su financiamiento en Argentina y ya se inauguró un puente de 360 metros de luz sobre el río Machay. Esta obra presenta singulares dificultades técnicas, pues en 22 km se perforarán 7 túneles, y será acabada con pavimento rígido de hormigón. Se espera inaugurarla en abril de 2004.



El ingreso real de los trabajadores de la construcción se mantiene estable desde 2001.

Luego de finalizar las negociaciones con el BID (noviembre de 2003) y el Banco Mundial, se dispone de \$ 60 millones para rehabilitar caminos vecinales. Un ambicioso programa de descentralización creará unidades de gestión vial provinciales para contratar estudios, construcción y fiscalización. El MOP supervisará el proceso de inversión y el mantenimiento vial estará a cargo de microempresas con-

formadas en las comunidades locales. Los primeros desembolsos se ejecutarán en junio de 2004.

Costos de los insumos: problema pendiente

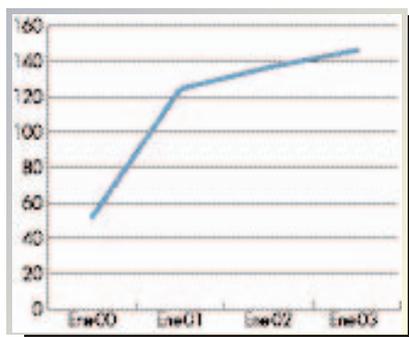
La estabilidad macroeconómica traída por la dolarización no ha podido evitar el incremento de los costos de la construcción, lo que, a su vez, ha repercutido en los precios de los alquileres de vivienda. Según los empresarios del sector, el incremento de los salarios ha tenido una incidencia especialmente negativa, aunque GESTIÓN

pudo constatar que el hierro –insumo importado– ha subido de precio, al igual que otros materiales utilizados en obras públicas, y que el cemento no ha bajado de precio, pese a que la capacidad instalada puede producir volúmenes muy superiores a los demandados.

El salario nominal recibido por los trabajadores de la construcción ha crecido: en enero de 2003 el salario mensual fue de \$ 146, es decir 7% más alto que en 2002 (Gráfico 10). Sin embargo, en abril de 2003 el ingreso real era de \$ 98, cifra similar a la de julio de 2001 y agosto de 2002.

Salario nominal de los trabajadores de la construcción

Gráfico 10



Fuente: CCO.

En 2002 se importaron casi 300 mil TM de hierro en barras, lo que significó un incremento de 17,7% respecto al año previo. Entre enero y abril de 2003, estas importaciones llegaron a 118,8 mil TM, es decir 91% más que en el mismo período de 2002. La importación de este insumo se encuentra concentrada en dos empresas: Adelca y Andec (73% del total importado), y entre enero de 2002 y abril de 2003 los precios de venta registraron un incremento anual de 8%.

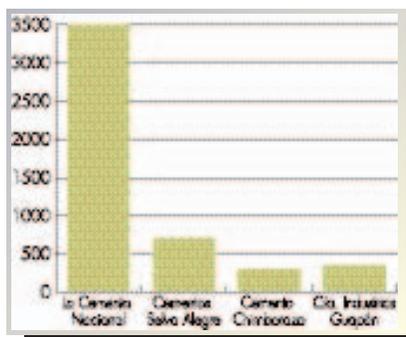
Las ventas de cemento crecieron de 3,1 millones de TM en 2001 a 3,2 millones en 2002. Para 2003 se prevé vender 3,3 millones. El mercado interno de cemento mantiene una oferta altamente concentrada: la Cemento Nacional captó 63%; Selva Alegre, 19%; Guapán, 9%; y Chimborazo, 8%. Solo 1% proviene del exterior. La producción potencial de la industria nacional de cemento bordea los 4,9 millones de TM, es decir 1,6 millones más de lo que se habría

ofertado en 2003 (Gráfico 11). Los precios del cemento se han mantenido estables desde 2002.

Menos estabilidad han presentado

Capacidad instalada de las empresas de cemento (miles TM/año)

Gráfico 11



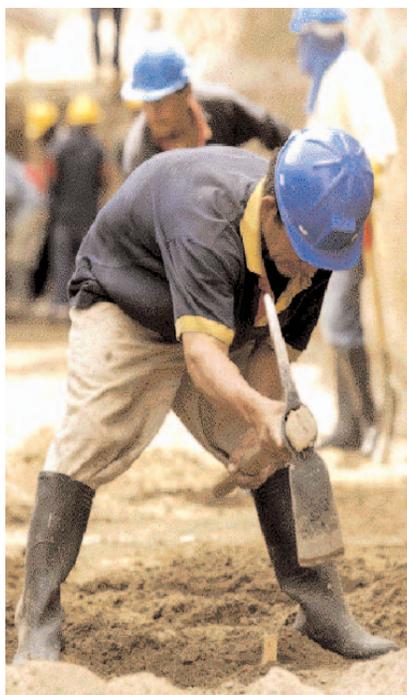
Fuente: CCO.

Cuadro 1

Estructura de costos de la construcción en Quito

INSUMO	ENE-00	ENE-01	ENE-02	ENE-03
Estructura	39,89%	30,60%	26,77%	24,55%
Albañilería	27,88%	27,12%	36,44%	33,08%
Mano de obra	14,54%	23,40%	23,47%	24,04%
Instal. eléctrica	1,97%	1,28%	1,05%	1,01%
Instal. sanitaria	7,38%	4,98%	3,98%	3,92%
Varios	8,35%	12,62%	8,30%	13,40%

Fuente: CCO.



otros materiales, especialmente requeridos en obras públicas, como las emulsiones asfálticas, los combustibles y el betún de petróleo, que registraron incrementos de precio considerables entre abril de 2002 y abril de 2003: 22%, 16% y 26%, respectivamente. También los principales tipos de obras de infraestructura han subido de precio en un lapso similar. El alcantarillado sanitario en áreas rurales y las construcciones escolares registraron incrementos superiores a 7% anual. De la misma manera, las obras civiles, de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias para hospitales registraron índices crecientes.

Todos estos factores determinaron que en abril de 2003, en Guayaquil, el costo de construcción de un metro cuadrado de vivienda popular sea de \$ 140, es decir 15% más que en el mismo mes de 2002, y el costo del metro cuadrado de construcción de vivienda media-alta sea de \$ 392, es decir 12% de incremento en similar período de tiempo. En Quito, el costo directo del metro cuadrado de construcción de una vivienda unifamiliar popular era de \$ 132 (6% más que en 2002), mientras que el costo del metro cuadrado de una vivienda de lujo era de \$ 332 (7% más que en 2002).

El principal componente en la estructura de costos de construcción de vivienda en Quito es la albañilería (33,1%). Desde el inicio de la dolarización este rubro, al igual que el de ‘otra mano de obra’, ha ganado mayor peso entre los diferentes costos. Sigue en importancia la estructura (24,6%), mientras que las instalaciones sanitarias y eléctricas tienen en la actualidad menos peso (Cuadro 1).

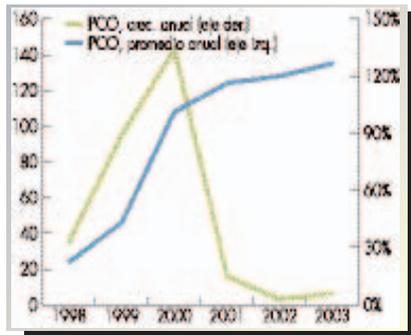
El Índice de Precios de la Construcción (IPCO), calculado por el INEC, resume la evolución de todas estas variables. Durante 2002, éste marcó, en promedio, 128 puntos, es decir 3% más que en 2001. En los primeros meses de 2003 ha superado los 130 puntos y en marzo fue de 137, con una inflación anual de 8%. En abril de 2003, por primera vez desde enero de 2002, la inflación anual del IPCO superó el 5% (Gráfico 12).

Estas evoluciones de los precios

Recuadro 4

Índice de precios al constructor

Gráfico 12

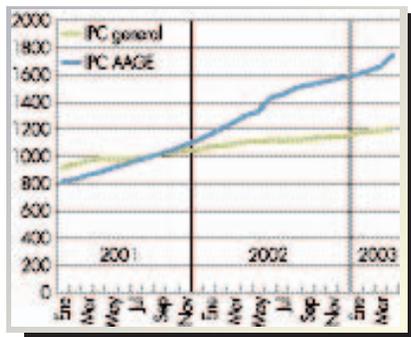


Fuente: Inec.

Índice de precios de alquileres, agua, gas, electricidad y otros (AAGE)

(sep. 1994 - ago. 1995=100)

Gráfico 13



Fuente: Inec.

del sector, más el desbalance estructural entre oferta y demanda de vivienda, determinan que el índice de precios de alquileres, agua, gas, electricidad y otros muestre una tendencia mucho más creciente que la del índice de precios al consumidor (Gráfico 13). Lo que, por otro lado, confirma la hipótesis de que los precios de los bienes no transables –y la construcción, agua y electricidad son, típicamente, no transables– habrían retrasado la convergencia de la inflación doméstica hacia tasas internacionales. Dadas las dificultades estructurales para reducir los costos de los no transables y de los salarios del sector, la disponibilidad de ahorro de largo plazo del IESS es el mecanismo más apropiado para impulsar la oferta de vivienda, con todos sus encadenamientos positivos (Recuadro 4).

Banca privada no tiene voluntad de participar: Bruno Frixone

Para 2003, el IESS destinó \$ 60 millones para créditos hipotecarios, que pudieron comenzar a colocarse el 15 de octubre, y ha planeado reservar \$ 300 millones más para 2004, lo que “representa una inversión interesantísima para impulsar la industria de la construcción, y también genera una inyección al país que fácilmente se puede multiplicar por cinco”, señala Bruno Frixone, vocal representante de los empleadores al Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). Sin embargo, ese capital está inmovilizado por falta de comprensión de la banca, pues según Frixone, “el país sí se sacrificó por la banca, le dio su respaldo a un alto costo que hasta hoy estamos sufriendo y ahora [...] hemos encontrado muchas dificultades para lograr su participación.”

Frente a la reticencia del sector bancario, el IESS canalizaría esos recursos a través de la banca pública, o estableciendo fideicomisos en los que intervenirían directamente los constructores u otras entidades financieras. El Art. 96 de la Ley de Seguridad Social obliga al IESS a canalizar sus recursos hipotecarios por medio de las instituciones financieras, pero no necesariamente de las bancarias. El IESS quiere invertir en créditos hipotecarios (solo para construir viviendas de entre \$ 6.000 y \$ 30.000), y no en cédulas hipotecarias, que permiten una amplitud mayor de operación, pero que limitarían las garantías requeridas por la aseguradora estatal.

La demanda represada es inmensa. “Recibimos en los primeros días 125 mil visitas diarias a la página electrónica del IESS”, comenta Frixone, y en la primera semana ya se habrían precalificado 20.000 solicitudes. Se ha dispuesto que el propietario aporte 30% y el IESS otorgue 70% del financiamiento, con lo que en 2004 se podría atender unas 24.000 solicitudes a un promedio de \$ 15.000 cada una, con garantías del orden de 140% del valor declarado.

Frixone afirma que la diferencia fundamental del crédito del IESS está en las tasas de interés: “En el mercado, las tasas están a 18% a un plazo máximo de 8 años más los gastos, esto da entre 21 y 25% para créditos de vivienda, en el caso de que existan. Nosotros proponemos una tasa de 10,36%, más 3% para la intermediación bancaria, lo que suma 13%, que es mucho mejor que lo ofrecido actualmente por las IFIS”. Esta propuesta sería reajutable de acuerdo a la inflación y al plazo contratado, con lo que “nosotros aportaríamos mucho en la baja de las tasas de interés, como lo hicimos con los créditos quirografarios”, señala. En efecto, el IESS ha otorgado unos \$ 200 millones de préstamos quirografarios a 300.000 clientes, “lo que ha forzado que la tasa de interés del microcrédito baje a 15% o 16% en el mercado”, concluye.

Para precalificar, el afiliado debe acreditar cinco años de aportaciones, que los últimos seis años ha estado afiliado continuamente, no tener deudas pendientes con el IESS y que su patrono esté al día en las aportaciones. Las IFIS calificarán la capacidad de pago y de endeudamiento familiar del solicitante, su record en la central de riesgos, sus antecedentes de crédito, que no tenga vivienda y evaluarán la propiedad a adquirirse, luego de lo cual entregarán el capital prestado al vendedor de la vivienda (usada o nueva). ■

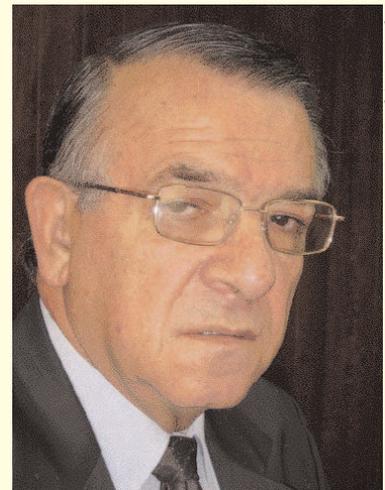


Foto: Rodrigo Buendía.