

Auge inmobiliario sin precedentes

Nunca se ha edificado tanto en el Ecuador: los constructores privados están muy ocupados, mientras el Estado realiza proyectos y el Bies financia la adquisición de vivienda con liberalidad nunca vista. En todas las ciudades del país, pero en especial en Quito y Guayaquil, hay un despliegue de nuevos proyectos inmobiliarios que convocan al ciudadano con capacidad de pago a centrar su interés económico en invertir en vivienda, oficina o local comercial. Ello conformó una realidad muy dinámica en los últimos años, con récords en 2011, que se ve continúa en 2012. En este Tema central, GESTIÓN aborda el asunto desde todos los ángulos: el tema de los precios, el financiamiento, el papel del Estado, y la oferta en Quito y Guayaquil.

Precios al alza y otros bemoles de la construcción en Quito

< POR MARÍA DE LA PAZ VELA >

Una mayor demanda y la nueva normativa han puesto presión en los costos de la construcción formal, impulsando al alza el precio del metro cuadrado de inmobiliarias, particularmente en el segmento medio alto, mientras la construcción informal sigue sien-

do de 60% a 70%. Por otro lado, las instituciones del Gobierno central y de los gobiernos municipales han ido tejiendo un complejo entramado de nuevas formalidades para la actividad de las empresas constructoras que elevan los estándares en la forma de cons-

truir, en la seguridad de la actividad y en el bienestar de los obreros. A continuación, un análisis del estado de la cuestión y entrevistas a representantes del sector productivo, el gremio y la administración municipal directamente vinculada en Quito y Guayaquil.

CUÁNTO REPRESENTA LA CONSTRUCCIÓN

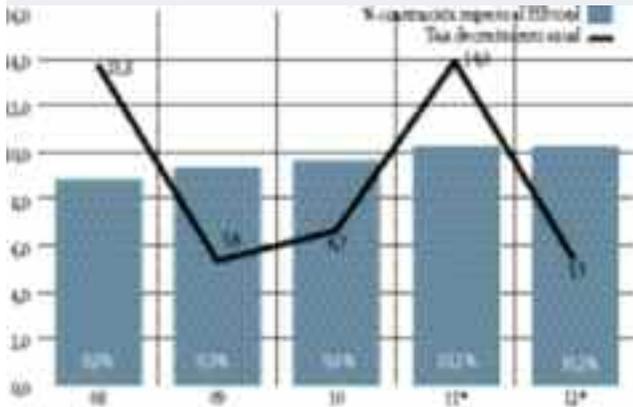
Excavaciones y muros de contención por todo lado, anuncios de ventas y paneles de publicidad de nuevos edificios de vivienda, tráfico retenido tras volquetas y concreteras por las vías atascadas de la

ciudad capital; apresurados maestros y albañiles de la construcción movilizándose en transporte público cada mañana antes de la hora pico, son parte del paisaje urbano y del intenso movimiento de Quito. Es la cara visible de una de las actividades más dinámicas de la economía ecuatoriana, que aporta con 10% a la estructura productiva del país, y ha

crecido mínimo a 5% anual en los últimos cinco años, y en los años 2008 y 2011 a nada menos de 14% anual (Gráfico 1).

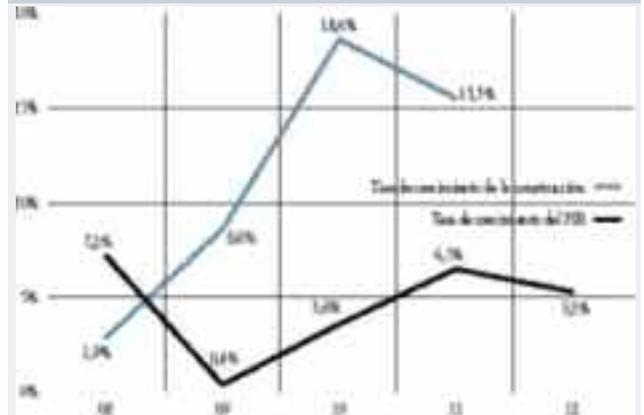
Crecimiento muy importante si se ve que, en todos los años del último quinquenio, la construcción ha superado con mucho la tasa de crecimiento del PIB (Gráfico 2), constituyéndose en uno de

GRÁFICO 1
LA CONSTRUCCIÓN CONSTITUYE 10% DEL PIB DEL ECUADOR



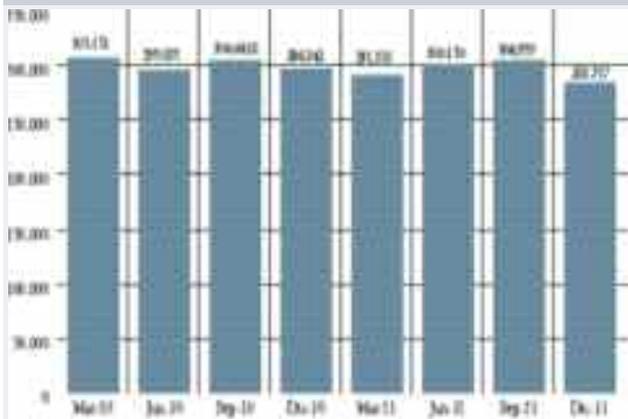
* PREVISIÓN.
FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR.

GRÁFICO 2
EL CRECIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN SUPERA CON CRECES AL DEL PIB



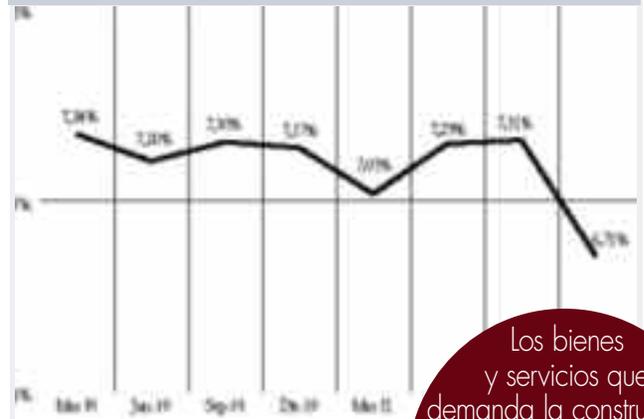
FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR.

GRÁFICO 3
CERCA DE 300.000 OCUPADOS EN LA CONSTRUCCIÓN EN LOS ÚLTIMOS AÑOS



FUENTE: INEC.

GRÁFICO 4
ALREDEDOR DE 7% DE LOS OCUPADOS TOTALES TRABAJAN EN CONSTRUCCIÓN



FUENTE: INEC.

los puntales de la economía no petrolera del país. Está muy relacionada con otras actividades a las que imprime dinamismo como la producción de cemento, la industria maderera, el transporte, la minería metálica y no metálica, y los servicios técnicos. Además, atrae importaciones de productos de hierro y acero, refractarios y de arcilla, así como materiales de acabados desde distintos países: China, España, Colombia y andinos, según se detalla en un análisis del Instituto de Investigaciones Económicas de la UTPL (2011). Este sector demanda servicios de preparación de terrenos, profesionales de obras civiles, instalaciones, acabados, intermediación financiera y crédito, publicidad, comercio y ventas, por lo que activa una cadena de activi-

dad productiva que lo vuelve un verdadero motor de la economía.

EL SECTOR ES UN GRAN EMPLEADOR

El sector de la construcción emplea a 6,71% de los ocupados del país con 283.717 personas empleadas a diciembre de 2011 (Gráfico 3). La construcción se ubica en el cuarto lugar entre las actividades generadoras de empleo, luego del comercio (1'173.770 personas), la industria manufacturera (557.749 personas) y el transporte (341.065 personas), según cifras del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos al cierre del año anterior.

El empleo en el sector de la construcción a diciembre de 2011 cayó 0,6

puntos porcentuales respecto a diciembre de 2010 (Gráfico 4).

Los bienes y servicios que demanda la construcción provienen en **84,5%** del mercado nacional y **15,5%** del internacional (UTPL, 2011).

INFLACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN MAYOR QUE AL CONSUMIDOR

El índice anual de precios a la construcción (IPCO) se aceleró notablemente desde diciembre de 2007, al ubicarse en 3,91% en agosto de 2008, fecha en la que los precios de los materiales de construcción alcanzaron un aumento de 19,78% anual, ubicándose por encima del índice de precios al consumidor (IPC) de 10,02%

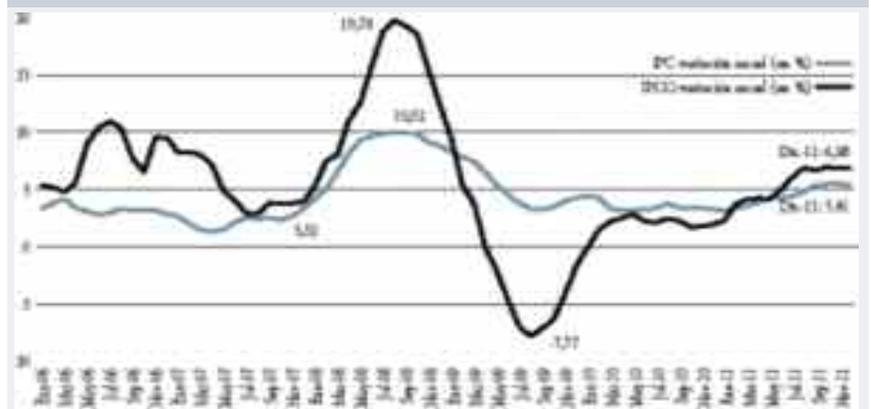
(Gráfico 5). La escalada se debió entonces al aumento de los precios de los materiales importados (acero y otros). Desde abril de 2009, durante 10 meses, el IPCO tuvo un período de deflación, siendo agosto de 2009 el pico más bajo $-7,77\%$, en comparación con un IPC de $3,33\%$ a la fecha. A partir de febrero de 2010, el crecimiento de los precios de los materiales de construcción retomó un ritmo que en 2011 ha llegado a ser mayor al del IPC, con la dinamización de los programas habitacionales y del crédito hipotecario del Biess. En diciembre de 2011, el IPCO se ubicó en $6,88\%$, $1,47$ puntos porcentuales por encima de la inflación al consumidor, que ya fue alta y cuyo resultado superó ampliamente la meta del Gobierno.

VIVIENDA Y OFICINAS CON PRECIOS DE ALTURA

Tanto el gremio como la administración municipal de Quito dan cuenta de que los cambios en la forma de construir van en serio, con las nuevas regulaciones expresadas en ordenanzas aprobadas en los últimos 12 meses, que exigen mayor seguridad industrial y contra incendios, mayor salud ocupacional para los trabajadores y nuevas normas técnicas y arquitectónicas. Todas se traducen en nuevos costos. La afiliación al IESS obligatoria para los trabajadores del sector se traduce en mayor presupuesto. La subida de precios de los terrenos tiene su peso. Los materiales crecen hasta 10% anual en promedio, aunque los importados tienen subidas mayores. Los costos financieros tienen su parte, a pesar de las facilidades de crédito. Todo esto lleva a que se internacionalicen los precios de la construcción en el Ecuador, aunque siguen por debajo de los precios que se observan en la región, según lo reportan otros constructores (Cuadro 1).

Lo que está fuera de previsión es el costo de la demora en los controles municipales a la construcción o el de la tramitología involucrada con procesos como la obtención de la propiedad horizontal, que siguen siendo cuellos de botella que encarecen tremendamente la actividad. “Hay una demora de un año entre la entrega del

GRÁFICO 5
LA INFLACIÓN EN CONSTRUCCIÓN ES SUPERIOR A LA INFLACIÓN GENERAL



NOTA: PARA EL IPCO, EL PERÍODO BASE ES ABRIL 12/2000=100. PARA EL IPC, EL AÑO BASE ES 2004=100. FUENTE: INEC.

proyecto y el momento en que el constructor termina de cobrar los créditos hipotecarios de los compradores y se logra liquidar el proyecto”, señala el constructor **Maurizio Cattani**. “Pasa un año en obtener la propiedad horizontal hasta que apruebe el municipio; caemos luego en la demora del Registro de la Propiedad por los certificados de gravámenes —aunque los procesos han mejorado—, y viene finalmente la fase del trámite de créditos, que toma 70 a 90 días en un banco privado y hasta 120 días en el Biess”.

Lo grave es que el constructor paga intereses todos los días, lo cual lleva a costos financieros más altos. Cattani pone un ejemplo: si el costo directo está en $\$ 380$ el m^2 , el costo del terreno en $\$ 100$ el m^2 , los costos indirectos $\$ 199$ el m^2 , suma $\$ 679$ el m^2 construido. Pero de lo construido, ¿cuánto se puede vender? En promedio 60% (porque el otro 40% está entre áreas verdes, comunales, circulaciones, etc.), lo que deja a un costo de $\$ 1.130$ el m^2 del área a vender. Sumándole una utilidad de 10% —irrisoria para el riesgo que corre el constructor—, el precio de venta llega a $\$ 1.250$ el m^2 . Esta es una de las razones para oponerse al incremento al impuesto a la utilidad que cobra el municipio.

Entonces el precio del m^2 mínimo para el segmento medio alto debería ser de $\$ 1.500$, porque en ese precio se reflejaría el costo de $\$ 1.250$ y una utilidad de 20% en dos años, que es lo mínimo que

CUADRO 1
PRECIOS COMPARATIVOS POR PAÍSES

2012	$\$/m^2$
Panamá	3.000 a 4.000
Colombia	2.500 a 3.000
Venezuela	2.500 a 3.000
Perú	2.500 a 3.000
Ecuador	900 a 1.500

FUENTE: CONSTRUCTORA ÁLVAREZ BRAVO.

dura un proyecto hasta su liquidación final. Si bajara a 10% la utilidad por año, “sería mejor poner ese dinero en un banco a 7% , ganar un poco menos y evitar los dolores de cabeza de todo el proceso”, dijo Cattani.

En el tema de trámites, en 2011, la Cámara demostró al Concejo lo absurdo de las modificaciones a las normas en los subsuelos para estacionamientos, “con espacios como para que circulen vehículos Hummer y no automóviles”, lo que hubiese disparado el precio del metro cuadrado a quién sabe dónde. El cambio estaba aprobado en primer debate en el Concejo cuando a través de la Cámara de la Construcción presentamos un reclamo y —con gran apertura del Concejo— se formó una comisión que ha trabajado más de un año en un proceso concertado con los constructores para revisar las ordenanzas y su impacto en los costos. Hay otra comisión para tratar de mejorar los trámites municipales que causan el mayor retraso al desarrollo de los proyectos, como el de la declaratoria de propiedad horizontal, que es uno de los temas álgidos. Con el Registro de la Propiedad hay avances parciales.

ENTREVISTA

POR QUÉ SUBEN LOS PRECIOS

El m² de construcción sube de 10% a 12% anual, en promedio

El índice de precios de la construcción (IPCO) tiene una permanente presión inflacionaria que no baja de 10% anual, aunque hay años como 2008 en que llegó a 19%, frente a una inflación al consumidor que está alrededor de 3,5% a 5%. Dentro de los costos de la mano de obra, hoy en día tenemos mayores requisitos por parte del Ministerio de Trabajo en cuanto a la seguridad industrial, afiliaciones al IESS y aportes patronales, el pago de los fondos de reserva mensualmente y desde el día uno, a pesar de considerar que son trabajadores que van y vienen. Estos costos se cargan desde 2010. Por otro lado, el Cuerpo de Bomberos en los últimos tres años implanta cada vez nuevos y mayores requisitos sobre seguridad contra incendios. Entonces cada constructor debe ajustar su estructura de costos a base de los nuevos parámetros.

En cuanto a los terrenos, estos han subido de precio significativamente, ya que en los últimos dos o tres años ha habido un exceso de demanda impulsado por las líneas de crédito a constructores, el que ha incentivado el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. En 2011 se ha dado un fenómeno especulativo en Quito por la expectativa de la gente ante el anuncio de que la altura de las edificaciones va a subir en la ciudad. De hecho, ya está aprobada la ordenanza de incremento de edificabilidad que habla de uno o dos pisos adicionales —nada más— y solo en ciertas zonas y con una fórmula de pago al municipio que tiene un costo importante. Significa más área de construcción y ventas en el mismo terreno, así, potencialmente, el terreno es mejor negocio y, por eso, han subido de precio. Pero también se incrementan los requisitos municipales de áreas verdes y comunales, número de estacionamientos de usuarios, de visitas, de discapacitados. Entonces

habrá que analizar el caso de cada terreno y si va a ser rentable acogerse a la ordenanza.

También hay que considerar que los impuestos son costos indirectos de la construcción. El anticipo del impuesto a la renta muchas veces es mayor que el impuesto real causado al final del ejercicio; está también el tema del impuesto a la utilidad que se paga al municipio en virtud del Cootad. Se ha solicitado al municipio que, cuando el impuesto a la utilidad no se pueda deducir del impuesto a la renta, se convierta en "crédito municipal" para abonar a otros pagos que se tienen que hacer al ente administrador, lo cual está en estudio en la Dirección Financiera.

Todos estos factores llevan a explicar el crecimiento del precio del metro cuadrado de construcción. Si el metro cuadrado costaba \$ 800 en 2008, solamente con una inflación de 10% anual se llega a \$ 1.200 actualmente. A eso hay que sumar el impacto de los costos ya descritos y el de los cambios de las ordenanzas 0031 y 3746 en áreas comunales. Hasta 2007 se podía destinar 100% de las áreas comunales en las terrazas de los edificios, pero desde 2008 eso cambió a 50%, por lo que el restante 50% tiene que incluirse ahora en áreas del edificio que anteriormente se



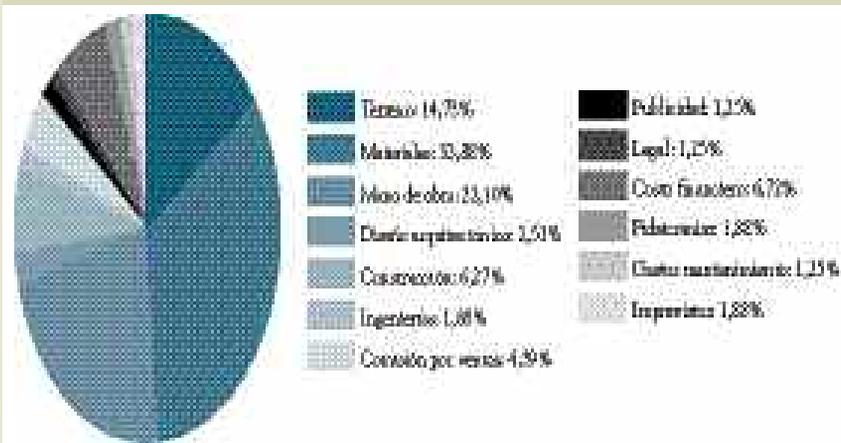
Eduardo Valenzuela

ING. MAURICIO CATTANI,
presidente de MC Constructores
y de la Comisión Inmobiliaria
de la Cámara de Comercio de Quito.

vendían. Al reducir el área vendible de un edificio, el costo por m² sube automáticamente porque hay que cubrir los costos totales del edificio con menos área de venta. Esto hace que el precio promedio al comprador para un segmento medio alto en Quito esté en \$ 1.250 el metro cuadrado, del cual 15% del costo total corresponden al terreno, 55% a costos directos y 30% a costos indirectos (Gráfico 6).

GRÁFICO 6

COMO SE DIVIDE EL COSTO DE UN METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN



FUENTE: MAURIZIO CATTANI CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

ENTREVISTA

EL GREMIO SE PRONUNCIA

“Dinamismo inmobiliario, precios al alza y trámites municipales largos en 2012”

El sector de la construcción en Quito y en particular el inmobiliario ha tenido una actividad dinámica a través de los años, a pesar de la baja de 2009. A partir de 2010 ha tenido una recuperación que continuará en 2012. En Quito las posibilidades de crecimiento de la ciudad son restringidas; sin embargo, hay un crecimiento muy importante en los valles, particularmente en Los Chillos. Las facilidades de los créditos del Biess, con una tasa más baja que la del sector financiero privado y plazo mucho mayor (máximo 25 años frente a un máximo de 15 años de la banca privada), han permitido a las familias que no tenían acceso a la vivienda aspirar a este bien. Estimamos que colocará más de \$ 800 millones en crédito hipotecario en 2012, lo cual aumenta la cantidad de dinero en el mercado y estimula la demanda de vivienda, factor que ha influido en una especulación tremendamente grande en los precios de los terrenos en Quito.

En cuanto a los materiales, sin duda, se vive un proceso inflacionario que se da por la subida mundial de los *commodities* como el acero y el cobre, de los cuales se deriva gran cantidad de materiales de construcción. El cemento Portland, por ejemplo, ha subido 5,9% de diciembre a diciembre, los materiales para elaborar el hormigón (ripio y arena), acero en barras 14%, transformadores de distribución eléctrica subieron 34%, y así otros (Gráfico 7).

También hay que considerar la subida de la mano de obra que se da anualmente, aunque los ajustes que hace el Gobierno van por debajo de lo que paga el sector empresarial formalizado. El otro factor que produce incrementos de costos son los trámites municipales demora-



ING. HERMEL FLORES,
presidente de la Cámara
de la Construcción de Quito.

dos. Un proyecto inmobiliario tiene una duración —dependiendo de su tamaño— que puede ser de dos o tres años en que se tramitan las aprobaciones de diferentes fases de la construcción. Sin embargo, hay proyectos cuyos trámites demoran más de un año en el municipio, antes de dar la primera palada o en la obtención de la declaratoria de propiedad horizontal, cuando se concluye el proyecto. ¿Cuál es la consecuencia? Que al proyecto le coge la inflación en materiales, el aumento de los costos financieros, los costos administrativos.

Este es un problema complejo, a pesar de que se ha avanzado bastante depurando las ordenanzas, con una gran apertura del municipio para acelerar los trá-

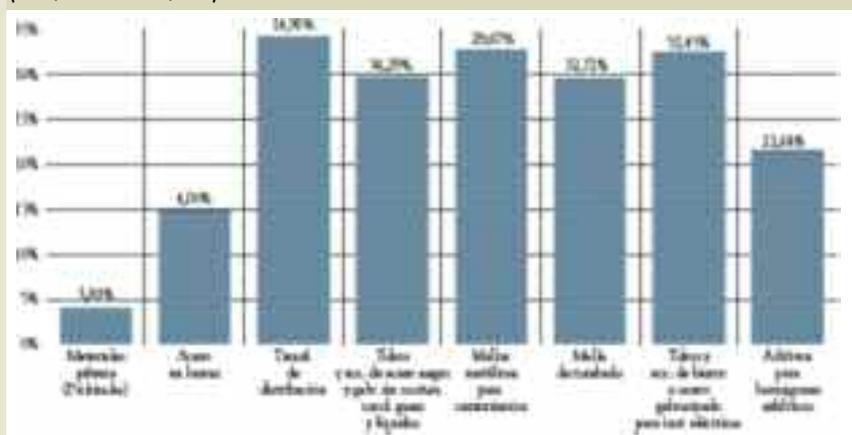
mites, pero estas todavía no logran ponerse en práctica. Hace un año está aprobada la ordenanza 338 que crea las “entidades colaboradoras”, instituciones de profesionales que van a revisar los planos y las normas técnicas de los proyectos para que, habiendo cumplido con todos los requisitos, pasen al municipio para su aprobación, pero aún no están acreditadas. Se espera que el tema del Registro de la Propiedad haya mejorado, porque ha sido un problema bastante grave. Por último, los impuestos tienen una incidencia en los precios alcistas.

En los dos últimos años, hay sitios en Quito donde se ha duplicado y triplicado el precio de la tierra.

La demanda de nueva vivienda es mayor a 500.000 unidades, pero sube cada año en 70.000 unidades. En el Distrito Metropolitano hay 763.719 unidades de vivienda; si 70% es informal, entonces hay algo más de 500.000 unidades sin cumplir normas técnicas.

GRÁFICO 7

INCREMENTO PORCENTUAL DE PRECIO EN MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (DIC/10 A DIC/11)



FUENTE: CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN DE QUITO.

ENTREVISTA

CONSTRUCTORES ENFRENTAN CUELLOS DE BOTELLA

“El mayor problema es la incertidumbre en la aplicación de las ordenanzas”

La construcción de vivienda es un proceso que tiene sus tiempos dados por los estudios y requerimientos a cumplir antes del diseño del proyecto, por el diseño en sí mismo y luego por los trámites en el municipio.

Trámites previos

- Planos aprobados por bomberos
- Estudio de tráfico
- Informe de la Dirección de Aviación Civil
- Estudio de suelos (diseño y soporte de tablas y muros)
- Informe de inspección de rieles
- Informe de regulación meteorológica (rápido)
- Estudios de impacto ambiental (algunos proyectos)
- Estudio de tráfico de personas para ordenanzas
- Otros

Trámites municipales

- Registro de planos en la administración zonal (rápido)
- Licencia de construcción (rápido)
- Controles de construcción una vez iniciada la obra, tres como mínimo:
 1. luego de la cimentación,
 2. terminada la estructura,
 3. terminado el proyecto previa la entrega de la obra
- Permiso de habitabilidad, con aprobación del tener control y devolución de la garantía
- Propiedad horizontal (PH) (lenta y debe iniciarse a media construcción de la obra)

En el proceso actual no es un requisito la aprobación de planos, sino solamente un registro de estos que implica que la construcción se hace bajo la responsabilidad exclusiva del constructor, quien si se equivoca puede no pasar uno o más controles de la administración municipal, con incidencia en la demora del proyecto y los costos que esto representa. Hay dos cuellos de botella en los trámites con el municipio: los controles para la edificación y el trámite de propiedad horizontal. Ambos problemas son muy complicados y lentos, e inciden en los costos de la construcción, porque un constructor tiene un flujo de ingresos y egresos estimado por proyecto y, cuando no se cumplen los ingresos, la capacidad de producción de la constructora se paraliza

(no se pueden iniciar nuevos proyectos, no se pueden comprar nuevos terrenos) y esto influye directamente en los costos de la construcción.

Las inspecciones de obra que realizan los técnicos del municipio son un mínimo de tres durante la construcción y funcionan tomando un turno mediante solicitud del constructor. Sin embargo, falta personal en el municipio, por lo cual hay mucha demora (tres a cuatro meses) desde la solicitud del turno hasta que se ejecute un control y se obtenga el informe favorable. Si se trata del control de cimentación o de la estructura, el municipio hace la inspección tan tarde que la cons-

trucción ya está avanzada, y le corresponde al constructor hacer cambios en la obra física, planos modificatorios, permisos para los trabajos: en resumen, tiempo, esfuerzo y costos. En la experiencia de la construcción, se ve que falta claridad en la normativa, las ordenanzas son susceptibles de ser interpretadas por unas instancias del municipio de una forma, por otras instancias de otra y por los constructores de otra. Un ancho de grada que debía ser de 1,50 m y resultó de 1,45 m puede traer mucho problema en un edificio ya construido. Hay normas que se contraponen: según la ordenanza para viviendas el ancho de grada es de 1,20 m, pero la ordenanza de edificios de uso público habla de circulaciones y escaleras con un



Eduardo Valenzuela

ING. PATRICIO ÁLVAREZ,
presidente de la Constructora
Alvarez Bravo.

ancho de grada de 1,50 m o de 1,80 m. Este es un ejemplo de que falta claridad en la normativa y que también debe haber cierta tolerancia, pues hay muchos aspectos que no son de estructura o de cimentación, en que el constructor puede haber incurrido en alguna falla. En ocasiones, un departamento del municipio acepta un planteamiento y otro no [intervienen las direcciones de Control de la Ciudad, Territorio y Vivienda, y la administración zonal respectiva], entonces hay demora, y mucho más si es que se requiere una resolución del Concejo Municipal.

Uno de los trámites más engorrosos es la obtención de la declaratoria de propiedad horizontal (PH) de un edificio, pues conlleva una revisión completa del proyecto, implica planos modificatorios, cuadros de alcuotas y linderos. Se emplea mínimo un año en obtenerlo. Tengo el caso de un edificio cuyo trámite de PH se inició a fines de 2010, fue entregado a los clientes en julio de 2011 y recién salió la PH en enero de 2012. Los clientes han pagado el anticipo, cuotas mensuales, pero el saldo pendiente con algunos es de 30%, 40% o 70%. Si el constructor no tiene en su mano la declaratoria de PH, no puede exigir el pago del saldo final. Para quienes tramitan un crédito con el Biess o con un banco privado lo conseguirán, como pronto, en abril de 2012, o sea que el pago puede llegar al constructor hasta nueve meses después de entregado el inmueble, lo cual representa elevados costos financieros en la construcción.

Hay apertura del municipio para corregir estos problemas, pero aún no operan las soluciones.

ENTREVISTA

LAS REFORMAS EN EL MUNICIPIO A PASO LENTO

“Se han concertado las normas para evitar demora en los trámites municipales”

La política actual de la municipalidad es no contribuir a que la ciudad se expanda horizontalmente, ya que debido a la topografía se vuelve costoso dotarla de servicios públicos. Por ello se impulsa la densificación de la construcción donde ya hay servicios e infraestructura. Esto es parte del Régimen Administrativo del Suelo, que se ha compilado en el *Libro del Suelo*, publicado en la Ordenanza 172 en diciembre de 2011. Además, el municipio ha presentado en diciembre su plan de desarrollo y ordenamiento territorial (Recuadro 1).

La potestad de regular el uso y la ocupación del suelo ha llevado al municipio a trabajar con el Gobierno para aprobar los proyectos de dos “plataformas gubernamentales” que concentren actividades y servicios públicos. Con el Biess el municipio emprende programas de vivienda. Con los constructores privados y los gremios de profesionales se desarrollaron en 2011 talleres participativos para la revisión de normas y ordenanzas que han complicado los trámites municipales para dar agilidad al ente administrador y facilitar la actividad de la construcción. Un ejemplo es la aprobación por parte del Concejo Municipal de la Ordenanza N° 156 (R. O. 16 de diciembre de 2011) que complementa la Ordenanza N° 308 para las licencias metropolitanas urbanísticas (LMU) que juntas constituyen el régimen de licenciamiento. En esta ordenanza se crean las “entidades colaboradoras”, que son oficinas privadas de especialistas que hasta mediados de marzo estarán convocadas a acreditarse en el municipio mediante concurso. La tarea de estas entidades será la de asesorar a los constructores en el cumplimiento de las normas técnicas y de las de arquitectura y urbanismo correspondientes al Régimen Administrativo, ya modificado por la Ordenanza N° 172. Las “entidades colaboradoras” emitirán un informe de conformidad, tras la revisión



ARQUITECTO PATRICIO MONTALVO, director metropolitano de Régimen Territorial.

La Agencia Metropolitana de Control regularizará la construcción informal existente e impedirá que esta aumente en el límite urbano.

Eduardo Valenzuela.

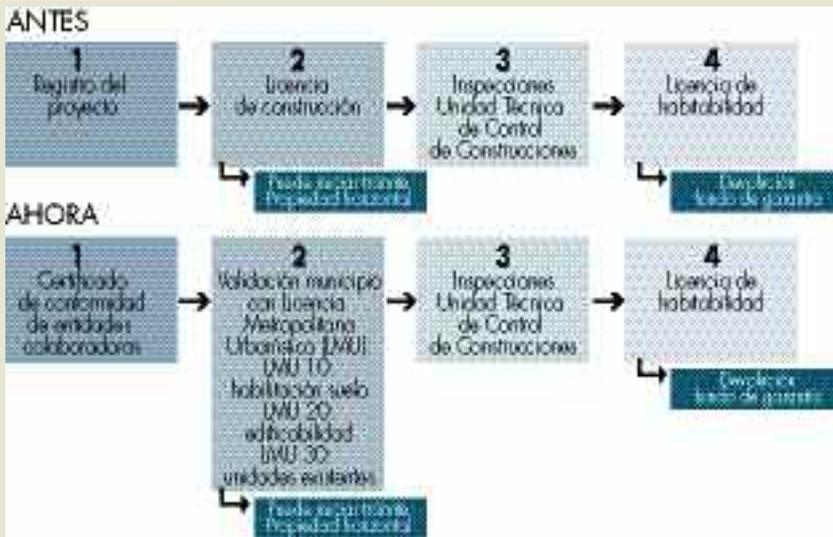
de los proyectos privados (una suerte de aprobación de planos), que luego será refrendada y reconocida en el municipio, previo al inicio de la construcción. Sobre esta base se dará el control de la administración municipal y el cumplimiento por parte de los administrados.

Este mecanismo de reciente creación va a facilitar el proceso de construcción. Ha sido una propuesta de los profesionales que ha tenido toda la apertura del municipio y va a solucio-

nar un problema de la tramitación. Antes se ha operado con un registro de planos en la administración zonal, que implica que el constructor asume la responsabilidad de las normas técnicas de las ordenanzas. Para confirmar el apego a las normas, las construcciones requieren tres inspecciones como mínimo y en este punto hay problemas porque los constructores no piden las inspecciones a tiempo o porque el municipio demora en dárselas, por falta de personal en la Unidad Técnica de Control de las Construcciones (UTCC). Tras la última inspección, si todo está apegado a las normas técnicas, el municipio concede el certificado de habitabilidad, con lo cual se permite la devolución de garantías. El trámite de propiedad horizontal, en el que ha habido problemas y demoras, se puede tramitar a partir de la obtención de licencia de construcción en el mecanismo anterior, y con el mecanismo vigente, a partir de la obtención de la licencia metropolitana urbanística, LMU 20.

PROCESO DE TRÁMITES MUNICIPALES

FUENTE: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL



RECUADRO 1

EL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL REDEFINE LO URBANO Y LO RURAL

En cumplimiento de la Constitución (Art. 266), el gobierno municipal ha realizado su Plan de Desarrollo y ha formulado el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT), con el fin de regular el uso y controlar la ocupación del suelo urbano y rural. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad) exigía que esta planificación fuera hecha hasta diciembre de 2011.

Un anexo del PMOT es el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), conjuntamente con las normas. Una de las modificaciones aprobadas en el PUOS es la concordancia en la clasificación del suelo, que pasó a ser solamente urbano y rural, lo cual ha permitido definir un límite de la ciudad, con planos del Distrito Metropolitano de Quito que señalan ese límite. Antes se hablaba de suelo urbanizado, urbanizable y no urbanizable, pero ahora la Constitución y el PMOT hablan de suelo urbano (que incluye áreas urbanizables) y suelo rural. Al eliminar las categorías de urbanizable y no urbanizable, se ha interpretado como que ya no habrá más urbanizaciones, pero eso es incorrecto. Habrá urbanizaciones en el suelo urbano, mas no en el suelo considerado rural. Lo rural es agrícola residencial, de protección ecológica o un recurso natural renovable y su uso está definido en el PUOS.

Tipo de vivienda:



70,48% casas

11,7% departamentos

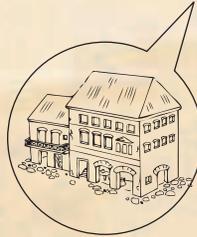


5,27% rancho

4,65% cuarto en casa de inquilinato



5,25% mediagua



1,21% covacha



0,87% choza

Según el INEC en el Ecuador existen **4 654.054** viviendas.

Propiedad:

46,9% de viviendas son propias

21,4% arrendadas

12,8% vivienda prestada o cedida

10,6% vivienda propia que fue regalada o heredada

6,5% propia que está pagando

1,6% la recibe por los servicios que presta

Los departamentos crecieron más. En 2001 representaban **9,1%**, en 2010 representaron **11,7%**.

Servicios en los hogares:



94,77% tiene luz eléctrica.

72% tiene agua potable.



11,8% tiene Internet.

17,5% tiene televisión por cable.



33,35% tiene teléfono.



Tipo de techo:



Tipo de piso:



Otros:



94,77%
tiene televisión.



72%
tiene celular.

33,35%
tiene refrigeradora.



17,5%
tiene DVD.



11,8%
tiene auto.

El mexicano Carlos Slim es el hombre más rico del mundo por tercera vez

Carlos Slim se ubicó nuevamente como el personaje más rico del planeta por sus más de \$ 69.000 millones acumulados. La revista *Forbes* publicó su ranking anual, en el que Slim, a pesar de haber perdido \$ 5.000 millones en el último año, obtuvo el primer lugar, dejando atrás a **Bill Gates**, cofundador de Microsoft, con una fortuna de \$ 61.000 millones, y a **Warren Buffett**, presidente de Berkshire Hathaway, con \$ 44.000 millones.

Es el tercer año que Slim alcanza esta posición en la lista de los principales millonarios del mundo. La publicación atribuye la caída de su riqueza, con relación a 2011, a la pérdida del valor bursátil de su negocio de telecomunicaciones. América Móvil representa más de la mitad del capital del magnate mexicano. La primera vez que Slim apareció en el ranking fue en 1991, cuando amasaba una fortuna de \$ 1.700 millones.

Seguendo con las posiciones, este año el cuarto lugar fue para el francés **Bernard Arnault**, con \$ 41.000 millones, y el quinto para el español **Amanio Ortega**, con una fortuna de \$ 37.500 millones. En 2011 este último se ubicó en séptimo lugar.

El sexto puesto fue para **Lawrence Ellison** (\$ 36.000 millones), seguido del brasileño **Eike Batista** (\$ 30.000 millones), el sueco **Stefan Persson** (\$ 26.000 millones), el chino **Li Ka-shing** (\$ 25.500 millones) y el alemán **Karl Albrecht** (\$ 25.400 millones).

Actualmente, la lista cuenta con 1.226 personas que tienen en sus cuentas cifras superiores a los 10 dígitos. En el ranking prevalecen aún 24 nombres con los que se inauguró la lista hace 25 años. En total, los millonarios suman un patrimonio de \$ 4,6 billones, con una riqueza promedio de \$ 3.700 millones por persona.

Respecto a los países, EEUU es el que más aporta con millonarios a la lista. En este año, 425 corresponden a esa nacionalidad, una docena más que hace 12 meses. Rusia y China ocupan los siguientes puestos, con 96 y 95, respectivamente. En estadísticas regionales, hay 315 ricos provenientes de Asia-Pacífico, 310 de Europa, 90 de Latinoamérica y Canadá, y 86 de Oriente Medio y África.

Asimismo, la novedad es la inclusión de países como Perú, Marruecos y Georgia en la afamada clasificación. También se resalta la participación de 104 mujeres, con la dueña de Walmart, **Christy Walton** (\$ 25.300 millones de dólares) en el puesto 11.

De acuerdo al ranking de este año, hubo 441 millonarios que rebajaron su fortuna, mientras que 460 la incrementaron. Además, 128 son nuevos. La revista informó que más de 50 reporteros trabajaron en 16 países para armar la clasificación de este año. La primera lista *Forbes* contó con 104 nombres y se publicó en 1987.

\$ 900 millones para vivienda planea entregar el Biess en 2012.

El titular de Apive menciona que desde la organización se han hecho propuestas al sector público y al financiero privado para lograr que apunten a esa parte de la población que aún no logra

obtener crédito, porque su nivel de ingreso es muy bajo o porque se encuentra en cierto grado de informalidad. "Una vez que quienes no obtienen crédito puedan hacerlo, la clave está en que se produzcan viviendas a precios de venta lo suficientemente competitivos para que puedan ser compradas por esas personas".

En Quito, por ejemplo, Ciudad Bicentenario, impulsada por el Municipio de Quito desde 2007, es una muestra de vivienda social con altos niveles organizativos. La ciudadela se ubica cerca de la Mitad del Mundo y allí se levantará un total de 2.274 viviendas. La primera etapa está casi finalizada y el proyecto ha beneficiado a funcionarios públicos, pequeños comerciantes, mujeres jefas de hogar, personas de la tercera edad, familias relocalizadas que antes vivían en zonas de alto riesgo, personas con capacidades especiales, entre otras.

El costo total de la obra será de \$ 38'769.566 y cuenta con aportes del municipio, créditos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y bonos del Miduvi. Cada casa tiene un costo aproximado de \$ 20.000. Sin embargo, lo que diferencia a este de los demás es el desarrollo comunitario, pues además de las viviendas, los futuros habitantes de las casas han establecido normas de convivencia y han consolidado un Comité de

Gestión para la solución de los problemas del nuevo asentamiento. También conformaron un grupo de jóvenes para extender actividades como radio comunitaria, campeonatos y danza.

EL BIESS ABARCÓ 63% DE LA CARTERA EN 2011

Entre la banca pública y privada, el año pasado se desembolsaron \$ 1.207,96 millones. De esa cantidad, 441,55 fueron entregados por la banca privada y la diferencia (766,41) fue adjudicada por la pública, lo que representa 63% del total, de acuerdo a un resumen elaborado por la Cámara de la Construcción de Quito (*Cuadro 1*).

La aspiración del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Biess) para este año es expandirse y consolidar los productos que desde su apertura, en 2010, promociona, principalmente los créditos hipotecarios. Está previsto que en 2012 el banco entregue créditos de vivienda por \$ 900 millones y beneficie al menos a 30.000 familias. Para el titular de la institución, **Efraín Vieira**, la intención de la entidad es "mantener la tendencia a ser el primer banco hipotecario del país".

En 2011 el Biess concedió 21.512 créditos, mientras que en 2010 las transacciones llegaron a 15.226. Es decir, la entrega de hipotecarios creció 41,2% el año pasado (ver GESTIÓN N° 212, sección Caleidoscopio, en la que se presentan los datos relativos a la operación del Biess).

CUADRO 1

CRÉDITOS PARA VIVIENDA EN 2011 EN MILLONES DE DÓLARES

	ene-11	feb-11	mar-11	abr-11	may-11	jun-11	jul-11	ago-11	sep-11	oct-11	nov-11	dic-11	Total
ABPE ¹	33,83	35,58	40,21	40,26	40,22	46,14	30,89	39,10	37,63	33,48	31,21	33,00	441,55
Biess ²	49,03	58,02	49,16	57,02	62,00	72,94	49,02	67,73	73,47	87,50	75,21	65,31	766,41
													1.207,96

¹ ABPE: ASOCIACIÓN DE BANCOS PRIVADOS DEL ECUADOR.

² BIESS: BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.

FUENTE: APBE Y BIESS.