

SECTOR CONSTRUCCIÓN: ¿ENTRE EL HAMBRE Y LA NECESIDAD?

< POR BERTHA ROMERO Y ÁNGELA MELÉNDEZ >
FOTOGRAFÍAS: RAFAEL PERALTA





El año 2015 ha sido difícil para la construcción. El sector ha sido uno de los principales motores del crecimiento económico del país. De hecho, ha crecido a una tasa promedio anual de 7,2% desde el año 2004, muy por encima del crecimiento promedio del PIB de 4,7%. Pero este año la construcción muestra un profundo debilitamiento y desaceleración. Su panorama no es alentador. Proyectos de vivienda que estaban por arrancar se encuentran paralizados, los costos de insumos han aumentado, se prevé una posible reducción en la mano de obra, se han cancelado ventas, y los precios de terrenos y viviendas que habían crecido de forma consistente comienzan a disminuir. En resumen, los constructores y demás actores del sector tendrán un gran reto al cerrar 2015 y uno aún mayor en 2016.

CARRERA DE CABALLOS... PARADA DE BURRO

El año 2015 presenta señales de ser un año de estancamiento para la economía nacional. El Banco Central del Ecuador (BCE) ajustó a finales de septiembre las previsiones de crecimiento para este año de 1,9% a 0,4%, en

particular debido a la caída del precio del petróleo y la apreciación del dólar. Y el Fondo Monetario Internacional (FMI) pronosticó un decrecimiento de -0,6%. Esto significa una gran desaceleración de la economía frente a 2014, año en que creció en 3,7%. El PIB de la construcción creció en 7,3% en 2014, por lo que, a inicios de este año, la expectativa del sector era de crecer al menos 10%. Sin embargo, según las recientes previsiones del BCE, su tasa de crecimiento será 0%.

Este sector, uno de los principales dinamizadores de la economía nacional, tuvo su mejor año en 2011, cuando creció a la asombrosa tasa anual de 17,6% (Gráfico 1). Desde ese año registra una desaceleración continua, agudizada en este 2015. De hecho, para el segundo trimestre de este año ya se evidenció el fenómeno, ya que el sector decreció en 1,1% comparado con 2014 (Gráfico 2).

La construcción siempre ha sido uno de los sectores que más aporta al empleo total nacional. Según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), a septiembre 2015, los puestos de trabajo creados en el sector de manera directa alcanzaron alrededor de 555.000 (Gráfico 3); es decir que la construcción aporta con 7,63% del empleo total nacional. Pero, además, tiene una gran influencia indirecta en el empleo —se estima que se crean dos puestos de trabajo—, con lo que alcanza a generar cerca de un millón y medio de puestos de trabajo entre empleo directo e indirecto. Con un fuerte debilitamiento del sector, la ocupación se verá sumamente afectada y ya hay recortes en la mano de obra que se podrían incrementar en los próximos meses. El Gobierno ha indicado que analiza mecanismos para reactivar y estimular el empleo del sector a través de alianzas público-privadas, pero fueron sus proyectos de ley respecto a las herencias y la plusvalía, enviados a inicios de junio, los que distorsionaron las decisiones de compra y venta, aunque hayan sido retirados después.

EL SISTEMA FINANCIERO, ACTOR DETERMINANTE EN LA DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN

Según la empresa de inteligencia de mercado Market Watch, más de 90% de propiedades inmobiliarias que se adquieren en el país se apalancan sobre productos del sistema financiero. Desde el comienzo de las operaciones del Biess, en 2010, el rol de esta institución ha cobrado tal importancia que ha disminuido significativamente la participación relativa privada en el otorgamiento de créditos de vivienda. Esto se debe a la preferencia que generan en el público las convenientes condiciones de los créditos del Biess, en particular mayores plazos y menores cuotas. De allí que, durante el primer semestre de 2015, 67% del número de créditos de vivienda fue otorgado por esta institución y tan solo 33% por el sistema financiero privado —a pesar de que las instituciones financieras tienen que cumplir con un mínimo de colocaciones de créditos de vivienda requerido por la Superintendencia de Bancos—. En los primeros seis meses de 2015, todo el sistema otorgó 19.838 créditos, 0,7% menos que en 2014 (Cuadro 1).

Con respecto a las cifras de la evolución de la cartera de vivienda para el primer semestre de 2015, se evidencia un incremento de 12,5% en el monto de préstamos otorgados por el sistema financiero privado y el Biess, al compararlo con 2014, lo que significa que, aunque se están dando menos créditos, en promedio estos son de mayores montos. En el primer semestre del año, se han otorgado créditos por \$ 962,25 millones (Cuadro 2). El monto de crédito promedio solicitado al sistema durante el primer semestre de 2015 es de \$ 48.505, mientras que en 2014 fue de \$ 42.813 (Cuadro 3).

GRÁFICO 1
Desaceleración desde 2011 (en porcentaje)
Crecimiento anual del sector de la construcción
FUENTE: BCE.

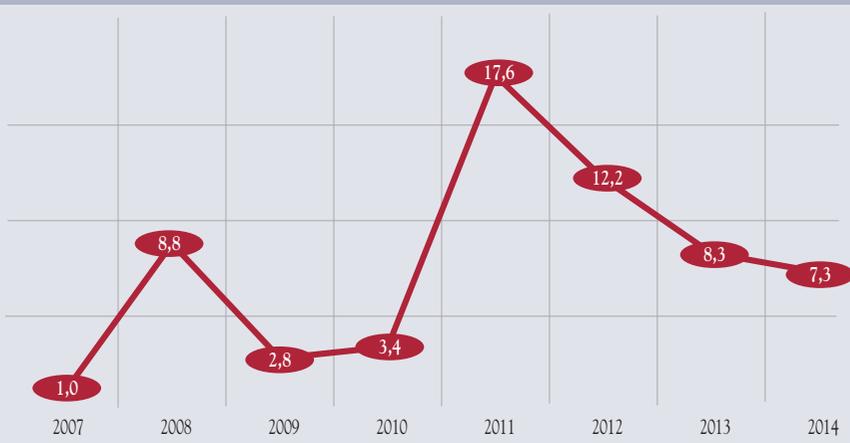


GRÁFICO 2
Todo lo que sube tiene que bajar
Crecimiento trimestral (anualizado) sector de la construcción t/t-4
FUENTE: BCE.



GRÁFICO 3
Un protagonista en el empleo nacional
Empleados directos en el sector de la construcción
FUENTE: INEC.



UNA OFERTA CON INCERTIDUMBRE, UNA DEMANDA EN BUSCA DE OPORTUNIDADES

El panorama para los constructores de proyectos inmobiliarios en el país no es bueno, ya que existe una marcada incertidumbre en el mercado. Paralización y suspensión de proyectos, ventas sin concretarse, fuertes ajustes en los precios de las tierras, tupida burocracia en los trámites de aprobación de proyectos y planos, y la desaceleración económica general del país, son algunos factores contra los que se enfrentan actualmente los constructores y que podrían reflejarse en una drástica disminución en la oferta de vivienda. Por otro lado, los consumidores, cada vez más informados y sofisticados, están en la búsqueda de oportunidades y de propiedades a precios menores, lo cual representa un reto para los constructores.

De igual forma, factores políticos como el proyecto de ley de redistribución de la riqueza, que propone un incremento del impuesto a la herencia, y la Ley de Plusvalía, que busca gravar las ganancias extraordinarias en la venta de inmuebles y terrenos, han frenado la actividad constructora a escala nacional en los últimos meses. Estos proyectos de ley han desincentivado a los constructores a levantar nuevas obras y los consumidores se encuentran nerviosos y evitan comprar viviendas hasta saber el desenlace de dichos proyectos.

Otro factor que ha afectado al sector fue la aplicación de salvaguardias entre 5% a 45%, que incrementó el valor de materias primas y maquinarias. La medida impactó directamente al precio de las viviendas, debido a que los costos se elevaron entre 5% y 10%.

¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO ACTUALMENTE?

En un análisis realizado por Market Watch en 26 ciudades del país, se identificó que actualmente se ofertan

CUADRO 1

NÚMERO DE CRÉDITOS OTORGADOS POR EL SISTEMA FINANCIERO (PRIMER SEMESTRE, ÚLTIMOS AÑOS)

FUENTE: MARKET WATCH.

	2012	2013	2014	2015
Biess	12.118	14.096	13.117	13.312
Sistema financiero	7.735	6.143	6.857	6.525
Total	19.853	20.239	19.974	19.837

CUADRO 2

MONTO DE CRÉDITOS (\$ MILLONES, PRIMER SEMESTRE, ÚLTIMOS AÑOS)

FUENTE: MARKET WATCH.

	2012	2013	2014	2015
Biess	443,073	532,430	514,727	578,546
Sistema financiero	321,864	272,973	340,422	383,706
Total	764,937	805,403	855,149	962,252

CUADRO 3

CRÉDITO PROMEDIO SOLICITADO AL SISTEMA FINANCIERO (\$, PRIMER SEMESTRE, ÚLTIMOS AÑOS)

FUENTE: MARKET WATCH.

	2012	2013	2014	2015
Biess	36.563	37.772	39.241	43.460
Sistema financiero	41.611	44.436	49.646	58.797
Total	38.530	39.795	42.813	48.505

en el Ecuador 1.053 proyectos nuevos, los que contienen alrededor de 24.770 unidades disponibles. Del total de proyectos, 38,26% está en obra muerta, 29,63% en acabados, 21,75% terminado y 15,75% en planos (Gráfico 4).

Quito y Guayaquil concentran el mayor número de proyectos residenciales (casas y departamentos) en proceso constructivo y comercial. Solamente en la ciudad de Quito, hoy se ofertan 530 proyectos nuevos, superior a la oferta del resto de ciudades del país; le sigue Guayaquil, con 83 proyectos (Gráfico 5), pero con mayor número de unidades de vivienda que en Quito. La mayor oferta residencial en estas ciudades se encuentra en el rango de \$ 70.000 y \$ 150.000, con un área promedio de 117 m².

Según Market Watch, en los últimos cinco años el valor total y el valor por metro cuadrado de construcción han tenido una fuerte tendencia al alza. En algunas ciudades el incremento de un año a otro ha superado 15%. Esta alza constante se ha debido principal-

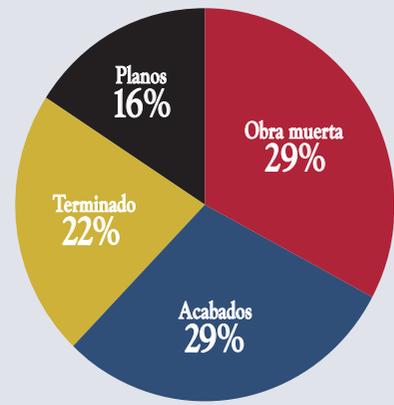
mente al aumento en el costo de la tierra, insumo que entre 2010 y 2014 ha tenido en algunos sectores más de 300% de incremento. Sin embargo, se prevé que esta tendencia se revierta en el corto plazo —el valor de la tierra ya ha disminuido en varios sectores en lo que va de este año—.

El valor promedio del metro cuadrado de construcción de la oferta actual de proyectos nuevos es de \$ 1.253 en Quito y \$ 1.223 en Guayaquil (Gráfico 6).

Los proyectos de \$ 70.000 a \$ 250.000 son los que tendrán que enfrentar un mayor reto en los próximos meses. Esto se debe a que fueron los que tuvieron la mayor alza en precio de venta en los últimos años (alrededor de 72%), debido en parte a una constante subida en el valor de la tierra e insumos, y una creciente demanda de vivienda debido a una expansión acelerada del crédito. Los constructores de este tipo de proyectos deberán conocer bien con quién compiten y adaptarse a las nuevas condiciones del mercado para sobrevivir.

GRÁFICO 4
Estado de proyectos inmobiliarios
en 26 ciudades del país

FUENTE: MARKET WATCH.



RECUADRO 1

OFERTA DE VIVIENDA EN QUITO

En lo que se refiere a Quito, de los 530 proyectos nuevos ofertados en 2015, 235 son casas y 295 son departamentos, ubicados principalmente en la zona norte central, el valle de Los Chillos y el valle de Cumbayá. La mayor cantidad de proyectos está en el rango de precios entre \$ 100.000 y \$ 150.000, y hay un creciente número de proyectos entre \$ 150.000 y \$ 200.000. En lo que corresponde a proyectos de oficinas, existen actualmente 25, ubicados principalmente en la zona centro norte. En la capital se evidencia una reducción en la oferta de proyectos, al comparar los proyectos en planos en 2010 (124 proyectos), con los proyectos en 2015 (65 proyectos). Otro factor de comparación son las viviendas terminadas en 2010 (107), versus 2015 (145) que posiblemente no se terminen de vender en su totalidad hasta fin de año.

GRÁFICO 5
Número de proyectos de vivienda nuevos ofertados por ciudad

FUENTE: MARKET WATCH.

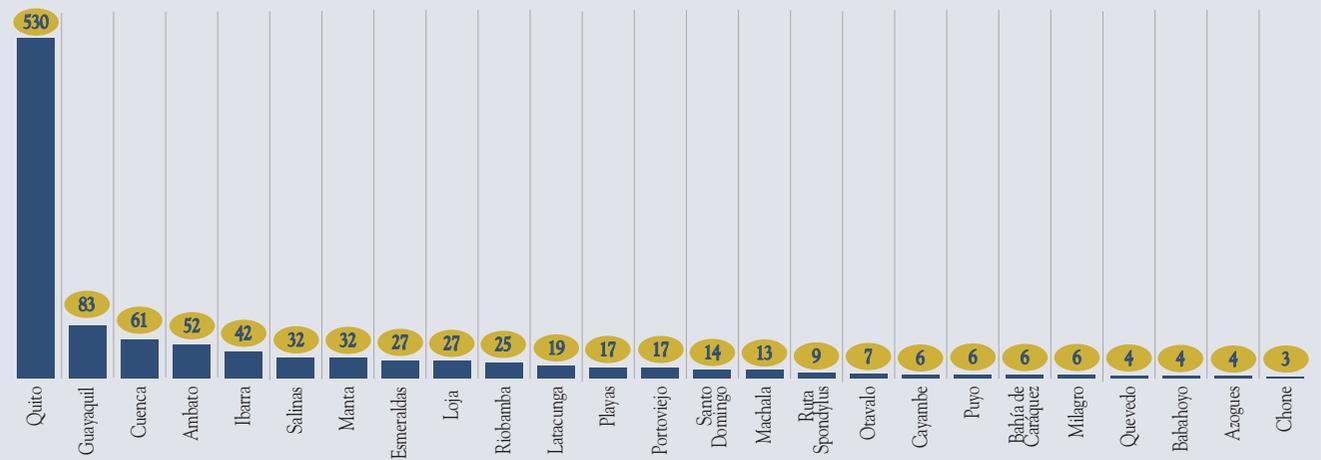
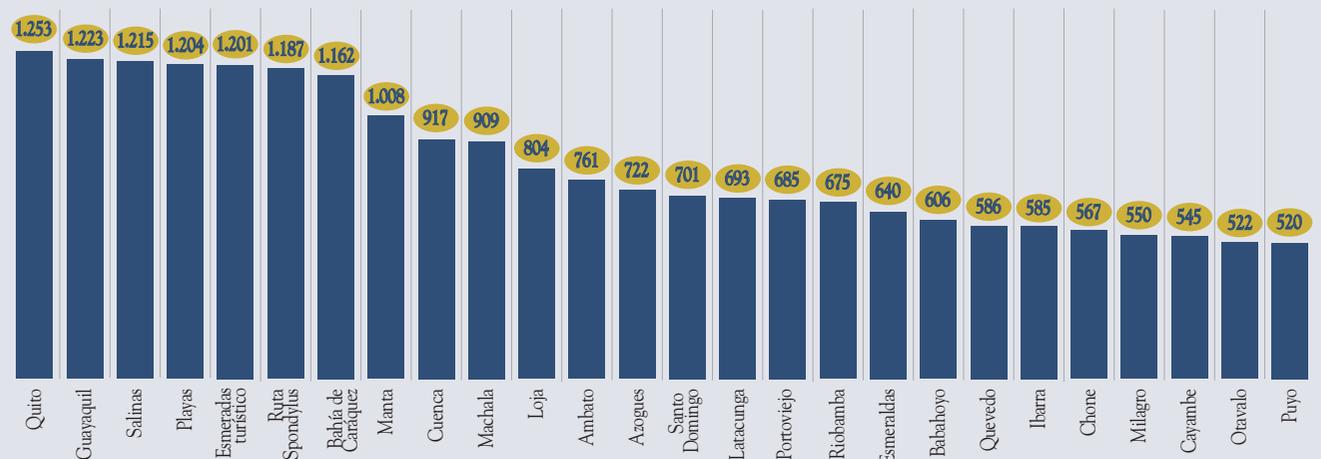


GRÁFICO 6
Valor promedio del metro cuadrado de construcción de proyectos nuevos por ciudad (\$)

FUENTE: INEC.



A LA ESPERA DE INCENTIVOS

El sector está a la espera de incentivos que ayuden a dinamizarlo, como la aplicación de políticas públicas para promover los créditos hipotecarios para la clase media, y normas que simplifiquen los abundantes y complejos trámites. Adicionalmente, se espera que se incrementen los estímulos por parte de la banca privada, con mayores facilidades para obtener créditos y a tasas más bajas.

Con el objetivo de impulsar la construcción, el Gobierno implementó un programa de entrega de crédito hipotecario con condiciones más flexibles para vivienda de interés público. Mediante la Resolución 045-2015-F, la Junta de Regulación Monetaria y Financiera estableció la reducción de las tasas de interés para créditos hipotecarios para la construcción y compra de viviendas de hasta \$ 70.000; se estableció que la tasa de interés para los créditos otorgados por la banca privada pase de 10% a 4,99%, mientras que las del Biess sean de 8,48% a 6%. Esto significará un impacto positivo en las familias de clase media que aspiran tener su vivienda propia. Este año el Biess tiene previsto colocar \$ 1.340 millones en préstamos hipotecarios.

Por otro lado, la Corporación Financiera Nacional (CFN) presentó a inicios de año el producto CFN Construye. Este producto espera financiar proyectos de constructoras que se comprometan a edificar viviendas de interés público hasta 2017. Es una nueva línea de crédito para constructores por \$ 216 millones, con una tasa de 6,5% anual. El precio de las viviendas deberá ser de hasta \$ 70.000 y deberán estar ubicadas en zonas urbanas y urbanomarginales.

Finalmente, el Ejecutivo ha desarrollado un proyecto de ley para fomentar las alianzas público-privadas, con incentivos para atraer la inversión extranjera, con lo que se prevé promover el desarrollo urbano e infraestructura, en el que los constructores juegan un papel importante.

UN FUTURO NO TAN CLARO

Los actores del sector ven a 2015 como un año lleno de incertidumbre. Consideran que existen varios factores que los debilitan y que generarán impactos aún difíciles de medir. El contexto actual se caracteriza por reglas poco claras, trámites engorrosos, altos aranceles a insumos, nuevos proyectos de ley con impactos potenciales sig-

nificativos, especulación con la tierra (que tenderá a reducirse en las nuevas circunstancias), entre otros. A esto se suma una coyuntura económica complicada. El sector de la construcción, uno de los principales motores de la economía ecuatoriana, pierde fuerza y su futuro es incierto. Finalmente, los ofertantes deberán actuar de manera proactiva, ser recursivos y creativos para ajustarse a las nuevas condiciones del mercado.

RECUADRO 2

INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN - CEMENTO

El consumo de uno de los insumos más importantes de la construcción ha evidenciado un decrecimiento en los últimos años. En 2013 se comercializaron 6,6 millones de toneladas métricas (Tm) de cemento, en 2014, 6,4 millones de Tm y hasta agosto de 2015 se han comercializado 3,8 millones de Tm, según el Instituto Ecuatoriano del Cemento y del Hormigón (Inecyc). Debido a que las inversiones en el sector tanto públicas como privadas se han visto afectadas, la demanda por este insumo se ha reducido. El Estado, que acaparó aproximadamente 80% de la inversión en el sector, y era el principal demandante de este insumo, ya no cuenta con el mismo nivel de ejecución de nuevas obras públicas grandes. Para finales de este año, el Inecyc estima que la comercialización de cemento gris registre una reducción de entre 10% y 15% con relación a 2014. El mercado de cemento ecuatoriano lo captan tres industrias: la suiza Holcim S. A., con 60,5% del mercado; la francesa Lafargue 22,4%, que cedió sus operaciones a la peruana Unión Andina de Cementos S. A. (Unacem), y la ecuatoriana Unión Cementera Nacional (UCEM), con 16,6%.

RECUADRO 3

CONDICIONES PARA EL CRÉDITO PREFERENCIAL

Para acceder a las condiciones preferenciales del crédito para vivienda de interés público se requiere lo siguiente:

- Tener 36 aportaciones a la seguridad social y 12 deben ser consecutivas.
- No tener obligaciones vencidas con el Biess ni con el sistema financiero.
- Presentar una declaración juramentada de no tener vivienda en el país.
- Tener el certificado del Registro de la Propiedad de que no tiene vivienda en el cantón donde solicita la unidad habitacional.
- El valor de la vivienda debe ser de hasta \$ 70.000.

Las entidades bancarias que forman parte del programa son las siguientes: Pacífico, Pichincha, Produbanco, Bolivariano, Rumiñahui, Guayaquil, Internacional y Loja.

Entrevistas

FOTOGRAFÍAS: RAFAEL PERALTA

HENRY YANDÚN,
presidente de la Cámara de la Industria
de la Construcción

**“LOS DÓLARES QUE GENERA LA
CONSTRUCCIÓN SE QUEDAN
EN EL PAÍS”**



A la construcción hay que dividirla en varios segmentos: infraestructura, vivienda, industrial y comercial. En infraestructura estamos afectados por la situación del país. El anuncio de las leyes de herencia y plusvalía, aunque el presidente **Rafael Correa** no lo quiere reconocer, afecta mucho.

En el segmento inmobiliario hay varios actores: el contratista que pone dinero y trabajo, el banco que financia, el inversionista y quienes compran en planos, a los que les afectaría estas leyes. Luego de unos meses, la gente se tranquilizó y comenzó de nuevo a moverse el mercado, pero después se volvió a parar.

La compra de vivienda no es a corto plazo, son decisiones de vida y, por eso, se piensan muy bien. Todo apunta a que el próximo año puede ser peor. Si baja la inversión en infraestructura, mucha gente ganará menos dinero. Esto ha hecho que los constructores

que tenían tres proyectos ahora tengan uno o los paraliquen porque no logran preventas para alcanzar el punto de equilibrio. No nos interesa alarmar a la gente, pero queremos invocar al Gobierno a que motive la construcción.

Hemos hecho encuestas a afiliados de la Cámara. Se ha reducido el empleo de profesionales en 40% y de obreros en 60%. El consumo del cemento es otro dato. Hasta septiembre, este se redujo en 7,76%, en comparación con 2014.

Los préstamos con intereses especiales son interesantes, pero hay que recordar que quienes llevan adelante esto son empresarios y ellos siguen teniendo la amenaza de la ley de plusvalía. Hay mucha gente desincentivada.

La construcción inmobiliaria en Quito es más complicada porque los proyectos de interés social son rentables si se hacen en grandes cantidades, pero en Quito no tenemos terrenos disponibles ni áreas para proyectos de 3.000 unidades de vivienda. Desde la Cámara estamos solicitando al Municipio de Quito que nos ayude con ello y también nos ayude para que la aprobación de los proyectos no sea de dos años, ojalá fuera de un mes.

Tenemos que ser conscientes de que hay que minimizar el impacto de una crisis. Por ejemplo, en Quito va a ser beneficiosa la construcción del Metro, siempre y cuando utilice servicios y productos ecuatorianos, caso contrario ese dinero se iría del país.

Lo otro que motivamos es la construcción de proyectos de interés social y de interés público. El Gobierno no tiene dólares y la construcción de estos bienes tiene una virtud: que esos dólares que genera se quedan en la economía del país. Pasan del banco al comprador, luego a la constructora, al albañil, al ingeniero, a la señora que vende la comida, a la ferretería... es decir, se mueve mucho la economía y la construcción puede ser una herramienta para minimizar la crisis.

Además, tiene la ventaja de que demanda mucha mano de obra, especialmente de la más vulnerable.

Muchos constructores hicieron obras para el Gobierno y aún no les han pagado, entonces tienen un problema de deudas y mal pueden pensar en comenzar nuevos proyectos.

La construcción, junto con la manufactura, el comercio y el petróleo, es la actividad más importante de la economía. Vemos que la gente se está quedando sin trabajo y los constructores inmobiliarios están preocupados porque no venden los nuevos productos.

El Gobierno nos dice: “No vayan a Ipiales a comprar, hagan patria”, sin embargo, acaba de firmar un convenio con una empresa china para construir 200 escuelas importadas. Eso no lo gramos entender.

La mano de obra es la más afectada. En el Ecuador cada vez se demanda más profesionales, por lo menos que sean bachilleres, y la construcción es una de las pocas industrias que necesita técnicos pero también gente sin muchos conocimientos y ellos son los más vulnerables.

JAIME RUMBEA,
director ejecutivo de la Asociación de
Promotores Inmobiliarios de Viviendas
del Ecuador (Apive)

**“PARA 2015 LA PERSPECTIVA DE
CRECIMIENTO ES POR DEBAJO
DE 10%”**



Cortésia.

Este año se anticipaba complicado. Primero existió un muy buen arranque de la política económica de vivienda, cuando en el primer cuatrimestre se anunció un paquete de incentivos a la vivienda social, compuesta por vivienda social de hasta \$ 40.000 y vivienda de interés prioritario de hasta \$ 70.000, pero luego esa noticia fue anulada por ciertos anuncios políticos y la incertidumbre que siguió a esos anuncios.

Entonces, el año que se venía complejo se volvió más especial. Al final del primer cuatrimestre, comenzaron a repuntar los números que no pintaban tan bien, pero enseguida se frenaron y nos mantenemos con números que están debajo de lo presupuestado.

El sector ha crecido a ritmos de 10% por año, pero para 2015 la perspectiva de crecimiento es abajo de 10% y estamos poniendo muchas expectativas en el programa de vivienda de interés social.

Las dos ferias que se han producido en los últimos meses mostraron que la gente está pensando dos y tres veces antes de comprar. Esto a pesar de que jamás en la historia de este país ha habido condiciones de financiamiento como estas. Todo este panorama varía según las promesas de compraventa, que es el indicador que mide el dinamismo del mercado. Pero esa es una estadística que no se registra, porque es exclusiva de las empresas; la estadística oficial sobre el sector más certera son los permisos de construcción y los créditos hipotecarios. El registro de una promesa de compraventa da lugar a un permiso de construcción que se registra en las estadísticas oficiales.

La estadística oficial, que son las hipotecas, corresponde a contratos que se suscribieron hace 24 meses y que se han construido a lo largo de este período. El crédito hipotecario aún no ha sufrido estragos. Sí hay un pequeño decrecimiento, pero es marginal, porque esa estadística no grafica que existen aproximadamente 40.000 contratos de promesas de compraventa firmados y que se van a construir en los próxi-

mos años, y esas son las que hay que cuidar.

Las inversiones están bastante frenadas, muchos inversionistas han reconfigurado sus etapas de proyecto para ponderar sus riesgos y atender las promesas que ya tienen suscritas. Antes que pensar en la nueva inversión, hay que empezar por las inversiones que ya tienen compradores. Las transacciones en el sector inmobiliario son a largo plazo y hablar de certidumbre y confianza es importante para el ciudadano de a pie.

Nos preocupa que, por desinformación, el día que una crisis económica sistémica produzca un efecto sobre el mercado inmobiliario se le quiera poner una etiqueta que no corresponde, decir que es una burbuja inmobiliaria, cuando no lo es.

GLADYS PONCE,
presidenta del Directorio del sector
Construcción de la Cámara de la Pe-
queña y Mediana Empresa de Pichincha
(Capeipi)

“AÚN ESTÁ LATENTE EL IMPACTO
DEL ANUNCIO DE LAS LEYES DE
PLUSVALIA Y HERENCIA”



mo este último período ha estado marcado por la inestabilidad política y los anuncios de las nuevas leyes, lo que ha creado inestabilidad entre el comprador y el vendedor, que en este caso es el constructor, y hemos tenido que tomar

algunas precauciones. Ha habido desaceleración en la construcción de proyectos, la banca ahora tiene muchas restricciones; pero la tramitología es lo más duro que tenemos que enfrentar los constructores: los trámites duran hasta dos años, pero dos años solo en lograr la aprobación para iniciar la obra, no son dos años hasta que se acaba el proyecto.

Aún está latente el impacto del anuncio de las leyes de plusvalía y herencia. La gente está con ese miedo de ver qué hace, de comprar o no comprar y eso ha dañado el mercado.

Esta industria es poderosa. Mucha gente que ha migrado se ha vinculado a la construcción en EEUU o España, y es a quien mejor le ha ido. Nuestra gente es muy ingeniosa, si en otros países no hay tamiz o la herramienta necesaria, la gente suspende el trabajo, nosotros nos ingeniamos y seguimos.

El año entrante la gente se va a cuidar de invertir porque no se sabe lo que va a pasar; la inestabilidad política hace que sea una inversión a riesgo.

Se han liquidado obreros porque no se puede tener tanta gente improductiva con las leyes que hay que cumplir, decimoterceros, decimocuartos, etc.

Recomendamos al ciudadano trabajar con profesionales para no arriesgar una inversión tan grande como la vivienda. Si hacen con informales, puede que después su casa resulte todo lo contrario a lo que planeó.

SERGIO VERA,
gerente comercial de Plusvalia.com

“NO HABRÁ UNA CAÍDA DE PRE-
CIOS MASIVA, PERO TAMPOCO
SEGUIRAN CRECIENDO”

Somos un portal inmobiliario en el que la mayoría de constructores, inmobiliarias y corredores compran sus paquetes publicitarios y publican sus propiedades. Cuando comenzó el debate de las herencias y de la plusvalía fue cuando más tráfico recibimos en el portal. Esto se debió a que la gente entró



a los portales a ver cuánto valían sus propiedades por si tenían que venderlas y se cruzó mucho con el tema de especulación; pero eso se ha ido estabilizando.

En el tema de construcción, quienes tenían proyectos en la mira los han puesto en *stand by*, probablemente no se arriesgan a construirlos porque la gran mayoría de constructores levantan sus edificaciones sin financiamiento propio, entonces se endeudan, pero para tomar el riesgo de endeudarse hoy mejor espero, porque el mercado va a estar complicado y el banco no me va a perdonar las cuotas.

Por el otro lado, los constructores que tienen proyectos en ejecución hacen lo posible para darles más tráfico y más ventas porque están frenados. Por ejemplo, si el año anterior vendían tres departamentos en un mes, este año están vendiendo uno o cero.

Venimos de años de una bonanza inmobiliaria en los que todos vendían de todo y este es un año complicado, no solo por el tema económico sino por el tema de competencia. Los años anteriores subía el metro cuadrado, por ejemplo, de \$ 800 a \$ 1.600, este año se ha mantenido. Esperamos que en las zonas más costosas de la ciudad llegue como tope a \$ 2.500 y no va a crecer el próximo año. Hay muchísima oferta, entonces la gente empieza a competir por precios.

Esta no es una debacle económica, no va a haber una caída de pre-

cios masiva, pero tampoco seguirán creciendo. Lo que sí ha bajado es la demanda. Primero por problemas económicos, porque la gente tiene menos poder de consumo, los bancos privados son más estrictos con el tema del crédito, pero con el Biess creería que la demanda puede subir, ya que como consumidor voy a preferir sacar un crédito ahora a esperar a que después no me lo den.

Donde se mueve mucho el mercado es en el segmento de hasta \$ 70.000, incluso porque a los bancos les conviene colocar sus créditos porque el Gobierno les subsidia parte del interés.

He oído a gente decir que puede pasar lo que pasó en EEUU con la burbuja inmobiliaria, eso es imposible. En EEUU pasó porque la cantidad de crédito que dieron a cualquier persona, sin ingresos justificados, fue mucha. Aquí no ha pasado eso, el Biess, al fin y al cabo, presta el dinero después de un número de aportaciones y de confirmar los ingresos.

Por eso las empresas tienen que ser mucho más conscientes de cómo invierten su plata. Ha habido gente que ha hecho proyectos sin ningún estudio de mercado, pero no se daba cuenta de que quizá el sector no demandaba cierto tipo de infraestructura. Cuando hay una bonanza se vende todo, ahora los constructores tienen que ajustarse muchísimo porque la clave está en qué tan rápido puedo vender mi proyecto.

Cada persona sabe dónde está parada en cuanto a su situación financiera y su situación laboral: si no tengo estabilidad, evitaría endeudarme, pero si tengo la oportunidad de sacar un crédito con el Biess, lo haría. Es mucho más fácil pagar una hipoteca, una mensualidad y tener un bien a no tener nada.

Un bien puede bajar o subir, pero al fin y al cabo es un bien. Nosotros también manejamos el portal inmobiliario de Venezuela. Ahí sabemos que la situación es crítica, pero aun así el mercado inmobiliario se sigue moviendo porque es lo más seguro, el mercado secundario se mueve muchísimo.

JOAN PROAÑO, gerente de Proaño & Proaño

“CUALQUIER INCENTIVO DEBE IR ACOMPAÑADO DE LAS ACTITUDES CORRECTAS POR PARTE DEL GOBIERNO”



La construcción ha tenido un crecimiento sostenido durante los últimos siete años. Actualmente, tenemos 10,5% de participación en el PIB. Por eso la industria de la construcción mueve al país, tenemos 8,5% de participación en el empleo. Eso hasta los primeros meses de este año cuando nos empezamos a ver afectados por la caída de los precios del petróleo y la falta de liquidez en el mercado, lo que nos impactó marginalmente en la reducción en ventas.

En marzo anunciaron las salvaguardias, ese fue otro impacto, no nos redujo ventas pero sí utilidades. No teníamos cláusulas de reajustes de precios, entonces tuvimos que absorber los impactos de las sobretasas. La afectación principal fue en acabados. En el costo total del proyecto, las sobretasas impactan solamente entre 2 y 3,5%, pero si ese costo lo absorbe el constructor representa de 11 a 17% de la utilidad final.

En los nuevos proyectos ya debemos prever estos costos, tenemos que incluir estas sobretasas. Posteriormente vinieron los proyectos de plusvalía y de herencias. Fue un efecto más psicológico, la gente empezó a decir: “Esperemos a ver

qué pasa para continuar con estas inversiones". Más grave es lo que se produjo con los inversionistas, ningún inversionista después de esos tres golpes va a comprar un terreno y sacar un nuevo proyecto. Esto va a repercutir directamente en los empleos a partir del próximo año. La planificación nueva es la que no se va a iniciar.

Lo que necesitamos es un ambiente de confianza, de certidumbre en el que sepamos qué va a pasar.

La ley de alianzas público-privadas va a beneficiar a grandes empresarios con grandes capitales y nosotros, que dinamizamos la economía nacional, deberíamos vernos inmersos en algún tipo de incentivo. Pero cualquier incentivo que se dé a la industria inmobiliaria tiene que ir acompañado con las actitudes correctas por parte del Gobierno. Necesitamos confianza, estabilidad jurídica.

Se contraerá el mercado inmobiliario, en la demanda y en la oferta. Sabemos que ahora tendremos que invertir más, pero estamos tomando nuestro riesgo y todos debemos poner el hombro.

Estamos adoptando las medidas necesarias para que los proyectos tengan fuentes de financiamiento externas, es decir, externas a los bancos. Estamos tomando un contingente mayor de inversión propia, de inversión fresca. Lo hacemos porque debemos cumplir con nuestros clientes. Tenemos que sacrificar rentabilidad y utilidad para dar seguridad a nuestros clientes.

Si no van a darnos incentivos tributarios, por lo menos no den declaraciones que reduzcan la confianza. Los empresarios debemos estar más comprometidos, debemos recortar gastos, ser más austeros y mucho más creativos. La única industria que es comparable en su participación en el PIB es la petrolera, pero solo tiene 2% de población empleada del total de personas ocupadas.

Tenemos que mantener los precios, aunque baje nuestra utilidad. Sabemos que el mercado inmobiliario ha sido así. La última crisis fue en 2009 y nos hemos mantenido estables seis años. Estamos apostando a que esta caída no tenga una duración muy prolongada.

TOMMY SCHWARZKOPF, presidente ejecutivo de Uribe & Schwarzkopf

"LAS EMPRESAS QUE PREPARARON PROYECTOS CON LA SUFICIENTE SOLVENCIA NO VAN A TENER PROBLEMAS"

La situación en la que se encuentra el país es reflejo de la situación mundial, la baja de los mercados de *commodities* y la devaluación del dólar. Esto ha hecho al país menos competitivo en sus exportaciones, pero se ha vuelto muy competitivo en bienes raíces e inmobiliaria.

Siendo el dólar la moneda local, la inversión en bienes raíces se encuentra garantizada. No es un bien cuyas divisas salen al exterior, más de 90% de esa inversión se queda acá y para quien la adquiere la garantía del dólar en esa inversión es mejor que cualquier otra. Es la inversión más segura.

Eso ha hecho que el mercado permanezca estable a pesar de la situación. Nos hemos mantenido estables, pero todo depende de la función de la banca privada y del Estado con relación a los créditos hipotecarios para los compradores; mientras eso siga, el mercado estará estable.

Nuestro grupo cree en este país, cree que no debe parar la inversión, más bien buscamos inversionistas para nuevos proyectos, y nuestra previsión es seguir creciendo al mismo ritmo que hemos venido creciendo, sin sobresaltos ni bajas.

Creo que será una situación difícil, pero estamos preparados. Esta compañía tiene casi 43 años, hemos pasado por crisis y esperamos que esta pase a nivel mundial. No existe crisis que no termine y tenemos que estar preparados para cuando —si es que existe— termine la recesión y vuelva a haber un crecimiento en el país.

La vivienda sigue siendo una necesidad y, mientras el crédito permanezca —que estoy seguro va a permanecer—,

no habrá una baja. Las empresas que tuvieron la precaución de preparar proyectos con la suficiente solvencia en la inversión no van a tener problemas.

Nosotros estamos dentro de lo planificado con nuestros proyectos. Lo que planificamos el año anterior, antes de que la crisis venga, lo vamos a cumplir. La ciudad tiene que crecer, la población no se para.

Hay temor al desempleo y a no poder pagar una casa, pero también hay el temor de qué hacer con el dinero bajo el colchón. Mejor invierto y la ley de la vida nos ha dicho que la mejor inversión es en bienes raíces, porque es algo que no se pierde. Puede haber crisis mayores o menores, pero tener un bien inmueble es lo más seguro; además, para el país es la forma en que los dólares permanezcan en nuestras fronteras. Por cada obrero que nosotros tenemos, tenemos cinco personas que viven de esto y aparte se multiplica por los proveedores.

Creo que las salvaguardias han afectado a todos pero hay que ser conscientes: más importante es mantener la dolarización que quitar las salvaguardias. No se puede ser inconsciente y pedir que se quiten las salvaguardias, sabiendo que eso va a afectar a la estabilidad económica del país.



La construcción es la fuente más grande de empleo y ayuda a mantener estabilidad en la liquidez del país. No es lo mismo comprar una vivienda de \$ 100.000 que un carro de \$ 100.000; con el último, el daño es tres veces mayor: menos mano de obra, se van las divisas, y la liquidez del país sigue bajando y la inflación subiendo.

Las leyes de herencia y plusvalía impactaron, pero el Gobierno ha tomado conciencia de eso y las regulará de otra manera. Sabemos que 2016 va a ser difícil; esperamos que las medidas tengan un efecto y podamos superar rápidamente esa etapa.

ROBINSON GALARZA, gerente general de Galarza & Galarza Constructora

“LA CONSTRUCCIÓN ES LA ÚNICA ARMA PARA LA PROSPERIDAD DEL PAÍS CUANDO SE ACABARON LOS PETRODÓLARES”

Hubo una gran estabilidad en la construcción, lo que ha sido uno de los progresos importantes en el país, pero el Gobierno y las instituciones tienen que seguir fortaleciendo la industria porque es la única capaz de sacarnos adelante en este momento en que se acabaron los petrodólares. La construcción da turismo y el turismo da construcción. Alemania, en su momento más difícil, salió adelante con construcción. En el Ecuador estamos pasando varios problemas no solo por lo económico, sino también por la gestión municipal, sobre todo en Quito. El presidente Rafael Correa ya emitió el Decreto 661 que aún no se ejecuta. Esto ayudaría a simplificar los trámites y a que los municipios, sobre todo los grandes, faciliten el proceso inmobiliario de los proyectos en máximo 90 días desde la compra del terreno, los planos aprobados, el permiso de construcción y la propiedad horizontal.

Ya es hora, nos han prometido cambios, pero no se ven y hay mayores en-

torpecimientos, la tramitología municipal y la falta de planificación han sido de toda la vida. La gestión municipal tiene que acelerarse, los constructores siempre estamos dispuestos a dar lo mejor de nosotros.

El tema laboral influye porque las leyes no han sido muy claras y el sector de la construcción debe ser tratado de una forma diferenciada, sobre todo por los ciclos. Nuestros ciclos demoran de uno a dos años, y en ese tiempo la mano de obra va cambiando o reduciéndose. No se pueden aplicar las mismas leyes laborales para nuestro sector. El tema laboral es más estricto, debemos tener médicos ocupacionales. Además, por cada 25 personas hay que contratar una con discapacidad, también debemos contar con una persona de seguridad industrial.

Estamos de acuerdo con la afiliación al IESS, pero no estamos de acuerdo en que no todos cumplan. Ahí empieza la competencia desleal, lo mismo pasa con los materiales de construcción. Hay gente que fabrica bloques, madera en sus pequeños talleres y no son formales, en cambio, otros sí cumplen con todo pero tienen mayores gastos por ser legales. La gente que está en orden tiende a la quiebra y el otro, el incumplido, sigue trabajando.

Otro de los problemas es que muchos constructores se van a quedar impagos, con la paralización de los proyectos, sobre todo de los públicos. La gente ha dejado de participar en los concursos públicos, no hay cómo competir, se necesitan contactos y eso destruye cualquier motivación. Y quienes no somos corruptos, quienes trabajamos de verdad, estamos abocados a unirnos a competir con las reglas claras.

Las salvaguardias nos afectaron en acabados, maquinaria, piezas y repuestos que se han encarecido. No es malo comprar lo nacional, es excelente, pero no abastece el mercado. Al generarse un alza en los precios, la gente deja de comprar, se deja de construir y el país se detiene.

Otro problema es el precio de los terrenos, están encarecidos, los dueños



ponen los precios que quieren. Hoy resulta más práctico comprar un terreno, no construir, y venderle a los cinco meses ganando 20%. Estamos cuidando que no se forme una burbuja inmobiliaria, porque no es asunto de poner el precio que uno quiere.

Nos estamos olvidando que somos país, todos queremos que nuestros hijos y nietos se queden en el Ecuador. Tenemos que aprender a no matar a la gallina de los huevos de oro. No queremos subir los precios.

Con las leyes de plusvalía y herencia lanzaron la piedra y escondieron la mano. Hasta ahora no resuelven y la gente se pone indecisa, no sabe si guardar el dinero, comprar, mandar esos ingresos al exterior. Los nuevos proyectos se han paralizado y a eso vamos. El incentivo primario es agilizar la dinámica.

Este 2015 ha bajado la inversión. La construcción está en *stand by*, tenemos ansias de trabajar pero necesitamos seguridades. A esto no hay que dejarle caer. La construcción es la única arma para la prosperidad del país cuando se acabaron los petrodólares.

Nuestras demandas no se llegan a escuchar porque la mayoría de constructores no somos políticos. **G**