

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN NO RECOBRA EL PULSO

< POR BERTHA ROMERO
Y ÁNGELA MELÉNDEZ >

La tormenta no ha parado para el sector de la construcción. Si el año 2015 fue difícil, 2016 no muestra señales de recuperación. 2015 terminó con una reducción en ventas de alrededor de 30% con relación a 2014. El presente año se ha caracterizado por los grandes desafíos aparecidos para el sector: inestabilidad económica en el país, restricción del consumo, relativa ausencia de inversión tanto del sector público como del privado, incertidumbre sobre la estabilidad laboral de la población, disminución de la disponibilidad de crédito hipotecario y restricciones de los créditos para constructores. Con tantos golpes, uno de los sectores más ligados al desarrollo de la economía del país está en coma y no hay signos de que en el corto plazo pueda recobrar el pulso.

TODO LO QUE SUBE, BAJA

En la última década el sector de la construcción se había ubicado como el quinto sector con mayor crecimiento en la economía nacional, con una tasa promedio anual de 6,7% desde 2005. En 2015 el aporte de este sector al PIB fue de 10,1%, luego de las industrias de manufactura, comercio y petróleo, y minas. Sin embargo, desde el año pasado, estas cifras se han volteado. La tasa de variación porcentual ha presentado un decrecimiento progresivo a partir de 2011, debido principalmente

a la disminución en el dinamismo y la inversión en la economía (mayores necesidades de financiamiento del gasto público, disminución en la colocación de créditos y menor confianza para el endeudamiento a largo plazo). Esto ocasionó que la tasa de variación del PIB anual del sector se ubique en -1,7% (Gráfico 1).

Adicionalmente, el segundo trimestre de 2016 presentó un decrecimiento sustancial de -10,7% comparado con el mismo período de 2015 (Gráfico 2). Estos niveles de decrecimiento no se habían evidenciado en la última década y los signos de recuperación no son visibles.

GRÁFICO 1
Desaceleración pronunciada del sector (crecimiento anual del sector de la construcción)
FUENTE: BCE.



GRÁFICO 2
Decrecimiento progresivo (crecimiento trimestral, anualizado, sector de la construcción t/t-4)
 FUENTE: BCE.



GRÁFICO 3
Empleados en el sector de la construcción
 FUENTE: INEC.

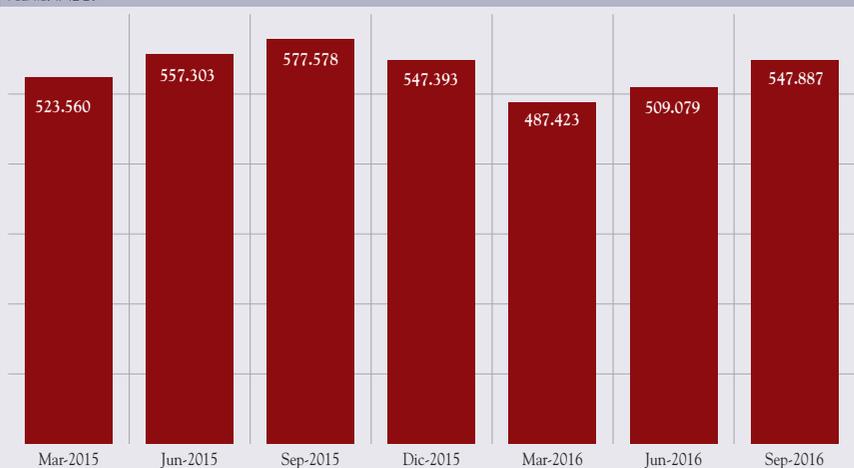
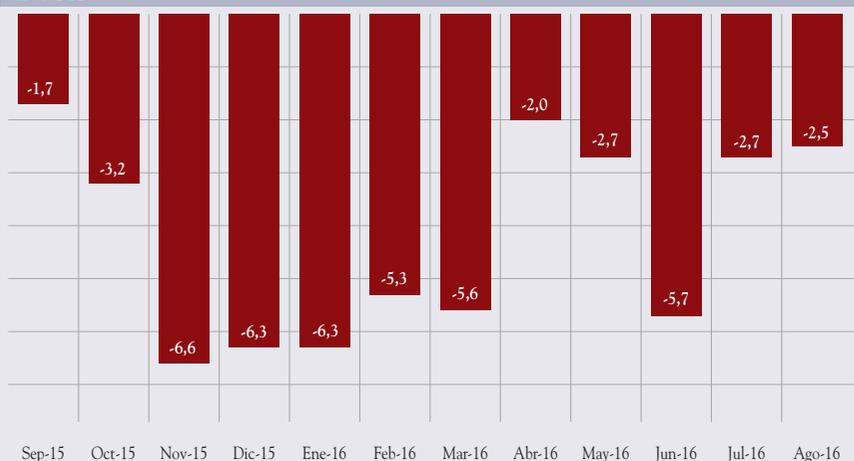


GRÁFICO 4
Variación de la demanda laboral (%)
 FUENTE: BCE.



Es conocido que la construcción es uno de los sectores que más contribuye al empleo total nacional. Según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), a septiembre 2016, el sector concentró 6,8% de empleos a nivel nacional. Alrededor de 547.800 personas trabajan directamente en el sector, sin embargo, esta cifra muestra una reducción de 5% frente al mismo período del año 2015 (Gráfico 3). Y según el Estudio de Opinión Empresarial del Banco Central del Ecuador (BCE), de agosto de 2016, el presente año se ha caracterizado por una constante disminución en la demanda laboral en el sector. En agosto de 2016 bajó en -2,5% respecto del mes anterior (Gráfico 4). La desaceleración en el sector repercute directamente en la demanda de mano de obra y, mientras no existan señales de reactivación, los niveles de demanda laboral seguramente seguirán decreciendo.

OFERTA INMOBILIARIA SIN UNA FRANCA RECUPERACIÓN

Los niveles de oferta disponible en el sector de la construcción no se han podido recuperar desde 2013. El nuevo escenario político y económico del país ha tenido efectos directos en el sector, por lo que constructores han tenido que posponer, parar o cancelar el desarrollo de nuevos proyectos. Esto se puede evidenciar al comparar el número de proyectos ofertados en las principales ciudades del país: en Quito se evidencia una reducción de 5% del número de proyectos y en Guayaquil de 16% entre 2015 y 2016 (Gráfico 5).

Con todo esto, los constructores presentan problemas financieros por la disminución y baja rotación de sus ventas (en 2015 se redujeron en 30% con respecto a 2014). Algunos se encuentran en la búsqueda de fuentes de financiamiento para sus compradores, mientras otros han decidido disminuir sus operaciones.

Por otro lado, los precios promedio muestran un menor crecimiento en las principales ciudades del país. En el primer semestre de 2016 los precios en Quito crecieron 6%, mientras que en el mismo período de 2015 habían crecido 12,3% (Gráfico 6). En Guayaquil los precios promedio crecieron en 9% en el primer semestre de 2016, mientras que en 2015 habían crecido en 19,4% (Gráfico 7). La afectación en los precios de venta es el principal resultado de los cambios que han vivido los constructores; antes los compradores de vivienda ponían la ubicación sobre el factor precio, sin embargo, en 2016 esto ha cambiado. Los representantes del sector consideran que los bienes que puedan bajar de precio serán los vendidos y el comprador ha ganado un mayor poder de negociación.

Dentro de todo este escenario, una parte del sector inmobiliario ve el sinceramiento de precios como algo positivo. Consideran que la tendencia actual de los precios ayudará a estabilizar el mercado.

MENOS CRÉDITOS DISPONIBLES

En 2015 el total de la cartera de vivienda por vencer (incluye cartera inmobiliaria y cartera de vivienda de interés público) sumó \$ 7.569 millones (M), 23,7% más que en diciembre del año anterior. Del total de la cartera, el Banco del IESS (Biess) tuvo una participación de 69,8%, con una cartera por vencer de \$ 5.283 M.

La participación de los bancos fue de 23,4% (\$ 1.768 M), de las cooperativas de 4,1% (\$ 308 M) y de las mutualistas de 2,7% (\$ 206 M).

No obstante, la situación económica actual ha impactado al sector financiero y la disponibilidad de créditos hipotecarios se ha reducido. Hasta agosto de 2016 el total de crédito hipotecario desembolsado por el sistema financiero privado registró una caída de 10,34%, si se compara con el mismo período de 2015 (Cuadro 1). Por otro lado, los créditos desembolsados al constructor hasta agosto 2016 también disminuyeron

GRÁFICO 5
Número de proyectos nuevos ofertados

FUENTE: MARKET WATCH.



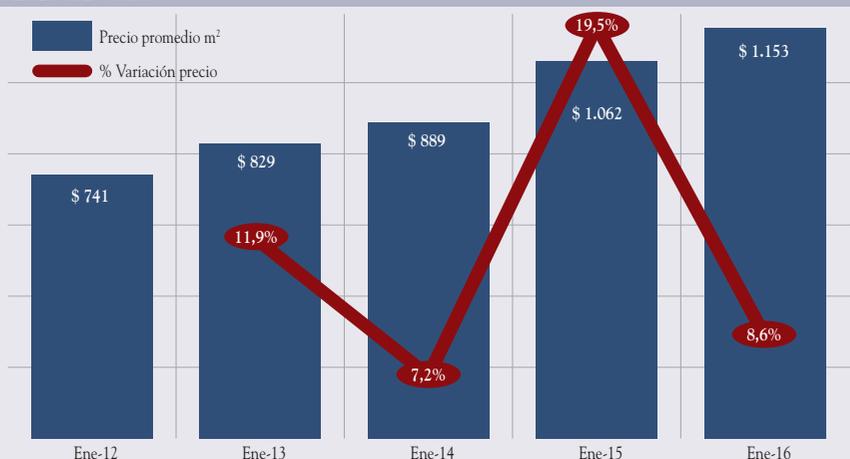
GRÁFICO 6
Evolución del precio del m² en Quito

FUENTE: MARKET WATCH.



GRÁFICO 7
Evolución del precio del m² en Guayaquil

FUENTE: MARKET WATCH.



en 11,48% con relación a 2015 (Cuadro 2).

Adicionalmente, en febrero 2016 el Biess puso un tope de \$ 150.000 en los créditos hipotecarios para los afiliados. Esta decisión busca redireccionar esos recursos a vivienda de interés público valoradas hasta \$ 70.000 y, así, garantizar que más gente acceda a casa propia. Por el lado del sistema financiero privado, solo cinco instituciones reportan haber otorgado crédito para este tipo de vivienda: los bancos Pichincha, Pacífico, General Rumiñahui e Internacional y la mutualista Pichincha.

Dentro de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera, a inicios de 2016, tres instituciones gubernamentales y la banca privada anunciaron que desembolsarán cerca de \$ 1.923 M en crédito de viviendas y para proyectos inmobiliarios. La CFN prevé un presupuesto de \$ 220 M destinados exclusivamente para las empresas inmobiliarias para crear proyectos de viviendas de interés social, que se desembolsará en tres años; el Biess prevé un presupuesto de \$ 1.350 para créditos de vivienda, y el BEDE destinará \$ 33 M. Sin embargo, actores del sector no ven con mucho optimismo el impacto que pueda tener la vivienda de interés público, pues para la mayoría de constructores este tipo de vivienda no es atractivo, por los mínimos márgenes de ganancia, por lo que creen que la colocación de crédito en este segmento seguirá siendo mínima.

ESTRATEGIAS PARA SOBREVIVIR EN UN NUEVO ESCENARIO PARA EL MERCADO

El nuevo escenario para el sector de la construcción en el Ecuador presenta retos importantes que los actores deberán evaluar si quieren permanecer en el mercado. La búsqueda de socios estratégicos para seguir en el negocio y sacar adelante los proyectos urbanísticos es una medida que toman cada vez con más frecuencia las empresas del sector ante la contracción de la economía del

país. Además, deberán investigar más a fondo las necesidades del mercado, explorar alternativas de nuevos productos inmobiliarios y desarrollar proyectos nuevos más focalizados. De igual forma, deberán hacer un mayor esfuerzo en el mercadeo y comercialización de los proyectos, con un enfoque más proactivo, flexible e innovador para mejorar los niveles de ventas y despertar la demanda.

ESPERA INCIERTA PARA RECOBRAR EL PULSO

Una oferta inmobiliaria en contracción, menor poder adquisitivo de las

personas, disminución en la inversión en bienes inmuebles y sobre todo la incertidumbre de los ecuatorianos sobre la situación económica y política del país, son razones importantes para que el año 2016 muestre señales de recesión para el sector de la construcción.

Con todo, existen varias estrategias puestas en marcha que dan esperanzas de vida al sector en medio de un año duro para toda la economía. La capacidad de recuperación y adaptación a los cambios que tengan las empresas del sector será determinante para permanecer en el mercado y sobrevivir a este largo período sin pulso. **G**

CUADRO 1
Créditos hipotecarios desembolsados por el sistema financiero privado
(hasta agosto 2016)
FUENTE: MARKET WATCH.

	2012	2013	2014	2015	2016
Monto (\$ M)	479	379	471	515	462
Crédito promedio	41.575	44.759	50.416	58.968	59.181

CUADRO 2
Créditos construcción desembolsados
(hasta agosto 2016)
FUENTE: MARKET WATCH.

	2012	2013	2014	2015	2016
Monto (\$ M)	861	979	1.137	969	858
Crédito promedio	19.286	20.357	25.297	20.492	32.704

Precio insumos de la construcción

Uno de los indicadores que evidencian el crecimiento o decrecimiento de un sector es el precio de los insumos. Según los empresarios encuestados en el *Estudio mensual de opinión empresarial* del BCE, el precio promedio de los materiales de construcción se ha mantenido con ligeros aumentos. En agosto de 2016 subió en 0,7% respecto del mes anterior. Se prevé que para el siguiente mes el precio promedio de los insumos no varíe.

Comercialización de cemento

La comercialización de cemento gris se muestra a la baja, según el Instituto Ecuatoriano del Cemento y del Hormigón (Inecyc): hasta agosto de 2015 se comercializaron 3.883 toneladas de cemento, mientras que hasta el mismo mes de 2016, la cifra bajó a 3.271 toneladas, un decrecimiento de 15,8%.

ENTREVISTAS

SILVERIO DURÁN

PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

“No hay a quién vender y eso es una complicación tremenda”

Este año no ha habido mucha variación respecto al anterior; hubo la expectativa ante el evento doloroso del terremoto que afectó principalmente a las provincias de Manabí y Esmeraldas, que en medio de la tragedia se diera una oportunidad para nosotros en la reconstrucción, para que por lo menos nuestro sector se estableciera porque ha tenido una decadencia bastante fuerte. Se pensó que iba a haber una reactivación, pensamos que con la reconstrucción se iba a estabilizar, pero no sucedió así. Hubo un pequeño freno en la caída, hubo también unas alianzas público privadas, por lo menos se tuvo esa posibilidad de nuevamente crear fuentes de trabajo.

Nuestro sector siempre será un dinamizador de la economía. Las industrias que proveen los materiales también se reactivan [cuando crece la construcción], el comercio y la mano de obra también, tanto del sector profesional como los obreros.

El Ministerio de Vivienda está manejando el tema de la reconstrucción pausadamente, esperábamos que fuera más dinámica, más activa la intervención, pero tenemos la preocupación de que no despierta, no arranca con la intensidad que se requiere. Nosotros como Cámara iniciamos la reconstrucción, entregamos una casa en Bahía de Caráquez apoyados por la empresa privada.

El lado del sector público está completamente parado, tenemos la preocu-

pación de que incluso estamos impagos; eso involucra a mucha gente, muchos proveedores y nos causa problemas, hasta llegar a la desesperación porque muchos constructores han perdido sus bienes, y no solamente los suyos sino hasta de su familia o de la gente que ha apoyado con garantías. Entonces, cuando ya no pueden cumplir, les rematan hasta los bienes.

En el tema inmobiliario, en Quito, hasta el segundo trimestre de este año, teníamos alrededor de 20.000 unidades de vivienda que no se podían vender. La demanda es mucho mayor, con esa oferta de 20.000 o incluso más no alcanza para cubrir la demanda, pero la gente no tiene recursos o la posibilidad de comprar y no se anima a endeudarse por el temor de perder su empleo. La gente está con una incertidumbre bastante fuerte y eso ha contraído el negocio. La vivienda de interés social, de hasta \$ 70.000 en Quito, es un poco más difícil de vender, pero a nivel nacional es lo que está dando mayor posibilidad de recuperación. En Quito es más difícil por el costo del terreno. En sectores como Carapungo (norte) o como Guamaní (sur) aún se tiene posibilidad para construir en ese segmento, pero dentro de la ciudad es imposible. Si se tiene un terreno caro, no se puede hacer vivienda barata. Hay otro segmento que está bastante afectado, es el que va entre los \$ 80.000 y \$ 200.000, ese es el más afectado porque no hay la posibilidad de venta. El que está sobre los \$ 200.000 se mantiene, no ha tenido ninguna afectación. Suponemos ahora que hasta los nuevos ricos están adquiriendo ese nuevo tipo de viviendas. El sector también se ha afectado por los préstamos del Biess, porque ahora tiene como techo máximo de entrega \$ 150.000, pero están dando prioridad a los préstamos de hasta \$ 70.000. Eso quiere decir que prácticamente dan solo eso. Los bancos, por ejemplo, dan a interés bastante cómodo y las entidades del

Estado, que dan créditos al constructor, también, pero si no se tiene demanda, ¿para qué endeudarse?

Muchos constructores han disminuido un poco su ritmo de trabajo, incluso muchas empresas han tenido que despedir a sus empleados. Si tengo 20 empleados y las ventas no me están favoreciendo, o si soy contratista del Estado y tengo 50 personas en la empresa pero no tengo contratos, ¿para qué los tengo, de dónde pago? Muchas empresas han desaparecido.

Nos viene un tiempo bastante difícil por elecciones, para nuestro sector eso es un problema que no se resuelve hasta que venga el nuevo Gobierno y ver qué políticas implantará, porque ese es otro tema que nos afecta siempre, tanto en el sector privado como en el público. En la contratación pública, usted puede tener un contrato, y luego cambia el Gobierno y todo se puede complicar y las consecuencias las sufre el constructor.

En una encuesta que hicimos con nuestros socios, llegamos a determinar que hay una caída de 32% en los empleos para los profesionales que se dedican a la construcción y lo preocupante es que en la mano de obra llegó hasta 54%. Esto viene a partir del último trimestre de 2014. Año tras año estamos con la esperanza de que el año que viene sea mejor y vemos que no pasa nada. Hemos conversado con inversionistas del exterior, lógicamente el inversionista necesita saber cómo va a ser el retorno de lo que invierte. Hay la posibilidad de inversión, pero no hay la capacidad para vender y eso es una complicación tremenda.

El Gobierno, con estas alianzas público privadas, dio un pequeño escape, ellos dan los terrenos y la parte privada pone el capital y construye. El Biess da préstamos para viviendas, con la condición de que cuesten hasta \$ 70.000. En nuestro campo esto es cuestión de oferta y demanda, sea que haga viviendas de

\$ 1 millón o 100 unidades de \$ 70.000. Cada sector tiene su plusvalía, su negocio, y todos tienen derecho a obtener su ganancia; solo en los Gobiernos socialistas —ahora ni China es socialista— pueden normar dónde se vende el terreno, el precio del metro cuadrado, etc.

Nosotros vamos a iniciar los diálogos con todos los candidatos, queremos ir haciendo las propuestas a cada uno de los candidatos para que den más apoyo al sector, que no nos creen tantos impuestos, tantas trabas, y que en el sector público y privado se dé la garantía para que se puedan mantener los empleos y la gente pueda adquirir vivienda. Que se tengan las reglas claras para los inversionistas extranjeros, pero que cuando entren se priorice la mano de obra y los materiales nacionales. Hay que cambiar la política.

XAVIER MOLESTINA

DIRECTOR COMERCIAL DE ROMERO Y PAZMIÑO

“La industria ha perdido la fe en el país; no es una crisis, es una transición”

Este año hemos lanzado siete proyectos nuevos, y ya hemos empezado la construcción de cuatro de ellos. No hemos decrecido nada en las ventas. Atribuimos esto a que cambiamos un poco la forma de trabajo: el enfoque en la capacitación de la fuerza de ventas. Nos enfocamos en invertir en la marca. Hemos hecho inversiones publicitarias más grandes que los años anteriores, hemos salido en televisión. Este año se puede ver el comercial. Mientras los otros están preocupados de cómo cambiar la realidad, nosotros estamos enfocados en cómo crecer, en cómo fomentar las relaciones con los clientes, mejorar las condiciones de los clientes. Hemos sacado nuevos modelos de ven-

ta, casas sin entrada. Una de las nuevas estrategias de Romero y Pazmiño es que les vendemos la casa sin entrada en planos, hemos empezado a fomentar estas estrategias como un factor clave para mantener el crecimiento sostenido de la compañía.

La industria ha perdido la fe, la fe en el país. No creo que sea una crisis sino un momento de transición. Muchos promotores han dejado ese espacio vacío porque han dejado de invertir, han dejado de trabajar. Y las empresas como la nuestra se están fortaleciendo. Vamos a quedar pocas empresas fortalecidas en el mercado, porque las oportunidades siguen ahí. La gente necesita vivienda. Hay un déficit de vivienda cada año, hay que acercarse al consumidor para seguir vendiendo.

Tenemos casas desde \$ 90.000 hasta medio millón de dólares y en todos los segmentos nos está yendo bien. Hemos vendido casas de medio millón, el proyecto entero de medio millón este año se vendió todo. Si me pregunta: ¿están en crisis? La verdad, no. Es un tema de haber trabajado en la marca, de inversiones, un sostenimiento planificado. La mayoría está pensando en cómo salirse del negocio, nosotros pensamos en afianzarnos en el negocio. Ahora tenemos 17 proyectos desde \$ 90.000 hasta medio millón de dólares, 80% son casas. La clase media sigue siendo un jugador muy importante y, mientras se siga dando crédito y exista la oferta como la que nosotros damos, se sigue vendiendo y no ha decaído. Creo que en 2017 vamos a crecer más.

CAROLINA BALMASEDA

GERENTE DE EDIFICAR PRBYC CONSTRUCTORES

“Mientras tengamos crédito hipotecario, vamos a seguir teniendo mercado”

Venimos con una desaceleración en el sector desde finales de 2014. Creo que ya este segundo semestre ha mejorado. Sin embargo, también nos hemos ajustado. Creo que el mercado ha tomado su forma real. Veníamos con un boom sostenido por muchos años, que no podía ser eterno y teníamos que prepararnos. Tal vez no todos estaban preparados. Pero ya en este momento creo que se ha ajustado y sigue habiendo demanda de vivienda. Tenemos crédito porque, si no existe crédito, es difícil que la gente compre vivienda. Mientras tengamos crédito y mientras haya demanda, que la hay, yo creo que el mercado va a seguir con un buen ritmo, no igual a los años anteriores, pero creo que el mercado ya se ajustó y lo que viene va a ser igual.

Los ajustes realmente han venido desde el punto de vista de presupuestos desde hace dos años. Los presupuestos se han ajustado. Las estrategias han cambiado. Hoy tenemos mucha más presencia digital. La actividad publicitaria ha cambiado. Y seguimos tratando de cambiar las experiencias a través de nuestros vendedores, nuestros asesores comerciales, cada vez se les da mayor capacitación y busca sintonizarse con la gente. Siempre manejamos una venta desde el beneficio que le puede dar al comprador, y no solamente de atributos, sino de beneficios y experiencia. Y, sobre todo, hoy en día la diferencia la marca un servicio de calidad, tanto en la construcción como en la venta.

Nosotros trabajamos en el nicho de clase media y media alta en el Ecuador. En este momento nos enfocamos en departamentos, pero tenemos todos los productos. No hemos modificado los precios, siempre hemos estado con los precios del mercado. Bajar los precios por bajar es especular y dañar el mercado. Yo creo que cuando tienes precios justos no puedes especular ni hacia arriba ni hacia abajo y los hemos mantenido.

La proyección para el próximo año es que, mientras tengamos crédito hipotecario, vamos a seguir teniendo mercado para vender nuestros productos inmobiliarios. **G**

ACTIVIDAD INMOBILIARIA CON ALZA EN ACTIVOS Y PATRIMONIO; PERO MENORES VENTAS Y UTILIDADES

A diciembre de 2015 el sector inmobiliario reportó ventas por \$ 1.525 millones (M), una disminución de 2,3% anual; utilidades por \$ 154 M que reflejan un

decrecimiento de -9%. No obstante, el patrimonio subió a \$ 2.884 M, un alza de 4%, y los activos del sector se incrementaron 2%, registrando \$ 6.597 M.

El número de empresas registradas como inmobiliarias se redujo en casi 700. Sin embargo, es importante tomar en cuenta que la base de datos de

LAS MÁS GRANDES EMPRESAS INMOBILIARIAS (cifras en miles de \$)

Puesto Dic-16	INMOBILIARIA	Índice de tamaño	Utilidad neta	Patrimonio	Activos	Ventas
1	Inmobiliaria Motke S. A.	1,000	426	66.018	497.739	35.350
2	Dismesda Cía. Ltda.	0,966	11.286	18.838	80.235	54.807
3	Administradora del Pacífico S. A. Adepasa	0,941	11	531	33.238	74.485
4	Urbanizadora Naciones Unidas S. A.	0,808	11.544	66.695	79.491	30.259
5	Inmobiliaria Lavie S. A.	0,755	2.633	125.117	146.177	19.499
6	Inmobiliaria Guangala S. A.	0,611	102	1.584	7.499	48.793
7	Meisterblue Cía. Ltda.	0,543	1.806	27.119	72.380	31.071
8	Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol	0,510	5.337	38.247	75.179	21.018
9	Talum S. A.	0,508	1.069	9.496	220.370	24.532
10	Corporación Samborodón Cía. Ltda. Corsam	0,506	3.562	9.569	28.637	32.624
11	Venetiancorp S. A.	0,419	2.777	4.552	35.880	27.295
12	Referencecorp S. A.	0,403	8.340	35.478	67.940	9.561
13	Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S. A.	0,317	4.583	34.748	42.033	9.066
14	Inmobiliaria Investa S. A.	0,315	1.263	28.659	38.242	14.870
15	Fanbercell S. A.	0,310	1.555	5.612	11.350	21.244
16	Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	0,297	2.472	15.159	33.313	15.347
17	BMV Inmobiliaria S. A.	0,224	2.187	4.961	20.197	13.030
18	Salcedo Internacional S. A. Intersal	0,207	586	19.942	59.407	7.783
19	Ferricomp S. A.	0,203	344	500	33.696	13.975
20	Proadser S. A.	0,187	1.875	18.223	39.757	6.071
21	Inmobiliaria Piedra Huasi S. A.	0,183	932	5.078	28.963	10.776
22	Vermiglio S. A.	0,176	-581	2.857	35.785	12.262
23	Ferroinmobiliaria S. A.	0,158	453	18.773	33.469	5.794
24	Dosmilcorp S. A.	0,151	1.333	9.166	26.302	6.851
25	Paypower S. A.	0,130	185	1.021	13.015	9.357
26	Landev Land Developers S. A.	0,128	214	551	26.861	8.377
27	Desarrollo de Viviendas Sociales S. A. Deviso	0,116	2	529	34.050	7.288
28	Eufratesinvest S. A.	0,113	214	1.933	4.521	8.177
29	Pakakunabau Cía. Ltda.	0,110	140	172	15.261	7.854
30	Hershcorp S. A.	0,108	361	362	2.536	8.095
31	Bygred S. A.	0,107	178	417	15.858	7.414
32	Servicio de Administración de Bienes Dibiens S. A.	0,099	-65	1.484	30.390	5.962
33	Inmobiliaria Inmobilia Cía. Ltda.	0,092	390	965	1.652	6.666
34	Inmobiliaria Costanera Inmocost S. A.	0,086	54	362	10.111	6.217
35	Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	0,082	264	1.785	5.076	5.603

la Superintendencia de Compañías no es exacta, ya que muchas empresas registradas en el sector inmobiliario no realizan dichas actividades.

INMOBILIARIA MOTKE S. A., LA MÁS GRANDE

La empresa inmobiliaria más grande del Ecuador es Inmobiliaria Motke S. A. Su sede está en Guayaquil. A diciembre de 2015 reportó ingresos por ventas de \$ 35 M, activos por \$ 498 M, y un patrimonio también importante por \$ 66 M, aunque utilidad marginal de solo \$ 426 mil.

La segunda empresa inmobiliaria más grande es Dismedsa Cía Ltda., que

también opera en Guayaquil desde su fundación en 1998. Registró un nivel importante de utilidad por \$ 11 M y ventas por \$ 54,8 M.

En tercer lugar se encuentra la Administradora del Pacífico S. A., conocida como Adepasa, empresa que también está ubicada en Guayaquil. Adepasa lidera en ventas con \$ 74 M, aunque su patrimonio y utilidad son marginales.

REFERENCECORP, LA MEJOR

La empresa que se destacó por desempeño en el sector inmobiliario fue Re-

ferencecorp S. A., ubicada en Quito. Lidera en eficiencia al tener la mejor relación de utilidad/ventas, con un índice de 87%.

En segundo lugar se encuentra Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S. A. La empresa está ubicada en Guayaquil, y tiene el segundo mejor índice de eficiencia medido como utilidad/ventas.

La Urbanizadora Naciones Unidas S. A., empresa inmobiliaria ubicada en Quito y encargada del Quicentro Shopping, se encuentra en tercer lugar en el ranking de desempeño. Sus índices de rentabilidad y eficiencia constituyeron sus principales fortalezas. **G**

LAS MEJORES EMPRESAS INMOBILIARIAS

Puesto Dic-15	INMOBILIARIA	Índice de desempeño	Utilidad neta/ Patrimonio	Utilidad neta/ Activo	Activos/ Patrimonio	Utilidad neta/ Ventas
1	Referencorp S. A.	1,000	23,5%	12,3%	1,91	87,2%
2	Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S. A.	0,663	13,2%	10,9%	1,21	50,6%
3	Urbanizadora Naciones Unidas S. A.	0,622	17,3%	14,5%	1,19	38,1%
4	Dismedsa Cía. Ltda.	0,544	59,9%	14,1%	4,26	20,6%
5	Inmobiliaria Inmobilia Cía. Ltda.	0,542	40,4%	23,6%	1,71	5,8%
6	Hershcorp S. A.	0,485	99,7%	14,2%	7,00	4,5%
7	BMV Inmobiliaria S. A.	0,418	44,1%	10,8%	4,07	16,8%
8	Corporación Samborondón Cía. Ltda. Corsam	0,395	37,2%	12,4%	2,99	10,9%
9	Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol	0,389	14,0%	7,1%	1,97	25,4%
10	Proadser S. A.	0,384	10,3%	4,7%	2,18	30,9%
11	Fanbercell S. A.	0,373	27,7%	13,7%	2,02	7,3%
12	Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	0,319	16,3%	7,4%	2,20	16,1%
13	Dosmilcorp S. A.	0,291	14,5%	5,1%	2,87	19,5%
14	Venetiancorp S. A.	0,279	61,0%	7,7%	7,88	10,2%
15	Inmobiliaria Lavie S. A.	0,203	2,1%	1,8%	1,17	13,5%
16	Inmobiliaria Investa S. A.	0,185	4,4%	3,3%	1,33	8,5%
17	Eufratesinvest S. A.	0,176	11,1%	4,7%	2,34	2,6%
18	Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	0,173	14,8%	5,2%	2,84	4,7%
19	Ferroinmobiliaria S. A.	0,134	2,4%	1,4%	1,78	7,8%
20	Meisterblue Cía. Ltda.	0,123	6,7%	2,5%	2,67	5,8%

LO QUE DEJÓ HÁBITAT III Y LA NUEVA AGENDA URBANA

< FOTOS: CORTESÍA >

La Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) se celebró en Quito del 17 al 20 de octubre de 2016. Adoptó la Nueva Agenda Urbana, trabajada a lo largo de cuatro años y que los países deberán cumplir (y esta es una diferencia notable porque hay mecanismos de rendición de cuentas) en los próximos 20 años.

Según un comunicado oficial del secretariado, la cita fue un “éxito resonante”, con la acreditación de 30.000 personas, entre ellos 10.000 participantes internacionales de 167 países. Durante cuatro días se celebraron casi 1.000 actos, entre los que estuvieron ocho sesiones plenarias, seis sesiones de mesa redonda de alto nivel, cuatro asambleas, 16 mesas redondas de sectores involucrados (*stakeholders*), diez diálogos sobre políticas, 22 sesiones especiales, tres Charlas Urbanas, una Academia de Periodismo Urbano, 59 actos de las Naciones Unidas, 157 *stands* de exhibición, 42 proyectos en la *Village* y 460 eventos colaterales, de redes y entrenamiento.

Lo que, sin embargo, no dice el comunicado es que la inscripción de 30.000 personas fue solo una maniobra para inflar las cifras, porque de ellas muy pocas pudieron entrar al área propiamente de la conferencia y deambularon sin rumbo por los pabellones. No dice que los proyectos de la denominada *Hábitat Village* estaban tan distantes unos de otros que tan solo una ínfima proporción de los participantes pudo ver todos, cuestión que ya preveía el Municipio de Quito, el cual, a pesar de objetar la dispersión de los proyectos, tuvo que aceptar la imposición de los “técnicos” de Naciones Unidas. Tampoco dice la nota que los periodistas tuvieron que esperar hasta siete horas en las filas y que



muchos de ellos renunciaron a cubrir en vivo los indicados “eventos” y esperaron los comunicados distribuidos *online* dado el caos que implicaba la cobertura. La nota no menciona que los 157 puestos o casetas de exhibición fueron una mezcla informe de proyectos académicos, propaganda de países, ciudades, marcas comerciales, entidades municipales, empresas públicas y privadas, sin orden ni concierto.

Tampoco se mencionan hechos positivos. El principal, que más de un millón de personas acudió durante cinco noches seguidas, a un promedio de más de 200.000 cada noche, a la Fiesta de la Luz, organizada por el Municipio de Quito, con obras concebidas por artistas visuales franceses y ecuatorianos, y proyectadas sobre las principales iglesias del Centro Histórico, y que gozaron del espectáculo soportando estoicamente atropellos, robos y basura, factores que, aunque probables en tal concentración humana, se hubieran evitado con una buena planificación. La actual adminis-

tración municipal redescubrió el impacto que tienen los espectáculos culturales masivos, por lo que **Pablo Corral**, secretario de Cultura, dijo a **GESTIÓN** que se repetirán.

Y otros hechos positivos: la abundancia de actos, con el Centro Eugenio Espejo funcionando a tope con actos municipales; el Hábitat alternativo celebrado en la Flacso; la asamblea Resistencia Popular Hábitat III realizada en la Universidad Central; decenas de iniciativas culturales en toda la zona centro norte (galerías, coloquios, exposiciones, debates, cine); la buena respuesta de la capacidad hotelera, de alojamiento alternativo y de gastronomía de la ciudad; la inversión en la Casa de la Cultura, que quedará en beneficio de la urbe.

IDEAS DESTACADAS

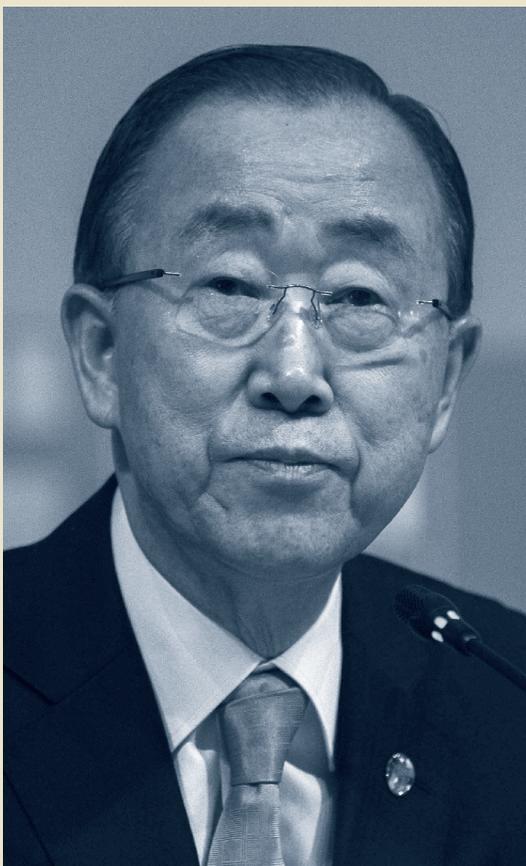
A continuación, **GESTIÓN** hace una recopilación de las ideas y propuestas que los actores más importantes hicieron durante los días que duró la conferencia.

BAN KI-MOON, secretario general de la ONU

“La mayor parte de los problemas a los que nos enfrentamos provienen de ciudades y asentamientos humanos. La mitad de la población mundial vive en ciudades. En 2050 esta será el doble”.

“Esta conferencia Hábitat III es oportuna para atender este problema del hábitat en sí y cómo podemos hacer para que el desarrollo urbano sea más sostenible”.

“Las ciudades son centros de diversidad y de creatividad; tenemos que aprovechar todo su potencial para transformar nuestro mundo para mejor. La agenda urbana y los documentos asociados tienen un objetivo que depende de la participación de los Gobiernos y de los demás socios internacionales”.



JOAN CLOS, secretario ejecutivo de ONU Hábitat

“El objetivo es revisar lo que ha sucedido en los últimos 20 años en términos de urbanización y plantear estrategias, fruto de un debate intenso entre todos para los próximos 20 años”.

“La urbanización, en algunas partes del mundo, ha servido para mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos y para incrementar la prosperidad de los pueblos, pero también ha sido tan acelerada, se ha producido tan rápidamente, que en muchas partes del mundo los Gobiernos no han tenido la capacidad de proyectar o programar la urbanización de antemano”.

“Lamentablemente, la urbanización en los últimos 20 años no ha ido bien, ha crecido la desigualdad, han crecido las ciudades más que su población, por lo tanto, se ha disminuido la densidad. Esto tiene un riesgo para los ciudadanos y es que el costo per cápita de los servicios es más caro, entre otros riesgos más”.

RAFAEL CORREA, presidente del Ecuador

“Apoyamos el derecho de todos de vivir con calidad. En particular insistimos

en estos aspectos para personas con discapacidades y migrantes, para quienes defendemos el derecho a la libre movilidad. El derecho ciudadano a ocupar, usar y producir en ciudades justas y sostenibles”.

“A todos nos ayuda tener ciudades más fuertes, más autónomas, todos quisiéramos mayor desconcentración, pero para eso se necesitan más capacidades. El mal desarrollo urbano es uno de los principales problemas de la región”.

“América Latina es la región más urbanizada del planeta, fruto particularmente de equivocados conceptos de desarrollo a partir de la posguerra, cuando se creía que lo rural era malo. Hoy tenemos 81% de gente en la ciudad, esto generó las invasiones en el Ecuador, las favelas en Brasil o sencillamente las conocidas barriadas”.

“Lo de Hábitat III ha sido un éxito espectacular, es la conferencia más importante en la historia del país, es la segunda más concurrida en la historia de la ONU, solo superada por Río+20; es algo sin precedentes”.



JOAQUÍN GONZÁLEZ- ALEMÁN, consejero regional en Política Social de Unicef

“En las ciudades grandes de Latinoamérica hay mucho atasco, mucho tráfico, que hace que los padres de familia, que

tienen que ir a trabajar a la otra punta de la ciudad, pasen mucho tiempo en el transporte y poco tiempo con sus hijos”.

“Si los padres no van a estar en casa cuando los chicos vuelven del colegio, ellos pueden no hacer los deberes o dedicarse a actividades que no son productivas, pueden meterse a una pandilla, dedicarse a un tipo de consumo, de alcohol o estupefacentes”.



RODRIGO PAZ,
alcalde de Tarija (Bolivia)



“Ser ciudadano significaba resolver lo que ocurre con un bien público como el agua, y así empezamos a debatir. Hay que tener claro el ciclo: ciudadanía es igual a bien público, que es igual a cohesión social en las decisiones y que va de la mano de un municipio o Estado razonable”.

“Tú, como gestor público, si sabes que el agua es prioridad, no puedes to-

mar otra decisión que no sea resolver el problema del agua, por mucho que te cueste postergar otras cosas”.

MAURICIO RODAS,
alcalde de Quito

“Esperamos se tome en cuenta nuestra propuesta para que los Gobiernos locales participemos directamente en la mesa global”.

“Hay una necesidad de que los Gobiernos locales podamos contar cada vez con más herramientas adecuadas para convertir la Nueva Agenda Urbana en una realidad”.

“Nosotros reafirmamos el compromiso de las autoridades locales de trabajar para que nuestras ciudades puedan ser resilientes, seguras, inclusivas y sostenibles”.



LILYANA PAVLOVA,
ministra de Desarrollo Regional y Obras Públicas de Bulgaria

“Las ciudades son la primera línea para afrontar los cambios urbanísticos y por ello necesitan ser apoyadas”.

“Necesitan ser provistas de soporte financiero, necesitan mayor cooperación, mayor coordinación con el Gobierno central”.



LA NUEVA AGENDA URBANA

Con 175 puntos principales, este documento fue aprobado por los representantes de las delegaciones nacionales sobre la base de tres principios básicos: no dejar a alguna ciudad atrás (en su desarrollo), promover las economías urbanas sostenibles e inclusivas, y fomentar la sostenibilidad ambiental.

¿QUÉ SE PROPONE LA NUEVA AGENDA URBANA?

- **Proporcionar servicios básicos para todos los ciudadanos.** Estos servicios incluyen acceso a vivienda, agua potable y saneamiento, alimentos nutritivos, atención de la salud y planificación familiar, educación, cultura, y acceso a las tecnologías de comunicación.
- **Garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a la igualdad de oportunidades y estén libres de discriminación.** Toda persona tiene derecho a los beneficios que sus ciudades ofrecen. La Nueva Agenda Urbana pide que las autoridades de la ciudad tengan en cuenta las necesidades de las mujeres, las personas con discapacidad, los grupos marginados, los ancianos, las poblaciones indígenas, entre otros grupos.
- **Promover medidas en apoyo de ciudades más limpias.** La lucha contra la contaminación del aire en las ciudades es buena para la salud de las personas y para el planeta. Los líderes se comprometieron a incrementar el uso de energías renovables, proporcionar un transporte público mejor y ecológico, y

gestionar de manera sostenible sus recursos naturales.

- **Fortalecer la resiliencia en las ciudades para reducir el riesgo y el impacto de los desastres.** Muchas ciudades han sentido el impacto de los desastres naturales y los líderes se comprometieron a poner en práctica las medidas de mitigación y adaptación para minimizar estos impactos. Algunas de estas medidas incluyen una mejor planificación urbana, infraestructura de calidad y la mejora de las respuestas a nivel local.

- **Tomar medidas para hacer frente al cambio climático mediante la reducción de sus emisiones de gases de efecto invernadero.** Los líderes se comprometieron a involucrar no solo al gobierno

local, sino a todos los agentes de la sociedad en la acción climática, teniendo en cuenta el Acuerdo de París sobre el cambio climático, que busca limitar el aumento de la temperatura mundial por debajo de los 2 °C.

- **Respetar plenamente los derechos de los refugiados, los migrantes y los desplazados internos, independientemente de su situación migratoria.** Los líderes reconocieron que la migración plantea desafíos, pero también ofrece una importante contribución a la vida urbana. Debido a esto, se comprometieron a establecer medidas que ayuden a los migrantes, los refugiados y los desplazados internos a hacer contribuciones positivas a las sociedades.

- **Mejorar la conectividad y apoyar iniciativas innovadoras y ecológicas.** Esto incluye el establecimiento de asociaciones con empresas y la sociedad civil para encontrar soluciones sostenibles a los problemas urbanos.

- **Promover espacios públicos seguros, accesibles y ecológicos.** La interacción humana debe ser facilitada por la planificación urbana, por lo que en la Agenda se plantea un aumento de los espacios públicos como aceras, carriles para bicicletas, jardines, plazas y parques.

Con relación a estos se definieron seis conceptos claves para promover en las ciudades: *compacta, inclusiva, participativa, resiliente, segura y sostenible.* **G**

La resistencia a Hábitat III tuvo su propia declaratoria

La adopción de la Nueva Agenda Urbana no fue aceptada por todos. Paralelamente, el colectivo Resistencia Popular Hábitat III, conformado por organizaciones y representantes de distintos movimientos sociales nacionales e internacionales, realizó encuentros para mostrar su postura. Ellos aseguraron que en la construcción de la Agenda Urbana no se consideraron aspectos relacionados con los desalojos, las personas sin techo y la propiedad colectiva del suelo. Reclamaron también no haber participado en la construcción de la agenda y presentaron su propia declaratoria.

“Es necesario continuar las luchas por la defensa de los territorios con un enfoque integral, luchar contra el embate neoliberal, contra los desalojos y los despojos, reivindicando el derecho a la tierra, al agua, a la vivienda y a la ciudad, así como a la función social de la propiedad”, señala el texto que se leyó en la Universidad Central del Ecuador, en Quito, frente a centenas de personas.

Allí mismo se indicó que, desde Resistencia Popular Hábitat III, “se defienden territorios para el disfrute de todos y todas, en los que tengamos la oportunidad de participar en los procesos democráticos, en la toma de decisiones, desde la escala barrial hasta la escala nacional e internacional”.

El colectivo marchó hasta la sede de la conferencia para ser escuchado. Sin embargo, no pudo llegar debido al acordonamiento policial en los alrededores del evento que, además, fue amurallado con vallas durante los cuatro días.

“Para la ONU no existe el tema de los desalojos, es algo que pasa desapercibido, entonces lo que queríamos con esta marcha era llevar hasta la ONU Hábitat este modelo que estamos promulgando, de hacer los territorios desde otra óptica, pero no nos dejan pasar para hacer llegar esos reclamos”, señaló **Manuel Bayón**, integrante del colectivo.

Este movimiento estuvo integrado también por representantes de los habitantes de una de las invasiones más grandes del país: Monte Sinaí, ubicada en Guayaquil y que desde hace varios años ha sido desalojada por el Gobierno.

Una de sus voceras, **Patricia Sánchez**, manifestó que “hasta ahora, en seis años que el territorio ha estado controlado por el Estado, no hay una sola obra que signifique avance para la comunidad; al contrario, a la población se le ha prohibido hasta que cambien las cañas (material de las paredes) de sus casas”.

En estos encuentros alternativos participaron representantes de Alemania, Argentina, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Colombia, Corea del Sur, Costa Rica, Chile, Ecuador, El Salvador, EEUU, España, Guatemala, Inglaterra, India, Israel, Italia, Japón, Kenia, Marruecos, México, Palestina, Perú, República Democrática del Congo, República Dominicana, Senegal, Taiwán, Túnez, Uruguay, Venezuela y Zimbabue. (A. M.)