

2010



# FLACSO – MIPRO

Centro de Investigaciones Económicas  
y de la Micro, Pequeña y Mediana  
Empresa

Boletín Mensual de Análisis Sectorial  
de MIPYMES No. 10

## Sector de la Construcción

Coordinación:  
Hugo Jácome

Investigación:  
Marco Naranjo

Asistentes de investigación:  
Melani Gualavisi  
Mayra Sáenz  
Carlos Través



## Índice

1. Presentación.....	2
2. La utilización eficiente del ahorro público para el financiamiento del desarrollo .....	3
3. Algunos consejos para los Emprendedores del sector de la Construcción.....	6
4. La Construcción, una primera aproximación .....	10
4.1 Introducción.....	10
4.2 El sector de la construcción en el Ecuador .....	10
5. Anexo Estadístico .....	18

## Índice de gráficos

Gráfico 1: Evolución del sector de la construcción, participación en el PIB y tasa de crecimiento .....	11
Gráfico 2: Evolución del monto de crédito otorgado hacia actividades de construcción.....	12
Gráfico 3: Evolución de la inversión – tasas de crecimiento .....	13
Gráfico 4: Evolución de las importaciones dentro del sector de la construcción- % Participación.....	13
Gráfico 5: Participación de ocupados urbanos por ramas de actividad. Septiembre 2009 – Septiembre 2010.....	14
Gráfico 6: Empleo dentro del sector de la construcción por tipo de empresa.....	15
Gráfico 7: Localización geográfica de las 34 empresas constructoras.....	16

## Índice de cuadros

Cuadro 1: Mercado laboral dentro del sector de la construcción .....	15
Cuadro 2: Top 10 de los mayores contribuyentes por Impuesto a la Renta Causado – Construcción. Año Fiscal 2009 .....	16

## **1. Presentación**

El Boletín Mensual de Análisis Sectorial, en esta ocasión, pone a consideración de sus lectores tres artículos que abordan la utilización eficiente del ahorro público en la inversión para el desarrollo, algunas sugerencias a ser tomadas en cuenta por los emprendedores del Sector de la Construcción y un análisis de la evolución de dicho sector en la última década.

En el primer artículo se presenta un análisis relacionado con el ahorro del Estado y su uso eficiente. Se establece una propuesta para aquello, la cual, de alguna manera ya está siendo implementada por el Gobierno Nacional.

El segundo estudio genera una serie de consejos prácticos para quienes tomen la decisión de realizar emprendimientos en el Sector de la Construcción.

Finalmente, el tercer análisis evidencia la evolución del sector mencionado durante la última década.

Como en todas las ocasiones anteriores, también ofrecemos el cuadro estadístico de siempre, actualizado al mes de noviembre.

Esperamos que los estudios del presente Boletín llenen las expectativas de nuestros lectores.

## 2. La utilización eficiente del ahorro público para el financiamiento del desarrollo

Marco P. Naranjo Chiriboga<sup>1</sup>

Para lograr el crecimiento, particularmente en un país con dolarización oficial de la economía, es de fundamental importancia realizar una reforma completa de la Banca Pública, empezando por el Banco Central del Ecuador, el cual debe convertirse en Banco Nacional de Crédito, de manera que los recursos del sector público que se depositan en dicho Banco y este los ha venido trasladando al exterior, sirvan para el financiamiento de la actividad productiva nacional.

Al respecto vale la pena incluir el siguiente análisis.

La llamada Reserva Internacional de Libre Disponibilidad (RILD) es la cuenta del activo de los balances del Banco Central del Ecuador que respalda el dinero fraccionario emitido por dicho Banco y que cumple con los principios de la partida doble para los depósitos del sistema financiero público y privado, los depósitos del sector público no financiero, los depósitos de particulares, entre otros depósitos.<sup>2</sup>

Esta cuenta es Reserva, en estricto sentido, únicamente para el respaldo del dinero fraccionario, el cual es totalmente convertible y fue utilizado como parte mínima en el canje de sucres por dólares en el proceso de dolarización oficial de la economía del país. De acuerdo a lo emitido en dinero fraccionario, se debe tener como Reserva un monto de 84,5 millones de dólares, pues a ese monto equivale dicha emisión de moneda fraccionaria.<sup>3</sup>

Por el contrario, para los depósitos del sector público y privado en el Banco Central, la RILD es únicamente la cuenta de activo que posibilita el cumplimiento de los mencionados principios de la partida doble.

De manera alguna un país con dolarización oficial requiere un monto determinado de Reservas Internacionales, salvo aquellas que respaldan a la moneda fraccionaria. No es acertado, bajo ningún concepto, decir o señalar que la RILD es la que sustenta la dolarización, pues, en dolarización oficial de la economía, la Reserva Monetaria Internacional ya se entregó a los ciudadanos a cambio del dinero local, de los sucres, en el proceso de canje.

Por lo tanto y repitiendo, un país con dolarización oficial no necesita una Reserva Monetaria Internacional y la llamada RILD solo es una cuenta del activo equivalente a la cuenta de Caja de un banco, la cual varía de acuerdo a los ingresos o retiros de los depósitos de los clientes.

Pero como es bien conocido, los bancos utilizan los depósitos de sus clientes para realizar créditos para el consumo y para la inversión, lo que provoca estímulo de las actividades productivas y la generación de mayores fuentes de financiamiento y crédito.

Por el contrario, el Banco Central del Ecuador ha manejado los depósitos que le

---

<sup>1</sup> Profesor - investigador de FLACSO Ecuador

<sup>2</sup> Banco Central del Ecuador. Información Estadística Mensual, varios números, Quito, BCE. Los principios de la Partida Doble son el sustento de la Contabilidad y nos dice que si tengo una cuenta y valor en el pasivo o el haber, también debo tener una cuenta por igual valor en el activo o en el debe.

<sup>3</sup> Marco Naranjo Chiriboga. Del Patrón Oro a la Dolarización en el Ecuador, Quito, Ediciones de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, 2005. De acuerdo con lo previsto en la Ley de Transformación Económica, el Banco Central del Ecuador contrató la acuñación de una nueva familia de monedas con características en cuanto a tamaño, peso, forma y valor similares a las monedas fraccionarias de dólar de los Estados Unidos. Se emitieron 150 millones de monedas de un centavo; 152 millones de monedas de 5 centavos; 199 millones de monedas de 10 centavos; 104 millones de monedas de 25 centavos; y, 59 millones de monedas de 50 centavos, para un total de 664 millones de monedas que equivalen a 84.5 millones de dólares.

han realizado el sector público y privado como si se tratase de una Reserva Monetaria Internacional, lo cual ha significado que estos recursos, esencialmente públicos en más de un 80%, sean invertidos fuera del país a tasas de rentabilidad de entre el 1 y 2 por ciento anual.

Se puede afirmar que el esfuerzo del ahorro público ha servido para el desarrollo del crédito y financiamiento de la actividad productiva de los países del primer mundo, que es en los cuales se han depositado el mencionado ahorro, en vez de servir para dinamizar la economía nacional y, especialmente, para recuperar y promover sectores de notable importancia para el desarrollo como son los desarrollados por las micro, pequeñas y medianas empresas (MIPIMES).

Con estos antecedentes, resulta urgente que el ahorro público, que se encuentra depositado en el Banco Central del Ecuador y que ha sido llamado equivocadamente Reserva Internacional de Libre Disponibilidad, sea canalizado hacia el desarrollo nacional, especialmente hacia actividades como la construcción, las industrias textil y del calzado, los sectores metalmeccánico, turístico, floricultor, de la madera, de elaborados del cacao, farmacéutico, cibernético, entre otros, los cuales son fundamentales para el desarrollo productivo del Ecuador.

Igualmente, el ahorro público que se encuentra en el extranjero bajo la figura de Reserva de Libre Disponibilidad podría servir para financiar los proyectos de infraestructura eléctrica como Mazar, Coca Codo Sinclair, Toachi – Pilatón, los cuales abaratarían los costos de electricidad, elevarían la competitividad del país, generarían empleo y proveerían de seguridad eléctrica a la Nación. Para ello, con 2.000 millones de dólares de dicha Reserva se tendrían los capitales iniciales para la marcha dichos proyectos de infraestructura claves para el crecimiento nacional.

Asimismo, se podría usar parte de este ahorro público para el financiamiento de programas habitacionales para los sectores populares y medios, generando un impulso notable en el sector de la construcción y en el empleo de la mano de obra. El financiamiento para construcción de vivienda es siempre recuperable, la cartera vencida de los préstamos para vivienda no supera el 1%, y el efecto multiplicador de la inversión en vivienda es igual a 7, lo que significa que por cada dólar invertido en vivienda el producto nacional crece en siete dólares, con efectos extremadamente beneficiosos en el empleo.

De manera que, resulta perentorio efectuar las reformas que sean del caso a fin de que el Banco Central del Ecuador canalice el ahorro público, representado en la RILD, a las actividades que urgentemente demanda el desarrollo económico de la República. En lugar de depositar el ahorro público en el extranjero, en bancos internacionales, el Banco Central debería depositar dicho ahorro en los bancos públicos nacionales de desarrollo.

Lo señalado es muy importante, sobre todo por la especialidad sectorial de la banca pública ecuatoriana. Así tenemos que la Corporación Financiera Nacional posee líneas de crédito destinadas al sector productivo vinculado con la industria y las exportaciones; el Banco Nacional de Fomento financia esencialmente a la inversión en el sector agropecuario; el Banco del Estado provee de créditos para las obras de infraestructura física (puentes, carreteras, alcantarillado, agua potable, etc.) que desarrollan los gobiernos locales como municipios, consejos provinciales y juntas parroquiales; el Banco Ecuatoriano de la Vivienda concede préstamos para vivienda popular; el Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo y Becas financia las carreras universitarias y de postgrado en el país y en el extranjero de los estudiantes brillantes y de escasos recursos; Banco del IESS que concede créditos para vivienda (hipotecarios) y emergentes (consumo) a los afiliados a la Seguridad Social y, el Banco del Pacífico,

que sin ser de desarrollo, tiene líneas de crédito particulares para vivienda a bajas tasas de interés.

El ahorro público depositado por el Banco Central en los bancos de desarrollo mencionados dinamiza, entonces, el financiamiento para la actividad productiva de los sectores estratégicos en los cuales se encuentran especializados, con efectos positivos en el empleo y el crecimiento económico.

Por otro lado, es fundamental la organización y fundación de un banco público de desarrollo para el auspicio, apoyo y financiamiento de las micro, pequeñas y medianas empresas, pues, si bien la Corporación Financiera Nacional y el Banco de Fomento tienen líneas de crédito para estos sectores, son mínimas y hasta marginales.

No obstante, como señalamos anteriormente, gran parte del ahorro público todavía sigue depositándose en el extranjero, promoviendo el desarrollo del primer mundo. Es indispensable, por lo tanto, una reforma del Banco Central del Ecuador, la creación de un banco público para las MIPIMES y, sobre todo, la canalización del ahorro público hacia el financiamiento del desarrollo.

### 3. Algunos consejos para los Emprendedores del sector de la Construcción

Carlos Trávez<sup>4</sup>

El sector de la construcción, uno de los sectores más dinamizadores de la economía y como tal es considerado como motor activo de la misma, genera encadenamientos con gran parte de las ramas industriales, comerciales y de servicios de un país.

La construcción es, además, un indicador clave de la evolución y crecimiento de la economía; así, cuando la economía está en recesión, el sector de la construcción es uno de los más afectados y, por el contrario, en épocas de bonanza económica, la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos y activos.

A partir del año 2000 la construcción registró una significativa recuperación como consecuencia principalmente de:

La estabilidad generada por el nuevo sistema monetario.

Existencia de una demanda represada de vivienda.

Desconfianza en el sistema financiero y preferencia por las inversiones inmobiliarias, que si bien representan activos menos líquidos, tienen menor riesgo y otorgan mayor seguridad económica.

El incremento significativo de las remesas de inmigrantes destinadas, en gran parte, a la adquisición de vivienda (Calderón, 2009).

Muchos ahorros provisionales (jubilaciones, cesantías, etc.) se destinaron a inversiones inmobiliarias.

A continuación analizaremos los elementos claves (tips) que se deben tener en cuenta antes de emprender en el negocio de la construcción:

Unos de los aspectos más importantes es saber manejar correctamente los recursos con los que cuenta un constructor, estos recursos son humanos, financieros, físicos, informativos y tecnológicos.

El más difícil de manejar es el humano. Se debe tener la capacidad y habilidad de gestionar con empleados y contratistas. Otro recurso indispensable es el financiero, que puede provenir de diferentes fuentes como bancos e inversionistas privados.

Los recursos físicos se refieren a todos los materiales que se quedarán en la vivienda, y las herramientas y equipos requeridos para su instalación. Por último, los recursos informativos y tecnológicos que permiten competir sabiamente dentro del mercado y que consisten en la recolección, análisis y propagación de una amplia gama de información que se relacione con el manejo, desarrollo y comercialización de la construcción (Isabetini, 2008).

De acuerdo a una entrevista que realizamos con un pequeño empresario exitoso de la construcción de la ciudad de Quito<sup>5</sup>, los pasos básicos en el negocio de la construcción son:

**Ubicación:** Todo negocio de construcción comienza con la ubicación del terreno donde se desarrollará la obra, cabe anotar que el incremento de precios, en el sector de la construcción se le atribuye a la escasez de terrenos disponibles para la construcción, este caso se da especialmente en la zona urbana de Quito y también en los valles aledaños; desde el inicio de la dolarización se han registrado notables incrementos en el precio del metro cuadrado de los terrenos.

De acuerdo a estudios (Villena, 2010) en el norte de Quito las casas están siendo

<sup>4</sup> Becario de la Maestría en Economía y Gestión Empresarial, FLACSO - Ecuador

<sup>5</sup> El empresario en cuestión prefirió el anonimato. Ciertamente se trata de un pequeño constructor que ha tenido constantes éxitos en su empresa de construcción

reemplazadas por los edificios y en el sur, donde todavía hay muchos espacios, se concentran los proyectos inmobiliarios dirigidos a la clase popular, por esta razón el sector norte de la capital, se ha consolidado como la zona de mayor preferencia para los constructores y compradores, aquí se concentran el 58% de los proyectos inmobiliarios.

Un dato relevante al respecto es que el Sector de la Carolina, según el Municipio de Quito, es la zona con la más alta plusvalía del norte de Quito. Un metro cuadrado de construcción puede costar entre mil quinientos a dos mil dólares, ya que esta zona es considerada como el centro financiero de la ciudad. Otra zona importante de preferencia de los compradores se encuentra en los Valles de Cumbayá y Tumbaco.

A pesar del crecimiento sostenido de la construcción de viviendas, el sector registra aún déficit respecto a la gran demanda de los consumidores.

**Profesionales.** La construcción es un negocio que necesita de profesionales y personal con conocimientos y entrenamiento especializado: En un proyecto de construcción se necesita contar con personal especializado, como por ejemplo un arquitecto para que determine las limitaciones y potenciales de un terreno. De acuerdo a nuestro constructor: “El arquitecto evalúa y nos da una idea real de lo que allí se puede desarrollar, el ingeniero es el calculista del proyecto, un residente de obra y los maestros albañiles que son los que ejecutarán la obra, estos últimos deben ser permanentemente motivados y estimulados para cumplir con el presupuesto y los tiempos establecidos”.

**El plan de negocios y la búsqueda de financiamiento.** Luego viene la parte de los números. Es necesario hacer todo el presupuesto de la obra. “Ver cuánto cuesta el terreno, cuánto cuesta la construcción y en cuánto se puede vender cada unidad o ver en cuanto se puede alquilar los departamentos, esto depende de la necesidad de los dueños de la construcción. Se busca el financiamiento bancario y se determina la parte que deberá cubrirse con la búsqueda de los inversionistas del proyecto”, afirma nuestro constructor.

La construcción es una actividad que demanda altos niveles de apalancamiento. Son varios los mecanismos a través de los cuales el sector obtiene financiamiento de acuerdo a la obra a realizarse: financiamiento de organismos internacionales para obras de infraestructura pública; crédito bancario para vivienda o edificaciones; operaciones de fideicomiso; y, crédito directo otorgado por los constructores.

Uno de los factores favorables para el crecimiento del sector ha sido el otorgamiento de un mayor monto de crédito, especialmente por parte de los bancos privados. Cada vez ha sido mayor la participación del crédito otorgado para vivienda dentro de la cartera total del sistema bancario. La estabilidad monetaria ha permitido que el sistema bancario considere atractivo el financiamiento de esta actividad.

Otro mecanismo de financiamiento que ha tenido gran auge en los últimos años, especialmente para llevar a cabo proyectos de construcción de edificaciones, es la constitución de fideicomisos. Por lo general, los dueños de los terrenos ceden en fideicomiso su propiedad, lo que garantiza que no se perderá el capital de riesgo inicial.

Por último, existe una notable tendencia a que los promotores de proyectos financien la venta directa de los mismos. Este mecanismo brinda al comprador una mayor facilidad de acceso; sin embargo, el plazo del crédito es menor en comparación a los otorgados por instituciones financieras. (El Comercio, 2009).

**La producción.** “Deberá estar en manos del contratista de la obra, que puede ser el mismo constructor o una tercera persona o empresa sub-contratada, con tal que esta



persona o empresa esté preparada y posea las licencias exigidas por la ciudad para levantar la estructura de la obra”.

En este punto es necesario analizar los costos de producción comparándolos con cada partida del presupuesto: “Se puede realizar licitaciones para contratar diferentes compañías que realicen los diferentes aspectos de la construcción hasta completar la obra o hacerlo con un contratista de obra único. Resulta más económico usar compañías específicas para los diferentes aspectos de la obra en lugar de otorgarle la obra completa a un contratista, pero aquello demanda más trabajo para el constructor”, explica nuestro indicado constructor.

**Estimar los costos y proyecciones de entrega de forma realista.** “En esta rama de negocios es necesario tener el máximo control posible sobre el tiempo por lo que se necesita hacer un cronograma y determinar cuándo comienza y cuándo termina la obra”.

La mejor forma de realizar el seguimiento para que se cumplan todos los tiempos de la obra es mediante la presencia y el control del avance del proyecto con un cronograma bastante detallado, por ejemplo utilizando el programa Microsoft Project.

De acuerdo a nuestro constructor entrevistado, el tiempo promedio estimado de una obra normal es de 18 meses (claro, depende de la magnitud), pero asegura que entre los principales problemas con los que se debe lidiar hacen referencia a la abundancia de trámites, controles, impuestos y demás trabas administrativas, por eso es recomendable empezar éstos al inicio de la obra.

Al final de la entrevista plantea que un constructor exitoso debe tener y desarrollar excelentes funciones gerenciales que consisten en planificación, organización, liderazgo y control; funciones que trabajan en conjunto para formar un sistema gerencial completo.

**La planificación** es el comienzo de cualquier negocio, ya que permite determinar con anterioridad el crecimiento y las actividades futuras del negocio por medio del establecimiento de metas y las acciones que se llevarán a cabo para cumplirlas. Esta es la base de toda empresa.

Dentro de la etapa de planificación también se deben desarrollar ciertos documentos que ayudan a llevar registros de importante información y decisiones relativas a la construcción. Entre estos se encuentran: planes estratégicos, estrategias competitivas, planes de mercadeo, planes financieros, planes operacionales, presupuestos, estados de venta, estimados de costos y calendarios de proyectos.

**La organización.** El estar bien organizado permitirá al constructor trabajar efectivamente con los diferentes equipos que formarán su negocio, ya sean sus empleados, los contratistas comerciales, proveedores, prestamistas, asesores de negocios y todos aquellos que ponen a funcionar todas sus habilidades, conocimientos y recursos en el buen funcionamiento de la empresa.

El estar bien organizado incluye las siguientes funciones: ensamblaje de todos los recursos humanos, físicos e informativos; identificación de funciones específicas propias y para el resto del equipo que conlleven al cumplimiento de las metas empresariales; y, delegación de responsabilidades según se necesite para completar esas funciones y coordinar el trabajo de los distintos individuos y unidades. Para estar bien organizado es indispensable utilizar la tecnología, ya que permite tener todos los documentos actualizados y siempre a la orden (Instituto Español de Comercio Exterior, 2007).

Como líder se debe ser capaz de comunicar efectivamente las metas del proyecto

en el que se trabaja en un momento dado, y motivar a los empleados y a cualquier equipo de trabajo externo a esforzarse para alcanzarlas.

Se tiene que controlar que todo vaya funcionando de la manera planeada. Un buen constructor utiliza presupuestos, evaluaciones del rendimiento de los empleados, programaciones y costos de trabajo para ayudar al control de las actividades y comparaciones de materiales, costos y servicios, para alcanzar los objetivos,

Como consejo final, nuestro constructor entrevistado recomienda no tener miedo de comenzar, buscar apoyo y rodearse de personas conocedoras del negocio, estudiar e investigar mucho sobre el tema, y sentir pasión y ganas de hacer bien las cosas por la obra de construcción que se quiere desarrollar.

### **Referencias:**

Calderón, X. (2009). Análisis del Sector Construcción. Quito: PICAVAL.

El Comercio. (11 de Mayo de 2009). El Sector de la Construcción.

Instituto Español de Comercio Exterior. (2007). Sector de la Construcción del Ecuador . Quito .

Isabetini, D. (5 de Julio de 2008). Inversores y Emprendedores .

Pérez, J. (7 de Diciembre de 2010). Tips para Nuevos Constructores. (C. Trávez, Entrevistador)

Villena, M. T. (2010). Ecuador: Oportunidades Comerciales de Materiales y Acabados de Construcción. Quito.

## **4. La Construcción, una primera aproximación**

Melany Gualavisí  
Mayra Sáenz<sup>6</sup>

### **4.1 Introducción**

Para empezar el análisis del Sector de la Construcción en el Ecuador es importante hacer una breve descripción de este sector productivo que incluye desde la realización de grandes obras públicas hasta la edificación de viviendas.

En los países desarrollados o en vías de desarrollo, la incidencia del sector de la construcción en la vida económica va en aumento, como puede deducirse del incremento de la proporción del Producto Nacional Bruto destinado a gastos en nuevas construcciones.

Esta industria se caracteriza por la falta de autonomía, es decir, por su dependencia de las llamadas industrias auxiliares de la construcción (cemento, siderurgia, cerámica, vidrio, plásticos y madera); por lo que una paralización de este sector productivo tiene siempre importantes repercusiones indirectas en estas industrias auxiliares. Si a ello se añaden las fluctuaciones estacionales y cíclicas de esta industria, se comprende la atención que le presta el Estado en todos los países, interviniendo, de forma directa o indirecta (facilidades de crédito, bonificaciones fiscales, subvenciones, etc.), para evitar en lo posible los desequilibrios excesivos.

Por otro lado, la mano de obra posee en la construcción una gran movilidad, y el personal no cualificado empleado con carácter eventual por el sector es absorbido normalmente del contingente de emigrantes del campo, el cual es superior al de otras industrias.

En los países más avanzados de Europa, la construcción sufre de escasez de mano de obra, por lo que ha de recurrir a la inmigración, procedente de los países menos desarrollados. Los avances experimentados en esta industria se deben al empleo de técnicas modernas (maquinaria especializada) y nuevos materiales (derivados del cemento, sintéticos, etcétera) y a una mayor racionalización del proceso productivo, lo que permite reducir sensiblemente los costes de construcción y el tiempo empleado.

### **4.2 El sector de la construcción en el Ecuador**

El sector de la construcción ha presentado un crecimiento sostenido durante los últimos diez años. Esto puede ser atribuido a que a partir de la adopción del nuevo sistema monetario, se logró una mayor estabilización para la economía, fomentando de esta manera la inversión.

Además, durante los últimos tiempos, el sector recibió un fuerte impulso por el incremento de divisas gracias al alto precio del petróleo experimentado durante fines del año 2007 e inicios del 2008; sin embargo, la última crisis económica internacional afectó relativamente al sector por disminuciones de ingresos de divisas.

Otro aspecto que debe ser tomado en cuenta es el papel que desempeñan los migrantes ecuatorianos en este sector, pues, envían remesas que se destinan particularmente a la adquisición de vivienda. En efecto, según (ICEX, 2007), el 6% de las remesas que envían los emigrantes ecuatorianos se destina a la compra y construcción de vivienda.

Por otro lado, tomando en cuenta que la estabilidad económica fortalece al mercado, extiende los plazos y activa la oferta de créditos hipotecarios, el aporte al Producto Interno Bruto por parte del Sector de la Construcción se ha ido incrementando en el último decenio, así tenemos que para el año 2009 este sector significó 2.238

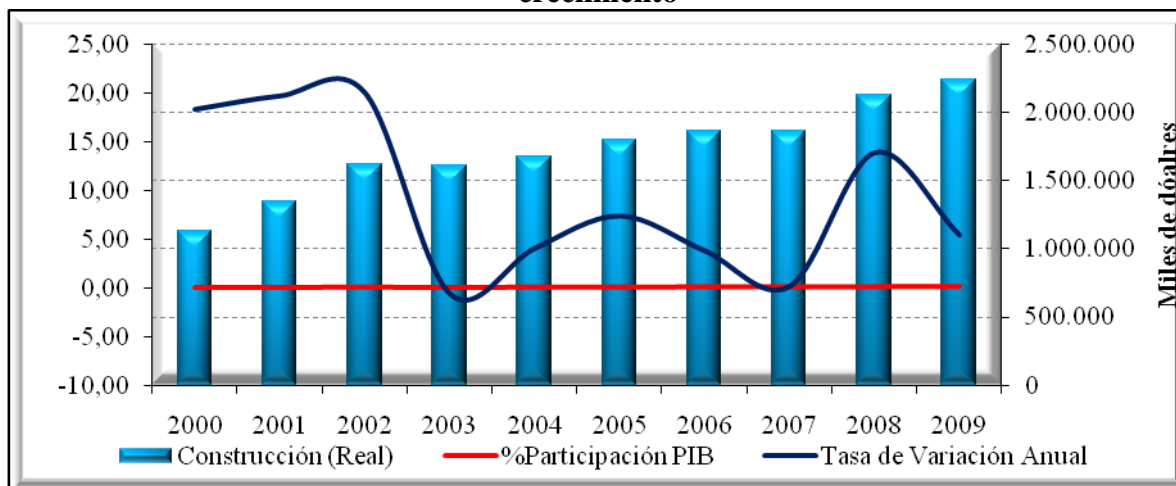
---

<sup>6</sup> Becarios de la Maestría en Economía y Desarrollo, FLACSO - Ecuador

millones de dólares, en términos reales, es decir, el sector de la construcción pasó del 6,9% de participación dentro del PIB en el año 2000, al 10,6% en el año 2009; lo que se traduce en un incremento de 3,6 puntos porcentuales.

Además, el sector de la construcción ha presentado continuamente tasas de crecimiento positivas a partir del año 2004; sin embargo, se evidencia una gran variabilidad, pues, luego de crecer un 13% durante el año 2008, para el año 2009 pasó a crecer a un 5% debido a la crisis internacional.

**Gráfico 1**  
**Evolución del sector de la construcción, participación en el PIB y tasa de crecimiento**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador. Elaboración: autores

El Instituto Español de Comercio Exterior (ICEX), al referirse al sector de la construcción en el Ecuador, atribuye el impulso presentado en los últimos años a la confianza que los inversionistas extranjeros han puesto en los proyectos inmobiliarios que están en marcha en el país, además de las facilidades crediticias actuales. A esta favorable situación también contribuyeron la estabilidad del costo de la mano de obra, el aumento de la demanda de vivienda y la adjudicación de nuevos contratos (ICEX, 2007:4).

Asimismo, debido al compromiso que tiene el Gobierno Nacional en disminuir el déficit habitacional del país siguiendo el Plan Nacional del Buen Vivir, se ha impulsado el desarrollo de programas habitacionales que contribuyen a la reactivación productiva de la economía, dinamizándola y apoyando al sector de la construcción<sup>7</sup>. Es así que varios son los programas de vivienda populares impulsados por el Estado. El principal programa es el “Bono de la Vivienda”, el cual busca reducir el déficit habitacional, cualitativo y cuantitativo, entregando bonos de alrededor de tres mil dólares para la compra, construcción o mejoramiento de viviendas por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

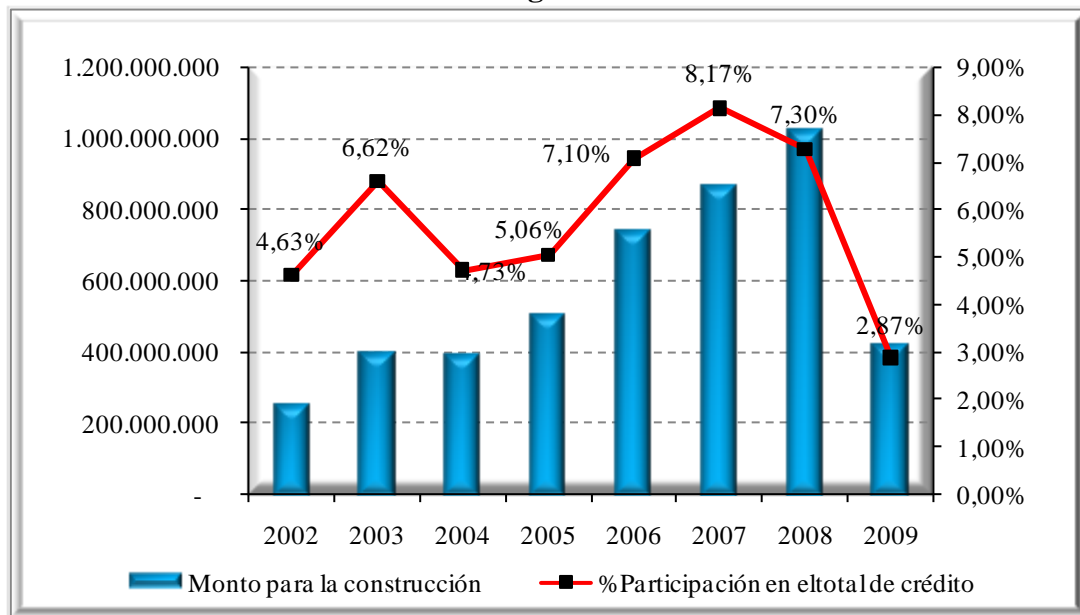
Adicionalmente, la Secretaría Nacional del Migrante ha promovido el “Sistema de Incentivos para Vivienda para Personas Migrantes”, el que ha facilitado la destinación de las remesas al fortalecimiento del Sector de la Construcción por medio del acceso a bonos para vivienda en distintas modalidades como: adquisición de vivienda nueva, adquisición de vivienda usada, construcción en terreno propio y mejoramiento o ampliación. Los bonos van de 1500 dólares a 5000 dólares.

<sup>7</sup> Según las estadísticas gubernamentales, desde el inicio del gobierno vigente hasta lo que va del año se han entregado un total un total aproximado de 190.000 viviendas en diferentes planes.

Otro de los organismos que está dinamizando el Sector de la Construcción es el Banco del IESS (BIESS), a través del aumento del monto de los préstamos a los que pueden acceder los afiliados. Este hecho facilitaría la consecución de varios proyectos inmobiliarios, ya que los préstamos concedidos por el BIESS y la banca pública hacen más atractivo el crédito a través de tasas de interés más bajas y plazos de hasta 25 años. En consecuencia, el aumento del monto de préstamos facilita a las personas el acceso a otro tipo de casas, ya que en su mayoría estaban destinadas a adquirir viviendas que cuestan entre 40 y 50 mil dólares. Actualmente, el monto fijado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) para bienes raíces es de 100 mil dólares, el cual se podrá incrementar dependiendo de la capacidad de pago del afiliado.<sup>8</sup>

Se observa entonces un incremento en el monto de crédito total destinado hacia la construcción a partir del año 2004. Efectivamente, dicho crédito pasó de 736 millones de dólares en el año 2006 a 1.024 millones en el año 2008. Además, en el último año mencionado, el crédito otorgado para proyectos de construcción representó el 7.3% del monto total de crédito otorgado en ese año, el cual es un porcentaje significativo.

**Gráfico 2**  
**Evolución del monto de crédito otorgado hacia actividades de construcción**

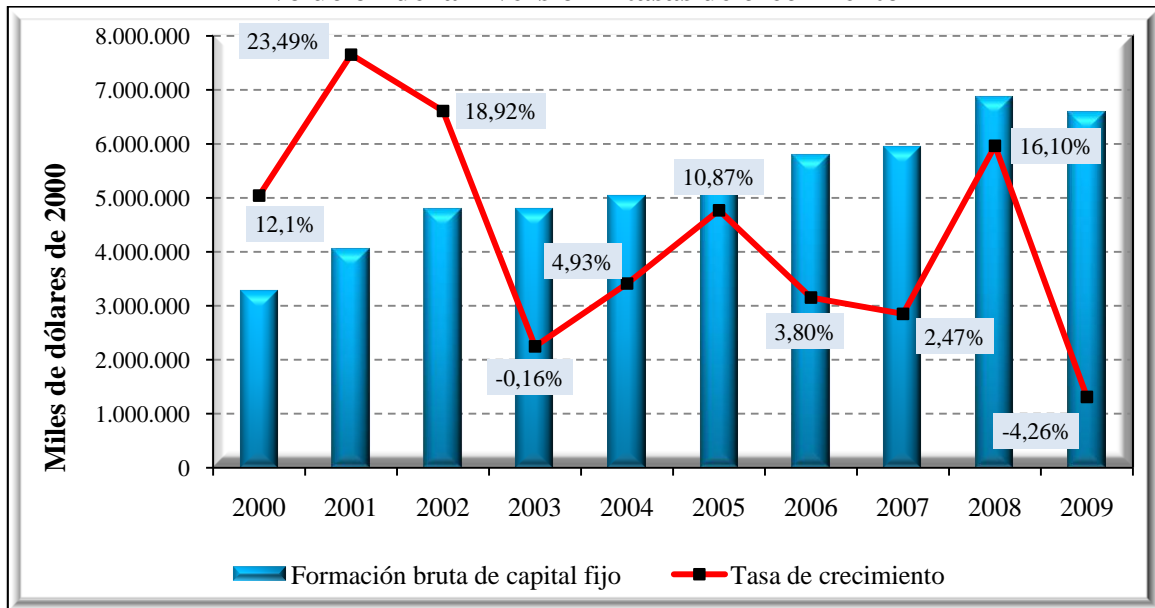


**Fuente:** Superintendencia de Bancos. Elaboración: Autores

Para el año 2009, el monto de crédito decrece pasando a representar un 3% del total. Una posible explicación para esta variación es la repercusión de la crisis financiera internacional de finales del 2008, la cual afectó en el desempeño económico del año 2009, al observar el decrecimiento en 4.26% de la inversión en ese año.

<sup>8</sup> Esta concesión tiene como objetivo ampliar la cartera hipotecaria del IESS que al momento está por sobre los 750 millones de dólares

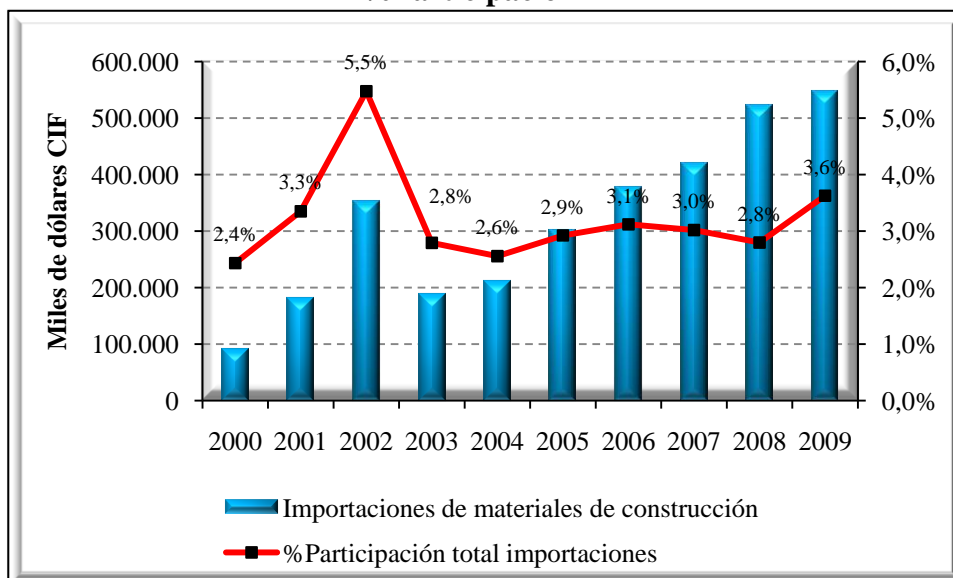
**Gráfico 3**  
**Evolución de la inversión – tasas de crecimiento**



Fuente: Banco Central del Ecuador. Elaboración: Autores

No obstante, uno de los principales problemas que aquejan al sector es la gran cantidad de trámites, controles, impuestos y otras cuestiones administrativas para compra y venta de inmuebles.<sup>9</sup> Este aspecto muchas veces frena el crecimiento del sector inmobiliario e inclusive el desarrollo de proyectos pequeños como la construcción de viviendas a nivel familiar.

**Gráfico 4**  
**Evolución de las importaciones dentro del sector de la construcción-  
%Participación**



Fuente: Banco Central del Ecuador. Elaboración: Autores

En cuanto al sector externo, muchos de los insumos demandados por el sector de la

<sup>9</sup> En la ciudad de Quito, la transferencia de un inmueble paga aproximadamente el 17% de su valor real en estos trámites.

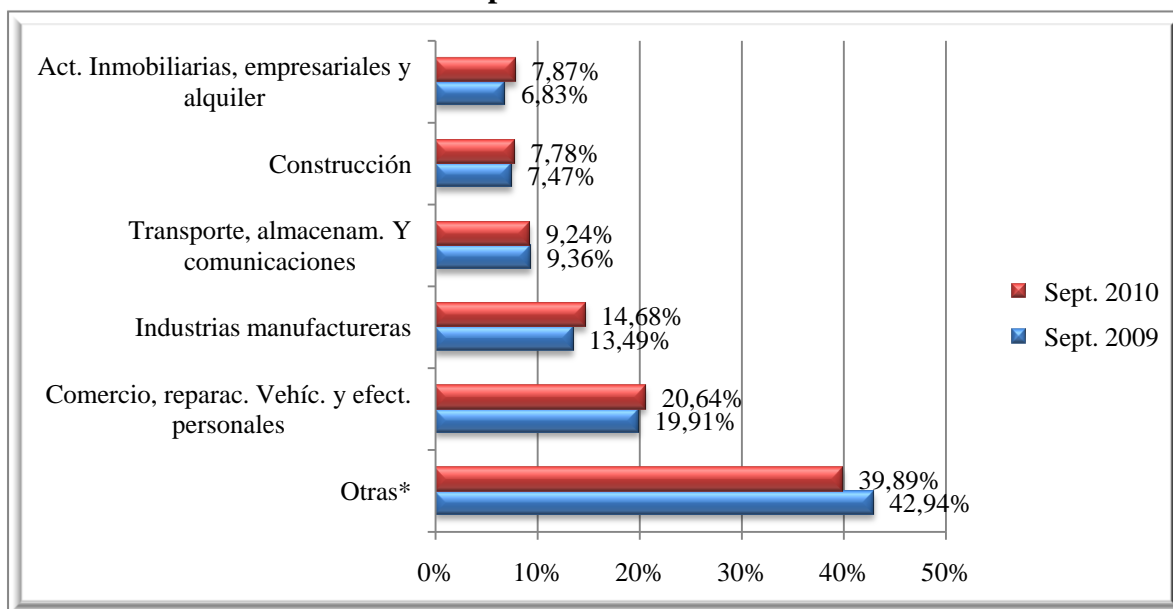
construcción son importados. En el mercado ecuatoriano tienen gran acogida los productos provenientes de China, que se caracterizan por ser de calidad media y precios competitivos.

Analizando las importaciones, se observa que la evolución de las mismas tuvo importantes incrementos a partir del año 2000 hasta el 2003, principalmente por la construcción del Oleoducto de Crudos Pesados, la cual fomentó la importación de materias primas; de esta manera pasaron de representar un 2.4% del total de importaciones en el 2000 a un 5.5% en el 2002. Sin embargo, a partir de ese año, las importaciones caen nuevamente para mantener una relativa estabilidad en torno a un 3% del total.

Finalmente, dentro de este punto cabe mencionar que la comercialización de materiales y acabados para la construcción se realiza a través de grandes empresas importadoras y distribuidoras, que son los que abastecen al mercado del sector (MEGAPLAST, FERRISARIATO, GRAIMAN, MADECO, DISENSA).

En lo relacionado al mercado laboral, el sector de la construcción contribuye de manera importante a la generación de empleo. En marzo de 2010, en el área urbana, el porcentaje de ocupados por ramas de actividad económica presentó la misma composición de la participación vista durante los últimos años, es decir, las actividades Comercial e Industrial fueron las que mayores ocupados congregaron. Tal como se observa en el gráfico que sigue, el sector de la construcción tuvo un incremento de 0,31 puntos porcentuales respecto al mes de septiembre del año anterior, aunque en definitiva la mayoría de las ramas de la actividad mantuvieron o incluso aumentaron su porcentaje de concentración de ocupados. (Banco Central del Ecuador, 2010).

**Gráfico 5**  
**Participación de ocupados urbanos por ramas de actividad. Septiembre 2009 – Septiembre 2010**



Nota: en otras se incluye: agricultura, pesca, minas, suministros de electricidad, gas o agua, hoteles o restaurantes, intermediación financiera, administración pública y defensa, enseñanza, actividades de servicios sociales y de salud, otras actividades comunitarias, sociales y personales, hogares privados con servicio doméstico, organizaciones y órganos extraterritoriales, otros no especificados.

Fuente: INEC – ENEMDU. Elaboración: Autores

El sector de la construcción genera alrededor de 148 mil empleos, representando el

7.7% del total de ocupados en la economía a septiembre del 2010, con una mayor representatividad en las MIPYMES, en donde los trabajadores del sector significan alrededor de un 12% en total de empleados tanto en las micro, pequeñas y medianas empresas.

Las principales actividades generadoras de empleo en este sector son infraestructuras (incluye la construcción de obras sanitarias estatales o municipales), viviendas, edificaciones comerciales y, finalmente, un grupo “informal”, integrado por pequeñas construcciones en lugares periféricos.

Otro de los argumentos para catalogar al sector de la construcción como uno de los motores de la economía ecuatoriana es el hecho de que posee importantes encadenamientos productivos y, de esta manera, fomenta el desarrollo de otras industrias. Así, existe una amplia gama de actividades que acompañan al desarrollo del sector de la construcción: minería, carpintería, electricidad, plomería, transporte, componentes electrónicos, entre otras.

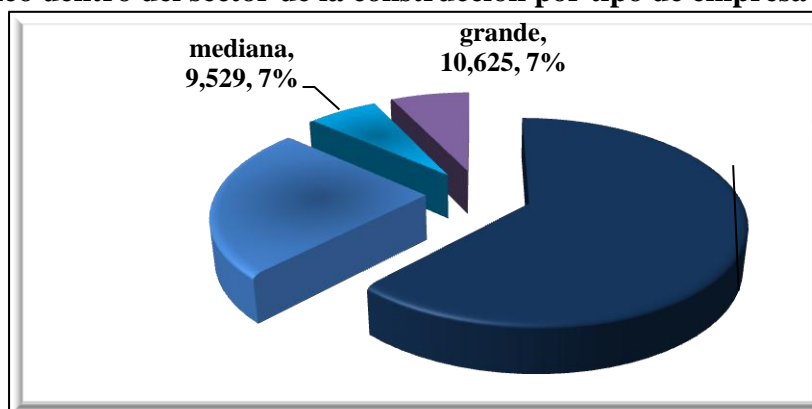
**Cuadro 1**  
**Mercado laboral dentro del sector de la construcción**

Tipo de empresa	Total de empleados	Empleados Sector Construcción	
		Número de empleados	%Participación en el total de empleados
micro	836.598	92.466	11.05%
pequeña	307.407	36.085	11.74%
mediana	74.306	9.529	12.82%
grande	717.816	10.625	1.48%
<b>Total</b>	<b>1,936,127</b>	<b>148,705</b>	<b>7.68%</b>

**Fuente:** INEC-ENEMDU septiembre 2010. Elaboración: Autores

Como se observa, la mayor parte de ocupados dentro de este sector se encuentran en las micro empresas, con un 62% del total, seguido por las pequeñas empresas que incluyen al 24%. Los trabajadores empleados en las grandes y medianas empresas constituyen solo el 14%.

**Gráfico 6**  
**Empleo dentro del sector de la construcción por tipo de empresa**



**Fuente:** INEC-ENEMDU septiembre 2010. Elaboración: Autores

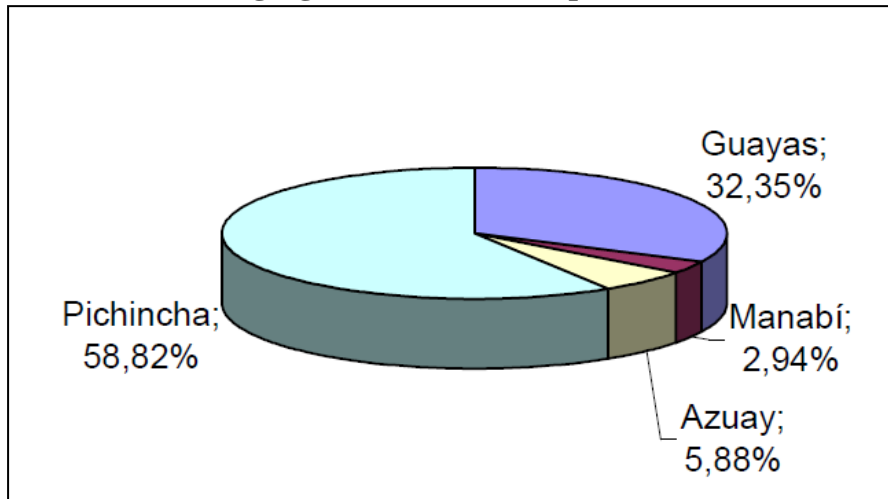


En otro orden de cosas, al referirnos a la presencia de empresas constructoras en el país, según la Superintendencia de Compañías, hace 25 años solo existían 358 empresas, actualmente sobrepasan las 1.600 (Villena, M., 2010).

Además, de las 1000 empresas más importantes de la economía ecuatoriana, 34 corresponden al sector de la construcción, (Andrade Carrera, 2010).

A estas compañías se las puede ubicar según su dispersión geográfica de la siguiente manera:

**Grafico 7**  
**Localización geográfica de las 34 empresas constructoras**



**Fuente:** Superintendencia de Compañías

Otro indicador de la buena situación del sector tiene que ver con el incremento en el pago de impuesto a la renta, el mismo que según el Grupo de Investigaciones y Docencia Económica, se ha elevado en un 73% entre el año 2008 y el 2009, siendo las empresas que más declaran las siguientes:

**Cuadro 2**  
**Top 10 de los mayores contribuyentes por Impuesto a la Renta Causado – Construcción. Año Fiscal 2009**

Puesto 2009	Puesto 2008	Contribuyentes	Sector económico	Impuesto a la Renta Causado			Ingresos			TIE 2008	TIE 2009
				2008	2009	Tasa de variación	2008	2009	Tasa de variación		
1	1	HIDALGO E HIDALGO S.A.	CONSTRUCCION	2,696.51	5,571.81	107%	160,939.83	203,178.02	26%	1.68%	3%
2	9	FOPECA S.A.	CONSTRUCCION	622.55	2,158.55	247%	46,366.58	120,859.26	161%	1%	2%
3	3	TECNICA GENERAL DE CONSTRUCCIONES S.A.	CONSTRUCCION	1,460.27	2,051.02	40%	21,138.01	88,371.44	318%	7%	2%
4	-	PANAMERICANA VIAL S.A. PANAVIAL	CONSTRUCCION	-	1,978.57	-	41,279.98	92,866.75	124%	-	2%
5	6	SURAMERICANA DE TELECOMUNICACIONES S.A. SURATEL	CONSTRUCCION	867.58	953.90	10%	45,830.63	44,705.88	-2%	2%	2%
6	7	CONCESIONARIA NORTE CONORTE S.A.	CONSTRUCCION	679.89	887.99	31%	34,918.66	35,126.63	1%	2%	3%
7	52	CONDUTO ECUADOR S.A.	CONSTRUCCION	69.98	850.79	1116%	37,084.30	40,822.035	10%	0%	2%
8	2	CONSTRUCTORA NACIONAL S.A.	CONSTRUCCION	1,682.67	827.32	-51%	20,514.35	22,314.49	9%	8%	3.71%
9	8	CONSTRUCTORA HERDOIZA GUERRERO S.A.	CONSTRUCCION	634.10	681.73	8%	7,987.93	44,834.38	461%	8%	2%
10	5	CONCERROAZUL S.A.	CONSTRUCCION	881.64	628.55	-29%	37,345.40	40,913.89	10%	2%	2%

**Fuente:** Información Estadística del SRI, Información al 1 de Octubre del 2009

En el Ecuador, el auge inmobiliario se inició en Quito y luego se ha expandido a otras ciudades como Guayaquil y Cuenca, y recientemente a Manta, Ambato, Loja y Santo Domingo.

### **Conclusiones**

Luego de este breve análisis del sector de la construcción en el Ecuador, se puede concluir que éste ha experimentado un crecimiento sostenido a partir de la instauración del nuevo sistema monetario, constituyéndose como uno de los principales dinamizadores de la economía del país, pues, es un importante generador de empleo y a su vez fomenta el desarrollo de otras industrias gracias a los encadenamientos productivos.

Asimismo, el Gobierno Nacional ha contribuido notablemente al fortalecimiento del sector de la construcción a través de la concesión de bonos para la vivienda, o de programas que facilitan el acceso al crédito.

Ciertamente, entonces, el sector de la construcción juega un papel muy importante dentro de la economía debido a que está estrechamente ligado con actividades para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

### **Referencias**

Viramontes, Alejandro (s.r.). La construcción actividad clave para el desarrollo del país. <http://www.azc.uam.mx/cyad/procesos/website/grupos/tde/NewFiles/actividad.html>. 20.12.2010

Instituto Español de Comercio Exterior (ICEX). (2007). El sector de la Construcción en el Ecuador. Notas Sectoriales. Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito.

Enciclopedia Salvat Diccionario (1973). Tomo 3. Salvat Editores, S.A. Barcelona – Madrid –Buenos Aires – México – Caracas – Bogotá – Quito – Santiago - Rio de Janeiro. pp.859.

La Hora Nacional (2010). Sector de la construcción prevé dinamización por incremento de préstamos en BIESS. [http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101059174/-1/Sector\\_de\\_la\\_construccion\\_prev%C3%B3n\\_dinamizaci%C3%B3n\\_por\\_incremento\\_de\\_pr%C3%A9stamos\\_en\\_BIESS.html](http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101059174/-1/Sector_de_la_construccion_prev%C3%B3n_dinamizaci%C3%B3n_por_incremento_de_pr%C3%A9stamos_en_BIESS.html). 20.12.2010

Banco Central del Ecuador (2010). Boletín Laboral al primer trimestre de 2010. Dirección General de Estudios.

<http://www.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/IndCoyuntura/Empleo/mle201003.pdf>. 20.12.2010

VILLENA, M. (2010) *Ecuador: Oportunidades comerciales en materiales y acabados en la construcción.*

## 5. Anexo Estadístico

	Jul-09	Ago-09	Sep-09	Oct-09	Nov-09	Dic-09	Ene-10	Feb-10	Mar-10	Abr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	Ago-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10
<b>A. Crédito (1)</b>																	
<i>1.- Tasas de Interés (porcentajes)</i>																	
<i>1.1 Tasas efectivas vigentes</i>																	
<i>1.1.1 PYMES</i>																	
<i>Referencial</i>	11.1	11.1	11.4	11.3	11.3	11.3	11.2	11.4	11,4	11,39	11,35	11,35	11,33	11,27	-	-	-
<i>Máxima</i>	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8	11,8	11,83	11,83	11,83	11,83	11,83	-	-	-
<i>1.1.2 Acumulación Ampliada</i>																	
<i>Referencial</i>	23.0	24.3	23.9	23.7	23.7	23.3	23.1	22.9	23,1	23,01	22,78	22,67	22,65	22,75	-	-	-
<i>Máxima</i>	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	25,5	25,5	25,5	25,5	25,5	25,5	-	-	-
<i>1.1.2 Acumulación Simple</i>																	
<i>Referencial</i>	29.5	27.9	28.2	25.6	28.6	27.8	28.3	27.9	28,1	27,85	27,79	26,36	24,97	24,99	-	-	-
<i>Máxima</i>	33.3	33.3	33.3	33.3	33.3	33.3	33.3	33.3	33,3	33,3	27,5	27,5	27,5	27,5	-	-	-
<i>1.1.2 Minorista</i>																	
<i>Referencial</i>	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	30.5	30.5	29.7	30,2	30,54	30,76	29,14	27,69	28,45	-	-	-
<i>Máxima</i>	33.9	33.9	33.9	33.9	33.9	33.9	33.9	33.9	33,9	33,9	30,5	30,5	30,5	30,5	-	-	-
<i>2.- Montos entregados (US\$ millones)</i>																	
<i>2.1 Bancos Privados</i>	108.2	85.9	94.0	89.0	88.1	88.8	69.4	73.3	100,4	90,3	96,8	111,4	112,11	110,55	164,722	168,1	116,25

<i>2.2 Cooperativas de Ahorro y Crédito</i>	38.6	36.3	40.7	42.5	40.4	44.6	38.6	45.1	57,1	53,9	64	67,5	66,35	66,092	65,4408	60,71	64,72	
<i>2.3 Instituciones Financieras Públicas</i>	4.9	4.6	5.9	7.6	8.8	19.1	20.9	0.7	29,8	29,6	28,4	1,78	44,572	1,38	10,57	11,49	1,24	
<i>2.4 Mutualistas</i>	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0,1	0,02	0,03	0,05	0.0	0.0	9,1	6,0	0,15	
<i>2.5 Sociedades Financieras</i>	4.4	4.3	5.2	5.6	3.9	3.7	3.1	3.4	4,0	4,2	3,5	4,2	3,8	3,4	17,0	13,5	2,15	
<b>B. Inflación (2)</b>																		
<i>1.- Índice de Precios al Consumidor (tasa de variación porcentual del índice)</i>	-0,4	0,8	0,3	0,4	0,7	1,0	0,4	0,2	0,6	0,0	0,0	n.d	0,02	0,1		0,3	0,3	0,3
<i>2.- Índice de Precios al Productor (tasa de variación porcentual del índice)</i>	-7,2	-7,5	-8,6	-7,1	-0,4	0,7	2,5	7,2	7,8	9,0	6,8	7,2	0,7	1,4	-1,4	0,5	1,7	
<i>2.1 IPP Productos de la agricultura. silvicultura y pesca</i>	6,8	-7,2	-13,0	-8,6	7,7	7,5	6,4	19,9	16,9	20,6	14,8	14,5	2,7	3,9	-6,2	0,2	3,7	
<i>2.2 IPP Productos minerales. electricidad. gas y agua</i>	-5,1	-9,0	15,5	5,6	39,2	47,1	32,0	31,1	20,4	24,1	31,3	38,9	0,8	0,5	-0,8	1,6	8,5	
<i>2.3 IPP Productos alimenticios. bebidas. tabaco. textiles. prendas de vestir y cuero</i>	-10,2	-7,2	-5,8	-5,3	-3,0	-1,1	0,2	1,0	4,3	4,6	3,9	4,1	0,3	1,4	0,7	1,1	2,3	
<i>2.4 IPP Otros bienes transportables excepto</i>	0,7	-0,1	-0,7	-0,8	-1,1	-0,7	0,0	0,4	0,2	0,4	0,7	0,8	0,1	-0,2	0,6	0,4	0,0	

<i>productos metálicos. maquinaria y equipo</i>																		
<i>2.5 IPP Productos metálicos. maquinaria y equipo</i>	-22,8	-24,2	-22,6	-21,2	-16,4	-11,9	-5,2	-0,8	3,7	6,7	8,4	8,9	-1,2	-0,2	0,4	0,4	0,6	

### **C. Empleo y Salarios (3)**

<i>1.- Total ocupados plenos urbanos por tamaño de empresa (porcentaje del total de ocupados)</i>																		
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<i>1.1 Microempresas</i>	-	-	43.0	-	-	46.7	-	-	46.0	-	-	45.2	-	-	43,18	-	-
<i>1.2 Pequeñas</i>	-	-	14.5	-	-	17.1	-	-	15.6	-	-	17.3	-	-	15,87	-	-
<i>1.3 Medianas</i>	-	-	4.2	-	-	3.7	-	-	3.9	-	-	3.9	-	-	3,89	-	-
<i>1.4 Grandes</i>	-	-	38.4	-	-	32.4	-	-	34.3	-	-	33.6	-	-	37,05	-	-

<i>2.- Salarios promedio primera actividad por tamaño de empresa (US\$)</i>																		
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<i>2.1 Microempresas</i>	-	-	194.7	-	-	188.0	-	-	204.8	-	-	201.2	-	-	219,232	-	-
<i>2.2 Pequeñas</i>	-	-	298.4	-	-	271.1	-	-	309.7	-	-	311.9	-	-	321,812	-	-
<i>2.3 Medianas</i>	-	-	399.2	-	-	328.7	-	-	410.6	-	-	407.3	-	-	479,126	-	-
<i>2.4 Grandes</i>	-	-	489.4	-	-	472.6	-	-	509.7	-	-	529.9	-	-	518,989	-	-

### **D. Impuestos (4) (US\$ millones)**

<i>1.- Impuesto al valor</i>	287.7	268.4	284.3	285.1	289.6	320.5	399.0	264.2	307.9	307,96	331,52	348,41	345,48	318,01	350,7	367,5	-
------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	-------	---

<b>agregado recaudado</b>																		
<b>1.1 IVA Productos de la agricultura. silvicultura y pesca</b>	4.2	3.9	4.1	4.6	4.2	4.8	4.9	4.5	4.1	4,12	4,09	4,14	4,22	4,83	4,66	4,16	-	
<b>1.2 IVA Productos minerales. electricidad. gas y agua</b>	1.0	0.8	0.8	1.3	1.0	1.1	1.3	0.8	1.2	1,23	1,05	1,52	1,60	1,53	1,56	1,89	-	
<b>1.3 IVA Productos alimenticios. bebidas. tabaco. textiles. prendas de vestir y cuero</b>	23.9	21.9	21.7	23.9	23.2	23.2	28.3	22.7	24.8	24,72	24,99	27,89	26,09	22,14	26,09	26,47	-	
<b>1.4 IVA Otros bienes transportables excepto productos metálicos. maquinaria y equipo</b>	26.7	24.5	25.3	26.7	27.4	27.7	26.2	25.7	30.3	30,37	26,90	29,71	30,84	26,54	33,20	31,87	-	
<b>1.5 IVA Productos metálicos. maquinaria y equipo</b>	18.1	15.6	19.3	18.7	24.2	18.4	20.5	20.2	21.3	21,30	20,85	23,92	23,53	22,89	24,60	27,75	-	
<b>1.6 IVA Servicios</b>	213.7	201.6	213.1	209.9	209.7	245.4	317.8	190.3	226.0	226,2	253,64	261,23	259,20	240,08	260,54	275,4	-	
<b>2.- RISE recaudado</b>	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.7	0.5	0,4	0,43	0,44	0,45	0,46	0,43	0,42	0,44	-	

**Fuentes:**

- (1) Superintendencia de Bancos y Seguros**
- (2) Instituto Nacional de Estadísticas y Censos**
- (3) INEC - Encuesta Trimestral Nacional Urbana de Empleo**
- (4) Servicio de Rentas**

