



FACULTAD DE COMUNICACIÓN Y ARTES AUDIOVISUALES

INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL ECUADOR: AUGE, CAMBIOS Y
CRISIS

Trabajo de titulación presentado en conformidad con los requisitos establecidos
para optar por el título de Licenciado en Periodismo

Profesor guía

Francisca Luengo Baeza

Autor

Jorge Andrés Quevedo Uvidia

Año

2018

DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

"Declaro haber dirigido el trabajo, Industria de la Construcción en el Ecuador: auge, cambios y crisis, a través de reuniones periódicas con el estudiante Jorge Andrés Quevedo Uvidia, en el semestre 2017 - 2018, orientando sus conocimientos y competencias para un eficiente desarrollo del tema escogido y dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación".

Francisca Luengo Baeza

Máster en Comunicación

C.I 1708942246

DECLARACIÓN DEL PROFESOR CORRECTOR

"Declaro haber revisado este trabajo, Industria de la Construcción en el Ecuador: auge, cambios y crisis del estudiante Jorge Andrés Quevedo Uvidia, en el semestre 2017 - 2018 , dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación".

Andrea Paola Miño Viteri

Magíster en Antropología Visual y Documental Etnográfico

C.I 1712994183

DECLARACIÓN DE AUTORÍA DEL ESTUDIANTE

“Declaro que este trabajo es original, de mi autoría, que se han citado las fuentes correspondientes y que en su ejecución se respetaron las disposiciones legales que protegen los derechos de autor vigentes.”

Jorge Andrés Quevedo Uvidia

C.I 0401628581

AGRADECIMIENTOS

Le doy gracias a Dios por permitirme alcanzar este logro en mi vida.

A la Universidad de Las Américas, por la acogida brindado y todos los conocimientos adquiridos.

A mis padres Fernando y Alicia por el apoyo incondicional a lo largo de mi vida estudiantil.

A mi sobrino Samuel y a mis hermanas Yadira y Daniela por ser un incentivo diario para alcanzar la meta fijada.

DEDICATORIA

Este trabajo realizado con amor, dedicación y responsabilidad se lo dedico a:

Mis padres como una retribución a su esfuerzo diario y a sus buenos augurios, por hacer de mí una persona de bien.

La Pastoral Juvenil, que a través del conocimiento a Dios me permitió descubrir y desarrollar mi vocación de servicio.

A mis compañeros de aula, con los que compartí un sinnúmero de experiencias que permanecerán en mi mente y corazón

RESUMEN

Este proyecto aborda los debates y situación actual de la industria de la construcción en el Ecuador, los discursos relacionados con este tema y la problemática que enfrentan empresas inmobiliarias y ciudadanía relacionada con este ámbito.

Se realiza un acercamiento a la importancia de este sector para la economía nacional y su posición con respecto a los demás sectores estratégicos. Además, se plantea la situación actual, considerando los cambios en las leyes que regular el precio del suelo y otras normativas que han causado polémica en el país como la Ley de Plusvalía, considerando las posturas de diferentes instituciones y actores relacionados.

Para ello, se realizaron entrevistas a directivos de cámaras de la construcción, analistas, assembleístas, promotores inmobiliarios, abogados, representantes de instituciones financieras públicas - privadas y se recogieron testimonios de ciudadanos. Se abordaron también temas relacionados con el auge y la crisis del sector constructor, considerando el cambio en las políticas y normativas.

Esta investigación muestra los factores que contribuyeron al auge y crisis que ha experimentado la industria de la construcción en los últimos años así como la proyección futura y sus implicaciones.

ABSTRACT

This project addresses the debates and current situation of the construction industry in Ecuador, the discourses related to this issue and the problems facing real estate companies and citizens related to this field.

An approach is made to the importance of this sector for the national economy and its position with respect to the other strategic sectors. In addition, the current situation is considered, considering the changes in the laws that regulate the price of land and other regulations that have caused controversy in the country such as the Goodwill Law, considering the positions of different institutions and related actors.

To this end, interviews were conducted with directors of construction chambers, analysts, assembly members, real estate developers, lawyers, representatives of public-private financial institutions and testimonies of citizens were collected. Issues related to the boom and crisis of the construction sector were also addressed, considering the change in policies and regulations.

This research shows the factors that contributed to the boom and crisis experienced by the construction industry in recent years as well as the future projection and its implications.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
1. Tema del reportaje multimedia.....	2
2. Objetivo del reportaje multimedia	2
3. Justificación de selección del tema	2
4. Antecedentes y contextualización del tema	3
• El impuesto a la ganancia extraordinaria	4
• El terreno	5
• Actualización de catastros	5
• Incentivo a las mineras	5
• Destino de los recursos.....	5
• Beneficio por pérdida de valor de un bien.....	5
5. Marco teórico	7
5.1 Planificación urbana y modelos de ciudad.....	7
5.2 La construcción como industria: actores y dinámicas ...	8
5.3 Diferencias y características de los proyectos de construcción	10
5.4 El mercado inmobiliario: políticas vigentes en Ecuador	12
5.4.1 Impuesto a la ganancia extraordinaria.....	12
5.4.2 Terrenos	13
5.4.3 Catastros	13
5.4.4 Perdida de valor de un bien	13
5.5 El mercado inmobiliario: políticas vigentes en Ecuador	13
5.5.1 BIESS	14
5.5.2 MIDUVI.....	14
6. Metodología	15
7. Fuentes utilizadas.....	16

7.1 Fuentes documentales	16
7.2 Fuentes personales.....	18
8. Principales hallazgos de la investigación	20
9. Conclusiones	24
10. Estructura del reportaje multimedia y sus elementos	25
10.1 Introducción.....	25
10.2 Primera sección: ¿Cómo se regula?.....	25
10.2.1 Entidades públicas vinculadas al sector de la construcción.....	26
10.2.2 Reformas y debates	26
10.2.3 Ley de plusvalía: un reglamento polémico	26
10.3 Segunda sección: Auge y crisis	26
10.3.1 Auge	26
10.3.2 Crisis	26
10.4 Tercera sección: ¿Qué pasa ahora?	27
10.4.1 Los proyectos más vendidos	27
10.4.2 Vox populi	28
Link del reportaje multimedia	32
Referencias.....	33
Anexos.....	37

INTRODUCCIÓN

En Ecuador el sector de la construcción es considerado uno de los ejes más importantes para el desarrollo del país, pero esta hipótesis fue cambiando en los últimos años. A partir del 2015 sufrió una gran desaceleración debido al incremento del PIB de 2.4% a 4,7%, según el Banco Mundial. Esta problemática generó varios cambios en lo que se refiere a políticas públicas y la disminución de la oferta inmobiliaria.

Esta investigación propone conocer cuáles son esos cambios que enfrentó la industria de la construcción en los últimos 5 años considerando todos los sectores y actores involucrados como: empresas constructoras, proveedores de material, trabajadores y ciudadanía en general.

Como parte del marco conceptual, la investigación presenta el estado del arte del tema o problemática que se propone indagar, así como el marco teórico en el que se especifican los conceptos base como: planificación urbana y modelos de ciudad, la construcción como industria: actores y dinámicas, diferencias y características de los proyectos de construcción y el mercado inmobiliario: políticas vigentes en el Ecuador.

La investigación propone un diseño metodológico que parte de un enfoque cualitativo y en la que se contempla la aplicación de técnicas de investigación como: la entrevista y la observación.

1. Tema del reportaje multimedia

Industria de la construcción en el Ecuador: Auge, cambios y crisis.

2. Objetivo del reportaje multimedia

Conocer los cambios que ha enfrentado la industria de la construcción en Quito - Ecuador en el período 2012-2016.

3. Justificación de selección del tema

La industria de la construcción se considera como una de las más influyentes de la economía del país. Por su incidencia en la generación de empleo constituye un eje transversal para el crecimiento y desarrollo financiero ecuatoriano. Este sector, “entre el año 2011-2012, presentó un crecimiento importante entre el 17.6% y 12,2%, respectivamente” según el sitio web Mundo Constructor (Mundo constructor, 2016). Esto se relacionó con varias políticas gubernamentales que contemplaron el crecimiento de proyectos de infraestructura, vivienda pública, desarrollo vial y una mejora y ampliación del acceso a créditos hipotecarios. Todo esto sumado las variables del PIB como: inflación, empleo, sector externo y composición del mercado interno.

El Banco Central del Ecuador ubica a la construcción como el „quinto sector con mayor crecimiento en el periodo (2005 – 2015) llegando al 85,5%’. Similar a lo que sucedió en el 2016 pues llegó a aportar 10,1%, seguido de la industria de manufactura, comercio y petróleo y minas (Banco Central del Ecuador, 2016). Pero a partir del 2011, presentó un decrecimiento progresivo a causa de la disminución en el dinamismo de la economía lo que generó que „ la tasa de variación del PIB sectorial del 2015 se coloque en -1.1%’ (Banco Central del Ecuador, 2016).

Finalmente, en el levantamiento del estado del arte de este proyecto se pudo evidenciar la necesidad de realizar una investigación periodística a profundidad

sobre este tema, considerando la perspectiva de instituciones y actores involucrados para conocer las oportunidades de crédito en instituciones bancarias públicas como el BIESS, inflación e importancia en el mercado de trabajo, lo que la mayoría de artículos de prensa señalan.

4. Antecedentes y contextualización del tema

En el Ecuador el sector de la construcción ha sido considerado uno de los principales ejes para el crecimiento económico del país, pero, desde el año 2015, registra una desaceleración debido al crecimiento del PIB que según el Banco Mundial subió a 4.7%. (Banco Central del Ecuador, 2015).

A esto se suman las cifras del Banco Central del Ecuador que marcan un notable crecimiento en las tasas de este sector a partir del 2004, con un 13%, pero que en los años siguientes registran variaciones en los números, pues para el año 2009 pasó a un 5% debido a la crisis internacional. (Banco Central del Ecuador, 2015).

El Instituto Español de Comercio Exterior (ICEX) al mencionar al sector de la construcción, “atribuye el impulso presentado en los últimos años a los inversionistas extranjeros en proyectos inmobiliarios que marchan en el país” (ICEX 2007, p.4).

Esto debido a que el gobierno nacional quería disminuir el déficit habitacional siguiendo el „Plan del Buen Vivir“, el cual desarrollaba programas habitacionales para la reactivación productiva de la economía apoyando así al sector de la construcción que según las estadísticas gubernamentales, desde el inicio del gobierno de Rafael Correa hasta el (2010) “se entregó un aproximado de 190,000 viviendas en diferentes planes”. (MIDUVI, 2010).

Estas políticas públicas dieron cabida a programas como el “Bono de vivienda” por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) a lo que el Ing. Jorge Vera, en el proyecto de investigación “Estudios Industriales”

elaborado por la ESPAE –ESPOL, dice que: “las proyecciones en la industria de la construcción son poco alentadoras para éste y el próximo año, corroborando su relación directa existente con la actividad productiva, al estimarse que la economía en general no crecerá o crecerá muy poco. Esto hace muy relevante para las empresas constructoras el énfasis que deben poner en el incremento de la productividad y la necesidad de ser eficientes en sus costos de producción, así como en sus gastos de administración y operacionales en general”. (ESPAE –ESPOL, 2016, p. 3).

Sumado a esto el análisis sectorial por parte del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) que dicen que: “en el país existen 14.366 establecimientos dedicados a actividades relacionadas a la industria de la construcción como: Fabricación de productos metálicos, de hierro y acero (6.562), Actividades especializadas de construcción (2.053), Fabricación de cemento, cal y artículos de hormigón (2.001), Extracción de madera y piezas de carpintería para construcciones (1.912), Venta al por mayor de materiales para la construcción (910), Construcción de proyectos, edificios, carreteras y obras de ingeniería civil (778) y Fabricación de equipo eléctrico, bombas, grifos y válvulas (150) “ (INEC, 2012).

Por otro lado, habría que analizar las políticas públicas aprobadas por el régimen en el año 2016, habló de la ley de plusvalía, la cual busca “evitar ganancias ilegítimas en el sector” (El Comercio, 2017). De acuerdo a esta publicación los puntos polémicos en la normativa son:

- **El impuesto a la ganancia extraordinaria**

Refiriéndose al impuesto del valor especulativo del suelo, que es de un 75% lo cual aplica a la ganancia extra que genere la segunda venta de inmuebles y terrenos. A lo que el presidente de la república dijo no afectará al 90% de los ecuatorianos (Ley Orgánica de plusvalía, 2016).

- **El terreno**

Estos también deberán pagar un impuesto del 75%, la ley estableció cobrar el tributo para los terrenos urbanos baldíos. Según el articulado los propietarios comenzarían a pagar a partir del 2021 (Ley Orgánica de plusvalía, 2016).

- **Actualización de catastros**

Aquí se establece la obligación de los gobiernos autónomos descentralizados de actualizar el catastro, que de incumplirlas serán destituidas y estará a cargo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado (Ley Orgánica de plusvalía, 2016).

- **Incentivo a las mineras**

Con esto se busca combatir la especulación de tierras lo que según la ley es un beneficio para las mineras pues se busca darles mayor plazo para el pago del impuesto a las ganancias extraordinarias establecido para la actividad, estamos hablando del 70% de la diferencia entre el precio base de los metales como oro, plata o cobre (Ley Orgánica de plusvalía, 2016).

- **Destino de los recursos**

De todo lo recaudado el 75% irá a los gobiernos autónomos para obras de saneamiento y el financiamiento de obras relacionadas a servicios básicos etc. (Ley Orgánica de plusvalía, 2016).

- **Beneficio por pérdida de valor de un bien**

Se refiere a la disposición 17 de la norma la cual dispone que los municipios o el gobierno pueden reconocer hasta el 50% del valor de afectación que genere una obra pública cuando la misma reduzca el valor original de compra; por ejemplo, un paso a desnivel. “Esto se lo hará por medio de notas de crédito que según él (SRI) es un título de valor emitido como un mecanismo de reintegro de impuestos” (SRI, 2016) (Ley Orgánica de plusvalía, 2016).

Además, a esto hay que sumarle el aumento de créditos hipotecarios de la mano del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIES) los

cuales son más favorables que la oferta del sistema financiero privado. Según el BIESS: “entre octubre de 2010 y junio de 2015 se habían transferido USD 4,686.8 millones para préstamos hipotecarios, de los que 81.7% se destinaron a compra de vivienda terminada y 7.8% a construcción de vivienda” (BIESS, 2015).

Quito y Guayaquil tienen el mayor número de proyectos residenciales en proceso de construcción. “Solo en Quito se ofertan 530 proyectos nuevos, superior a la oferta de las demás ciudades y su rango está entre los 70.000 y 150.000 en un área promedio de 117 m²” (Revista Gestión, 2015). A lo que Market Watch, una investigadora de mercado, señala que: “en los últimos 5 años el valor total y el valor por metro cuadrado de construcción ha tenido una fuerte tendencia al alza” (Market Watch, 2017).

Pero también está el crecimiento de obras civiles que el gobierno ha realizado en los últimos años un ejemplo claro son las carreteras y las infraestructuras a través de constructoras privadas.

La Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo del Ecuador (SENPLADES) reportó que la inversión pública acumuló más de 41 mil millones durante el 2008- 2015 lo cual generó crecimiento en algunos sectores como: “Producción, Empleo y Competitividad con 28%, seguido por Sectores Estratégicos con 22% y Desarrollo Social con 18%” (Senplades, 2015).

Esto generó empleo debido a la alta demanda de personal en dichas obras a lo que la Superintendencia de Compañías dice que: “las 4,886 empresas registradas en 2011 generaban 74,834 empleos directos” (SC, 2017) lo que incluye un número importante de obreros y otro personal, esto da a entender de que la industria de la construcción abarca el “6.8% de la población ocupada urbana en el país en el periodo 1990-2014 lo que representa más de 7.6% del total de la población” (CEPAL, 2014).

Con todos estos cambios y antecedentes es importante analizar la importancia de este sector en la economía local. Las cifras varían conforme van implementándose nuevas medidas por parte del gobierno central lo cual afecta directamente al consumidor final que es el ciudadano y esto ha ocasionado diversas reacciones. Por ello esta investigación se enfocará en identificar las estrategias que tiene que plantear el sector constructor, en Quito, para sobrellevar la crisis económica y tener un panorama más amplio aún corto plazo.

Bajo estos parámetros establecidos y el contexto en el que se desarrolla el tema, la siguiente investigación se basará en identificar los cambios en la industria de la construcción y los debates que se mantienen al respecto en el país.

5. Marco teórico

5.1 Planificación urbana y modelos de ciudad

La Conferencia de la ONU sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (2015) sostuvo que cuando se habla de planificación urbana esta se refiere a “un proceso de toma de decisiones dirigidas a alcanzar objetivos económicos, sociales, culturales y ambientales a través del desarrollo de visiones espaciales, estrategias, planes y la aplicación de una serie de principios de política, herramientas, procedimientos, mecanismos institucionales, participativos y normativos” (UN Habitat, 2015).

Por ello es importante entender el concepto de ciudad a la que autores como Miguel Bossano la define como : “Las ciudades se estructuran en base a un conglomerado social el mismo que es diverso tanto en sus condiciones físicas como en aquellas que son respuesta de sus propias culturas. Estos conglomerados formados por grupos humanos se vinculan y al hacerlo se comunican y formulan ciertos códigos de convivencia”(Bossano, 2016, p. 5).

Todo esto analizándolo desde dos grandes puntos como son: prioridades y dimensiones, tomando en cuenta que una planificación y modelo de ciudad están muy ligados a los impactos económicos y sociales que un gobierno local espera para su ciudad en un futuro y la capacidad institucional para coordinar las acciones (Azevedo, 1994, p. 93).

Además hay que entender que en la actualidad las ciudades son el centro de varias actividades. Aquí se concentran la mayor cantidad de oportunidades bajo el concepto de mejorar la calidad de vida de las personas.

El sociólogo Louis Wirth, citado por Eduardo García de Enterría en su libro *Lecciones de Derecho Urbanístico*, analiza el urbanismo desde tres entes: (cantidad, densidad y heterogeneidad), además de interrelacionarlos como:

“1) Una estructura física que comprende una base de población, una tecnología y un orden ecológico; 2) Un sistema de organización social que involucra una estructura social característica, una serie de instituciones sociales y una pauta típica de relaciones sociales; y 3) Un conjunto de actitudes e ideas, y una constelación de personalidades comprometidas en formas típicas de conducta colectiva y sujetas a mecanismos característicos de control social” (Wirth, 1997,p. 8).

En conclusión, este tipo de conceptos hay que entenderlos como una creación simbólica que se elabora de una manera colectiva basándose en la historia-cultura de la misma.

5.2 La construcción como industria: actores y dinámicas

La industria de la construcción en términos generales es beneficiosa y productiva sin embargo, su nivel de preparación causa problemas divididos en dos puntos:

- 1.- Los objetivos de las distintas especialidades son diferentes y semicompetitivas entre sí (Ferguson, 1989; Nicholson, 1992).
- 2.- Los límites de acción y alcance de las especialidades no están muy bien definidas (Vergara y Jarpa , 2010, p. 5).

Esto desarrollado en un contexto más amplio sería entendido, en primer lugar, por la propia naturaleza de quien intervienen. Es decir el trabajo de los profesionales (ingenieros y arquitectos) consiste en definir las características del producto final. Los constructores privilegian la inmediatez de los procesos de construcción (Glavinich, 1995).

Y la segunda por la falta de una definición precisa como lo asegura el autor Glavinich : “Formalmente, la definición de los métodos y procesos de construcción le corresponden al constructor, pero en la práctica están implícitos en el diseño” (Glavinich, 1995,p.).

Además, la complejidad técnica requiere de mayor conocimiento experto. Los arquitectos ya no saben todo sobre los detalles que están dentro de una construcción lo que lleva al ‘ideal vitruviano del arquitecto’ como “una persona culta, que conozca la literatura, (...) domine el arte del dibujo y la geometría, (...) entienda la óptica y la aritmética, (...) conozca a fondo la historia, (...) sea estudioso de la filosofía, sepa música, (...) tenga conocimientos de medicina y de los diversos climas, (...) domine las leyes, (...) comprenda los cursos de agua y sepa de astrología” (Vitruvius Pollio, 1999,p.).

Finalmente, la industria de la construcción contemporánea es muy competitiva mismo que engloba un sin numero de factores como: la economía, liberación de mercados, mercado de capitales y proveedoras de servicios. Lo que permite que su dinámica sea de “ Mayor grado de constructividad, más eficiente su construcción y más eficiente el proyecto en general” (Arditi et al, 2002).

5.3 Diferencias y características de los proyectos de construcción

Un proyecto nace por una necesidad que está establecida para un tiempo determinado y la cual cuenta con un principio y fin, lo que determina el alcance y los recursos. Según la Real Academia Española de la Lengua (RAE) al proyecto se lo define como: “Conjunto de escritos, cálculos y dibujos que se hacen para dar idea de cómo ha de ser y lo que ha de costar una obra de arquitectura o de ingeniería” (RAE, 2017).

Por tal motivo, todo proyecto es único, debido a que no es un trabajo común de rutina, sino una serie de elementos diseñados para lograr una meta (OBS, 2017).

Según la Business School y la Universidad de Barcelona la realización de proyectos se divide en cinco grupos los cuales son factibles para todo tipo de proyectos:

- 1.- Preparación.
- 2.- Planificación.
- 3.- Ejecución.
- 4.- Seguimiento.
- 5.- Entrega.

Lo que implica a varias áreas, entre las más principales: Alcance, tiempo, integración, costo, calidad, planificación de accionistas, comunicación, gestión de riesgos, recursos humanos y abastecimiento.

Ahora es necesario especificar el sector donde se desarrollará sus competencias mismos que se clasifican en:

Tabla 1
Clasificación de proyectos

Grado de dificultad	Procedencia del capital	Experimentación del proyecto	Según el sector	Según el ámbito	Según la orientación	Según el área de influencia
Proyectos simples Proyectos complejos	Proyectos públicos Proyectos privados Proyectos mixtos	Proyectos experimentales Proyectos normalizados	Proyectos de construcción Proyectos de energía Proyectos de minería Proyectos de transformación Proyectos de medio ambiente Proyectos industriales Proyectos de servicios	Proyectos de ingeniería Proyectos económicos Proyectos fiscales Proyectos legales. Proyectos médicos Proyectos matemáticos Proyectos artísticos Proyectos literarios Proyectos tecnológicos Proyectos informáticos	Proyectos productivos Proyectos educativos Proyectos sociales Proyectos comunitarios Proyectos de investigación	Proyectos supranacionales Proyectos internacionales Proyectos nacionales Proyectos regionales Proyectos locales

Tomado de OBS (2017).

Pero dichos proyectos tienen un sin número de características que engloban ciertos parámetros que hay que tomarlos en cuenta al momento de su

ejecución partiendo desde su propósito, el cual busca alcanzar una meta dentro de su planificación la cual cuenta también con objetivos claros y reales.

Tomando en cuenta que todo proyecto posee un tiempo limitado, dependiendo de su demanda en el mercado o ya sea por el requerimiento del usuario mismo que cuenta con varias fases entre las más importantes: planificación, ejecución y entrega.

Este proceso tiene como resultado una consecuencia misma que involucra a un gran número de personas, los cuales actúan desde varios ejes con sus propias responsabilidades.

Factores externos como la incertidumbre son parte de su proceso en marcha pues tiene que sujetarse a un seguimiento y monitorización para que el resultado de una obra sea garantizado.

No todo los proyectos son similares, su ejecución y cuidado en cada detalle hace la diferencia en ellos (OBS,2017).

5.4 El mercado inmobiliario: políticas vigentes en Ecuador

La ley para Evitar la Especulación de la Tierra más conocida como Ley de Plusvalía fue aprobada el 27 de diciembre de 2016 por el pleno de la Asamblea Nacional.

Este proyecto generó varias reacciones del sector de la construcción quienes dicen que la actividad será frenada y la que ya es afectada por la recesión.

Según el Banco Central de Ecuador, la construcción decreció 10% en lo que va del año. Dentro de la ley se presentan cuatro puntos claves para el mercado inmobiliario:

5.4.1 Impuesto a la ganancia extraordinaria

Se incluyó a los fideicomisos en el pago del impuesto al valor especulativo del suelo. Un fideicomiso es un contrato en el que una o más personas se

transfieren la propiedad de bienes muebles o inmuebles a un patrimonio autónomo e independiente dotado de personería jurídica.

Además, se excluyó a los constructores para que realicen proyectos de vivienda social y prioritaria; es decir de menos de USD 70 000 (Ley de plusvalía, 2016).

5.4.2 Terrenos

La Ley estableció un régimen de transición para empezar a cobrar el tributo para los terrenos urbanos baldíos. De acuerdo con el articulado, los propietarios de estos inmuebles comenzarán a pagar el tributo a partir del 2021. (Ley de plusvalía, 2016).

5.4.3 Catastros

Los registradores de la propiedad deberán notificar a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que tomen las acciones necesarias para sancionar a los gobiernos autónomos que no actualicen el catastró (Ley de plusvalía, 2016).

5.4.4 Perdida de valor de un bien

Se introdujo el tema de la minusvalía de los bienes por obras públicas. En el cuerpo legal se reconoce la afectación que puede sufrir el valor de un bien por efecto de una obra pública; por ejemplo, un paso elevado (Ley de plusvalía, 2016).

5.5 El mercado inmobiliario: políticas vigentes en Ecuador

El financiamiento para adquirir, construir o remodelar una vivienda en el Ecuador es posible mediante subsidios directos del Estado, préstamos hipotecarios del BIESS y entidades financieras públicas y privadas.

Dentro de las políticas de Estado se impulsa el crédito mediante tres vías: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), MIDUVI, sumado las instituciones financieras como el Banco Ecuatoriano de Vivienda, Banco Nacional de Fomento y la Corporación Financiera Nacional.

El sector privado lo financia mediante intermediarios financieros o a través de promotoras y constructoras que otorgan crédito a sus clientes.

5.5.1 BIESS

El 11 de mayo de 2009 se aprobó la creación del Banco del Instituto de Seguridad Social BIESS de acuerdo a la publicación del Registro Oficial No. 587. Este inicio sus operaciones el 18 de octubre del 2010 mismo que atendió „mediante transacciones como créditos hipotecarios, prendarios, préstamos a constructores, proyectando destinar recursos para inversiones en la Bolsa de Valores, tanto como acciones en fideicomisos y titularizaciones’ (BIESS, 2011) Su creación buscó:

“Canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo, a fin de potenciar el dinamismo económico del país, ante la escasa profundización del Mercado de Valores Nacional, por lo que resultaba indispensable contar con una entidad que apoye, a través de inversiones estructuradas, proyectos de inversión en los sectores productivos” (BIESS, 2011).

5.5.2 MIDUVI

Según el reglamento que norma el sistema de incentivo para vivienda marginal y urbana-marginal capítulo No. 2 Art No. 3, tienen derecho al bono: “aquellas personas que siendo mayores de edad, independientemente de su estado civil” (MIDUVI, 2017).

Para el financiamiento a través del sector financiero se puede recurrir directamente a las instituciones financieras como: bancos, cooperativas, mutualistas, compañías de titularización hipotecaria.

El crédito para la vivienda está diseñado para la adquisición de un bien material, por otro lado, mientras el que es destinado para la construcción de proyectos inmobiliarios, se enfoca principalmente al financiamiento para la oferta de los mismos.

Para el acceso a estos tipos de créditos, el usuario obligatoriamente debe presentar una garantía hipotecaria del bien inmueble o, en caso de no poseerlo, del terreno en donde se realizará la construcción.

El máximo ente regulador „La Superintendencia de Bancos y Seguros” clasifica al volumen de crédito de acuerdo a su tipo de operación y este se divide en cuatro grupos:

- 1.- Comercial
- 2.- Consumo
- 3.- Microcrédito
- 4.- Vivienda

(Superintendencia de Bancos del Ecuador , 2017).

Con todos estos antecedentes es importante conocer dentro de la investigación si realmente todos estos procesos son tomados en cuenta al momento de la ejecución de proyectos en el país. Instituciones públicas y privadas, estado y empresas inmobiliarias cubren una parte importante en este sector; de ahí el deseo de descubrir sus procesos y resoluciones en este campo, considerado entre los más importantes para el desarrollo del país.

6. Metodología

A la presente investigación se le dará un enfoque cualitativo, con la entrevista como técnica principal de investigación. Para dar cumplimiento al primer objetivo que es identificar las modificaciones en las políticas y regulaciones de la industria de la construcción generadas en la capital en los últimos años, actores sociales e instituciones relacionadas, se realizará una revisión de las leyes y normativas relacionadas. Se llevarán a cabo entrevistas con abogados expertos en esta rama, analistas económicos y con asambleístas que tengan conocimiento o hayan estado vinculados con los cambios propuestos y

generados al respecto.

En la segunda etapa se indagará en los ciclos de auge y crisis experimentada por la industria de la construcción en los últimos años desde una mirada

comparativa de sectores y proyectos. Para cumplir con este objetivo se analizará a las industrias tanto públicas como privadas mismas que manejan un campo específico con los consumidores. Se dialogará con Representantes de la Cámara de la Construcción en Quito, MIDUVI y gerentes de constructoras que operan en el país para con ello descubrir dos etapas fundamentales en sus desarrollo como es: el auge y el déficit a partir de la crisis económica y leyes vigentes. Así mismo, se hablará con representantes de Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda, además de representantes de las instituciones como: Empresas inmobiliarias, Asociaciones Privadas de Inmobiliarias, BIESS y Banco Central, quienes tiene una papel importante como mediadores entre usuarios y bienes materiales.

Finalmente, se conocerá la situación actual, características y problemáticas de la industria de construcción desde la perspectiva de actores relacionados. En este punto se abordará el escenario actual que vive este sector mediante entrevistas con Representantes del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda , expertos en ventas inmobiliarias, y empresas ligadas a la construcción, así como a representantes de la ciudadanía Todas estas fuentes darán un contexto más amplio desde todos los sectores involucrados.

7. Fuentes utilizadas

7.1 Fuentes documentales

- Cámara de la Industria de la Construcción. (2017). Estadísticas de auge y crisis en la construcción.

Se obtuvieron las cifras de auge y crisis, del periodo: 2012- 2016, solicitadas a la CAMICON.

- Entidades públicas vinculadas al sector de la construcción. (2017). Rol que cumplen en el mercado de la construcción.

Muestra a las principales instituciones públicas y el funcionamiento que cumplen en el mercado.

- INEC, BCE, Municipio de Quito. (2017). Estadísticas de auge y crisis en la construcción.

Se obtuvieron las cifras de auge y crisis, del periodo: 2012- 2016, encontradas en la página web de cada institución.

- Ley de plusvalía. (2016). Efectos de su aprobación.

Es una ley aprobada en el año 2016 por la Asamblea Nacional del Ecuador en el gobierno del Econ. Rafael Correa. El aporte de esta ley a la investigación es recapitular los principales artículos y eventos que generaron malestar en la población.

- Reseña Histórica de la Construcción. (2014). Principales acontecimientos históricos de la industria de la construcción en el Ecuador.

Es una obra del Ing. Wilson Velasteguí en la que se recopila los hechos que marcaron la historia de la industria. El aporte de este trabajo a la investigación es mostrar los acontecimientos más sobresalientes en la evolución de la industria.

- Superintendencia del Poder del Control del Mercado. (2014). Leyes para regular el precio del suelo.

La Superintendencia del Poder del Control del Mercado (SCPM) es una institución pública que controla el correcto funcionamiento de los mercados, previniendo el abuso de los operadores económicos locales y extranjeros. El aporte de esta institución a la investigación es mostrar las diferentes leyes que existen en el país para la regulación del precio del suelo.

7.2 Fuentes personales

- Albán, V. (Noviembre, 2017). Presidente del Colegio de Economistas de Pichincha. (J. Quevedo, Entrevistador). Víctor es un economista quien en su testimonio explica los efectos económicos que produjo la crisis del sector de la construcción en el país.
- Arellano, G. (Diciembre, 2017). Economista. (J. Quevedo, Entrevistador). Gabriela es una economista que trabaja en el sector público y explica los factores del cómo se produjo el auge en el sector de la construcción.
- Ayala, S. (Diciembre, 2017). Propietaria de bien inmueble. (J. Quevedo, Entrevistador). Sara es dueña de una vivienda adquirida en el tiempo de vigencia de la Ley de Plusvalía y cuenta su experiencia al querer comprar otro departamento con el dinero de su departamento actual.
- Becerra, J. (Noviembre, 2017). Directora MIDUVI –Carchi. (J. Quevedo, Entrevistador). Julieta es directora del MIDUVI- Carchi, su testimonio es importante para conocer sobre el proyecto gubernamental „Casa para todos” mismo que es dirigido a personas de escasos recursos del Ecuador y forma parte del programas de proyectos más cotizados.
- Burbano, F. (Noviembre, 2017). Asambleísta Nacional. (J. Quevedo, Entrevistador). Fernando es asambleísta nacional por el movimiento CREO, su opinión es importante para saber el proceso que se llevo en la Asamblea Nacional para aprobar la Ley de Plusvalía además de su percepción sobre la misma.
- Durán, S. (Noviembre, 2017). Presidente de la CAMICON. (J. Quevedo, Entrevistador). Silverio es presidente de la CAMICON, su testimonio es de vital importancia en la investigación ya que la institución es una de las más importante en lo que se refiere a seguimiento de la actividad constructora en el país. Además tiene un gran número de empresas aliadas que promueven el desarrollo socioeconómico a través de la construcción.

- Feijoo, M. (Octubre, 2017). Gerente de ventas Inmoproyect. (J. Quevedo, Entrevistador). Milena es gerente de ventas de la empresa inmobiliaria Inmoproyect, su opinión es importante para saber como la Ley de Plusvalía no afectó a su empresa.
- García, I. (Diciembre, 2017). Vendedora de bienes raíces. (J. Quevedo, Entrevistador). Isabel es un vendedora de bienes raíces de la empresa Remax quien explica la crisis de la construcción desde este sector.
- Hidalgo, A. (Noviembre, 2017). Gerente del Banco de Guayaquil – Agencia Tulcán. (J. Quevedo, Entrevistador). Alex es gerente de un banco privado, su testimonio es importante para conocer como era el mecanismo de crédito en la época de auge de la construcción.
- Jácome, W. (Octubre, 2017). Gerente de ventas Antares Caibor. (J. Quevedo, Entrevistador). William es gerente de ventas de la empresa Antares Caibor, su opinión es importante para saber como la Ley de Plusvalía afectó a su empresa.
- Lucero, A. (Noviembre, 2017). Promotor inmobiliario. (J. Quevedo, Entrevistador). Álvaro es un promotor inmobiliario en Tulcán, su testimonio es importante para dar a conocer el como afectó la Ley de Plusvalía a la venta y construcción de proyectos inmobiliarios.
- Narváez, M. (Diciembre, 2017). Abogado inmobiliario. (J. Quevedo, Entrevistador). Miguel es un abogado ex funcionario del Registro de la Propiedad de Tulcán, su testimonio es importante para explicar de una forma clara de que se trata el COOTAD y la LOOTUGS.
- Paspued, L. (Diciembre, 2017). Abogado inmobiliario. (J. Quevedo, Entrevistador). Luis es un abogado miembro del Municipio de Tulcán, su testimonio es importante para la investigación debido a que explica de una forma clara el contenido de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).
- Pommaréde, A. (Octubre, 2017). Gerente de ventas Gerzacol. (J. Quevedo,

Entrevistador). Arthur es gerente de ventas de la empresa inmobiliaria Gerzacol, su opinión es importante para saber como la Ley de Plusvalía no afectó a su empresa.

- Proaño, J. (Noviembre, 2017). Analista constructor. (J. Quevedo, Entrevistador). Joan es gerente de la empresa inmobiliaria Proaño y Proaño, su testimonio es importante para explicar las diferentes facetas que sufre el sector de la construcción en el país y su opinión del futuro del mismo.

- Quevedo, N. (Noviembre, 2017). Opinión ciudadana. (J. Quevedo, Entrevistador). Nilo es un inversionista constructor de Tulcán - frontera norte del país, su testimonio es importante para explicar como era la etapa de auge en la construcción de bienes inmuebles a través de recursos económicos que generaba el comercio de frontera.

- Rosado, A. (Noviembre, 2017). Gerente de ventas de Adelca. (J. Quevedo, Entrevistador). Álvaro es gerente de ventas de una de las principales empresas proveedoras del país, su testimonio es de gran importancia para conocer cual es la realidad de las empresas que abastecen de material de construcción a inmobiliarias y ciudadanía en general para el levantamiento de proyectos.

- Vargas, B. (Noviembre, 2017). Promotor inmobiliario. (J. Quevedo, Entrevistador). Byron es un promotor inmobiliario en Tulcán, su testimonio es importante para dar a conocer el como afectó la Ley de Plusvalía a la venta y construcción de proyectos inmobiliarios.

8. Principales hallazgos de la investigación

La Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) regula desde el año 2014 la seguridad y calidad de todo tipo de proyectos de construcción. Esta normativa es promovida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y debe ser cumplida por todas las empresas (públicas y privadas), así como por profesionales de la construcción. Así mismo existen dos instrumentos legales para el ámbito de la construcción. El primero es el Código Orgánico de

Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) que regula el pago de impuestos como: predial, utilidad actual y contribución para mejoras. El segundo es la Ley Ordenamiento Territorial y Uso Gestión del Suelo (LOOTUSG) que regula mercado del suelo dividido por sectores geográficos. Ambos se rigen por la Superintendencia del Poder del Control del Mercado.

De acuerdo a los datos del Banco Central del Ecuador, la industria de la construcción es considerada una de las más importantes ya que su aportación al PIB, en el 2017, fue de 8.42%. Por esta razón es considerada dentro de los principales sectores estratégicos y se ubica en la quinta posición para el desarrollo económico del país.

Se identificaron los principales actores e instituciones relacionados con la industria de la construcción que son el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON), empresas inmobiliarias, prestadores de servicios y materiales de construcción, así como trabajadores que son parte de este sector.

Los datos desde el año 2011 al 2016 evidenciaron que la industria de la construcción ha pasado por dos fases marcadas: un crecimiento del 2011 al 2012 y un decrecimiento en los años 2014 – 2016. Considerados como momentos de auge y crisis.

Respecto al auge, este se considera entre los años 2011- 2012 en donde se evidencia un incremento del 69% en créditos hipotecarios por parte del BIESS y plazas de trabajo vinculadas a la industria y que son parte del sector. Para explicar las razones o causas de este auge se entrevistó a varios representantes de instituciones relacionadas como: empresas inmobiliarias, inversionistas constructores y economistas. En su mayoría, estas fuentes mencionaron que el auge se debió principalmente a la gran demanda de comercio y el aumento de sueldos en el sector público.

Por otro lado, los créditos hipotecarios entregados por instituciones privadas tenían un plazo máximo de pago de entre 15 y 20 años, el monto total aprobado para el préstamo podía variar de acuerdo a cada cliente pero se tomaba como referencia estimada los 70.000 dólares, considerado como valor mínimo para una "vivienda digna", lo asegura el Ing. Alex Hidalgo, gerente de la Agencia Tulcán del Banco de Guayaquil.

En lo que se refiere a la crisis, esta empieza en el 2014 debido a la caída del precio del petróleo y a la situación económica interna. Uno de los elementos fundamentales para su detonación, desde la perspectiva de personas vinculadas al ámbito privado de la construcción es la aprobación de la Ley de Plusvalía en el 2016 . A esto se suman otros factores como la falta de empleo y la reducción de ventas en el sector inmobiliario. A partir del último trimestre del 2014 el campo de la construcción y sus sectores aliados empiezan a evidenciar un decrecimiento en sus actividades, producto de la crisis económica mundial y de la falta de inversión pública, así lo asegura el Arq. Silverio Durán, presidente de la CAMICON. Esta situación provocó la pérdida de un aproximado de 80.000 empleos directos, según el INEC. A esto se sumó la propuesta de dos leyes: plusvalía y herencias que por los meses de mayo-junio del 2015 generó malestar en varios sectores de la ciudadanía que organizaron protestas en las principales ciudades del país: Quito, Guayaquil y Cuenca.

Se identificó además la perspectiva de ciudadanos sobre la Ley de Plusvalía y de cómo les afectó la crisis. Ellos dicen que esta ley es „inconsulta’ pues no persigue el fin con la que fue creada sino que busca el incremento de impuestos al sector inmobiliario afectando, en su mayoría, al consumidor final.

De acuerdo a informes de la CAMICON, la aprobación de la Ley de Plusvalía ocasionó un cambio trascendental: la inversión en el sector de la construcción, al menos en los últimos cinco años, tuvo como protagonista principal al Estado, que acaparó aproximadamente el 80% de la inversión total

a través del otorgamiento de créditos hipotecarios. Lo que generó una crisis para la empresa privada, especialmente para bancos y mutualistas.

Los créditos hipotecarios por parte del BIESS generaron varias reacciones negativas especialmente en actores políticos que anunciaron que se había generado una supuesta 'burbuja inmobiliaria', que colocó el precio de bienes inmuebles por encima del resto de bienes y servicios, lo que para el Arq. Joan Proaño, analista constructor, nunca se produjo, más bien existió una 'gran demanda' en la compra y construcción de viviendas y oficinas.

Además, se evidenció un debate sobre la Ley de Plusvalía para Diana Riofrío, asistente administrativo del BIESS, esta normativa promovió el acceso de más personas a una vivienda propia e incentivo aún más los proyectos públicos inmobiliarios financiados por el gobierno.

Actualmente, la industria de la construcción se sometió a la derogación de la Ley de Plusvalía que en la consulta popular del 4 de febrero de 2018, ganó con el 63% de los votos según el Consejo Nacional Electoral (CNE). Esto les permitiría dinamizar nuevamente al sector el cual tiene una mayor participación en la construcción y comercialización de viviendas cuyo valor oscila entre los 70.000 y 150.000 USD. Así mismo se beneficiaría los proyectos de vivienda de carácter social cuya demanda no ha caído a pesar de la crisis económica interna y que a criterio de Gonzalo Rueda, gerente de MarketWacht, la ciudadanía los prefiere debido a su variedad y al costo que se adapta a familias de distinta clase social.

Cabe recalcar que cierta parte de la Ley de Plusvalía no será eliminada debido a que contiene temas que corresponden a minería. Solo serán extraídos los artículos que hablan exclusivamente de plusvalía.

9. Conclusiones

-En cuanto a las leyes que regulan el precio del suelo, Ecuador cuenta con varias normas como son: COOTAD, LOOTUGS y NEC las cuales deben de ser cumplidas a cabalidad en todo el territorio. La Ley de Plusvalía es un reglamento que ya existía, sin embargo en los últimos años sufrió varios cambios lo que provocó inconformidades en el campo constructor y algunos sectores de la ciudadanía.

- Los principales elementos que generaron un ´boom inmobiliario` en los años 2011 – 2012, fue la alta demanda de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS entidad que entregó alrededor de USD 425 millones de dólares generando un notable crecimiento en plazas de trabajo. Según el Banco Central esto representó el 69% del total de plazas vinculadas a la industria de la construcción a nivel nacional.

- El campo de la construcción y sus sectores aliados empiezan a evidenciar a partir del último trimestre del 2014 un decrecimiento en sus actividades, producto de la crisis económica mundial y de la falta de inversión pública, así lo asegura el Arq. Silverio Durán, presidente de la CAMICON. Esta situación provocó, en el 2015, la pérdida de un aproximado de 80.000 empleos directos, según el INEC.

- Los factores que determinaron una crisis de la industria de la construcción en Ecuador: el alto precio por metro cuadrado de una vivienda y el valor de la canasta básica, que actualmente es el segundo más caro de Latinoamérica, según datos del Banco Central. Su valor oscila en 481 USD.

- Los debates sobre el futuro del sector se mantienen debido a la crisis económica interna y la situación mundial que se atraviesa. La problemática cada vez va teniendo un ligero avance pero no en su totalidad. Desde la perspectiva de gerentes de empresas inmobiliarias está situación mejoraría si se incentivara a la inversión extranjera y se regulara el valor de un bien inmueble para que no exista especulación de precios.

- El Presidente de la República, Lenín Moreno, anunció, la posible derogación de la 'Ley de Plusvalía' mediante consulta popular que está prevista para febrero de 2018. Esta medida fue tomada debido a que la normativa a criterio del mandatario provocó efectos negativos en el empleo y economía del país.

-El sector inmobiliario en el país tiene una mayor participación en la construcción y comercialización de viviendas cuyo valor oscila entre los 70.000 y 150.000 USD; de acuerdo al estudio realizado por la marca especializada en temas de construcción, MarketWacht, las casas y departamentos son los tipos de construcción más adquiridos en el país.

- El 4 de febrero de 2018 la Ley de Plusvalía se sometió a consulta popular donde los ciudadanos con el 63% de los votos decidieron derogar dicho reglamento. Según José Serrano, presidente de la Asamblea Nacional, no todos los artículos de ley serán eliminados debido a que contiene temas relacionados a la minería.

10. Estructura del reportaje multimedia y sus elementos

El reportaje multimedia ha sido dividido en 4 secciones:

10.1 Introducción

Esta parte comienza con la pregunta:¿Qué pasa con la Industria de la Construcción en el Ecuador? seguido de un video introductorio en el que se explica a nivel general los beneficios y problemáticas del sector de la construcción en el Ecuador. Finalmente se encuentra un lead con información del Banco Central del Ecuador.

10.2 Primera sección: ¿Cómo se regula?

En este espacio se empieza con la explicación de las leyes que regulan en mercado inmobiliario con son NEC, COOTAD y LOOTUGS. Además una infografía interactiva que muestra las Leyes para regular el precio del suelo.

Finalmente esto es acompañado de dos entrevistas a abogados inmobiliarios que explican de que se trata cada una de las leyes.

10.2.1 Entidades públicas vinculadas al sector de la construcción

En esta sección se explica cuál es la función de cada una de las tres instituciones: MIDUVI, BIESS Y BCE en el sector de la construcción.

10.2.2 Reformas y debates

En esta parte se muestra una línea de tiempo la cual contiene la Historia de Industria de la Construcción en el Ecuador resumida en los principales acontecimientos.

10.2.3 Ley de plusvalía: un reglamento polémico

En esta sección se menciona toda la problemática que causó la Ley de Plusvalía desde el día de su aprobación hasta la actualidad (2017). Acompañado de 4 entrevistas en video sobre lo que ocasionó dicho reglamento en el Ecuador.

10.3 Segunda sección: Auge y crisis

En esta sección se muestra mediante textos periodísticos y entrevistas la problemática que como su nombre lo indica vivió este sector a partir de la aprobación de la Ley.

10.3.1 Auge

Empieza con un texto periodístico y 3 entrevistas en audio y video sobre los factores que generaron dicha etapa. Al final se muestra una infografía que contiene cifras las cuales evidencian la etapa de auge del sector.

10.3.2 Crisis

Empieza con un texto periodístico y 4 entrevistas en audio y video sobre los factores que generaron dicha etapa. Al final se muestra una infografía que contiene cifras las cuales evidencian la etapa de crisis del sector.

10.4 Tercera sección: ¿Qué pasa ahora?

Esta sección empieza con un texto periodístico y dos testimonios en audio que muestran las causas y eventos que sucedieron en los últimos meses con respecto a la situación del sector inmobiliario.

10.4.1 Los proyectos más vendidos

En esta sección se muestra una visión a futuro sobre la industria de la construcción: proyectos, créditos y todo lo que involucra a la industria mediante entrevistas en video y textos periodísticos.

10.4.2 Vox populi

En un video corto se muestra testimonios de personas especialistas en el tema sobre su percepción del futuro de la industria. Además de imágenes de los principales proyectos vendidos en el Ecuador.

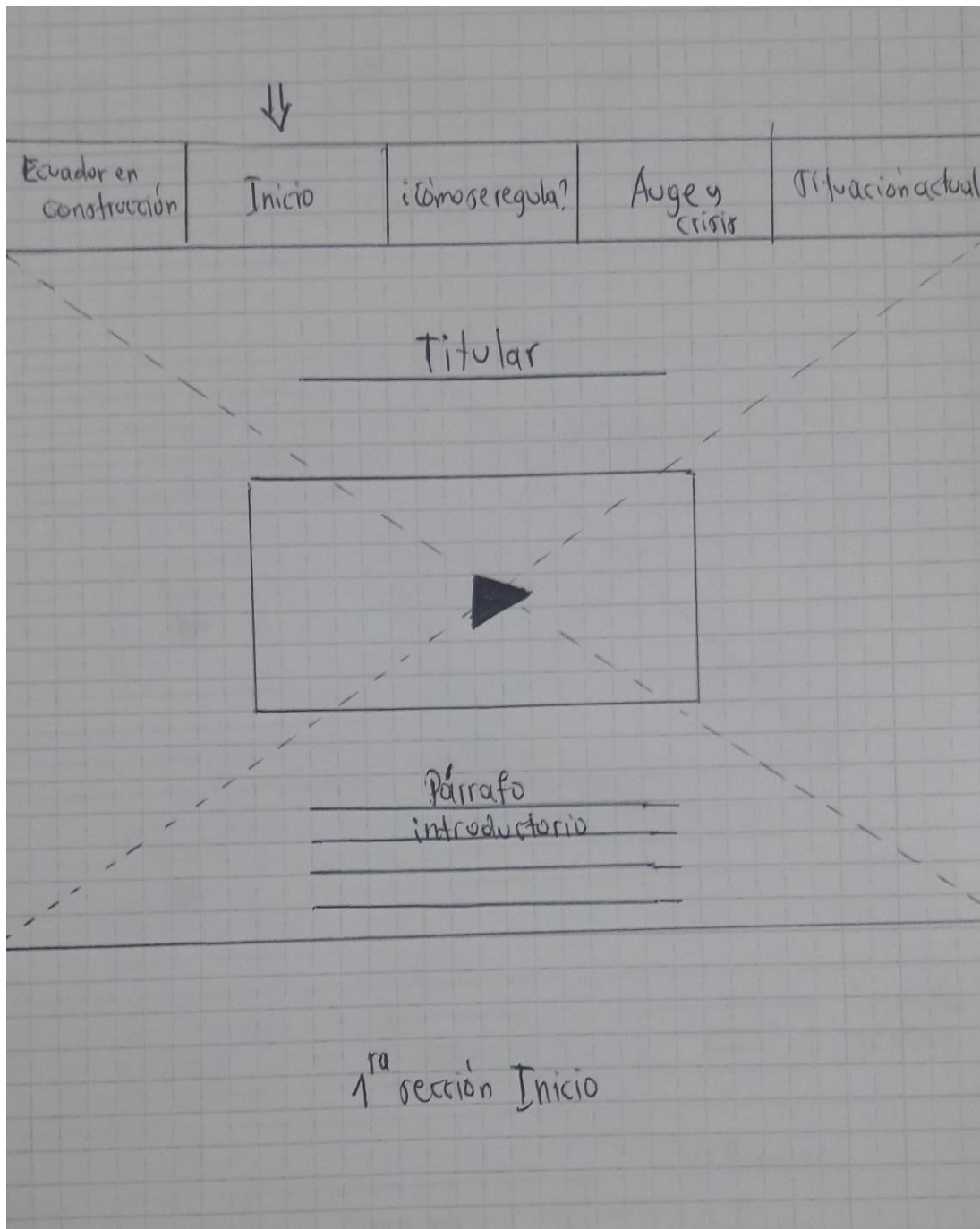


Figura 1. Primera parte del reportaje multimedia

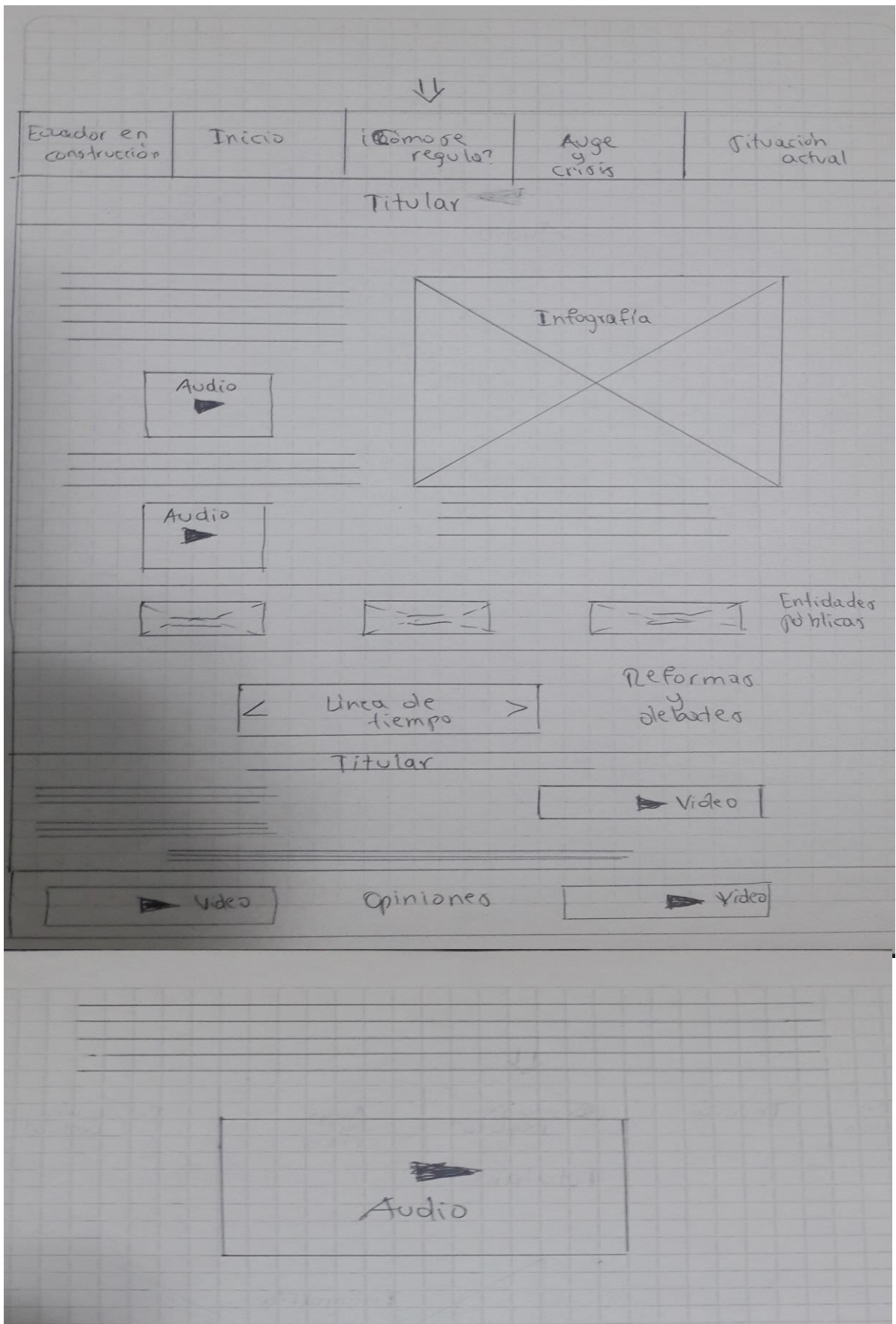


Figura 2. Segunda parte del reportaje multimedia

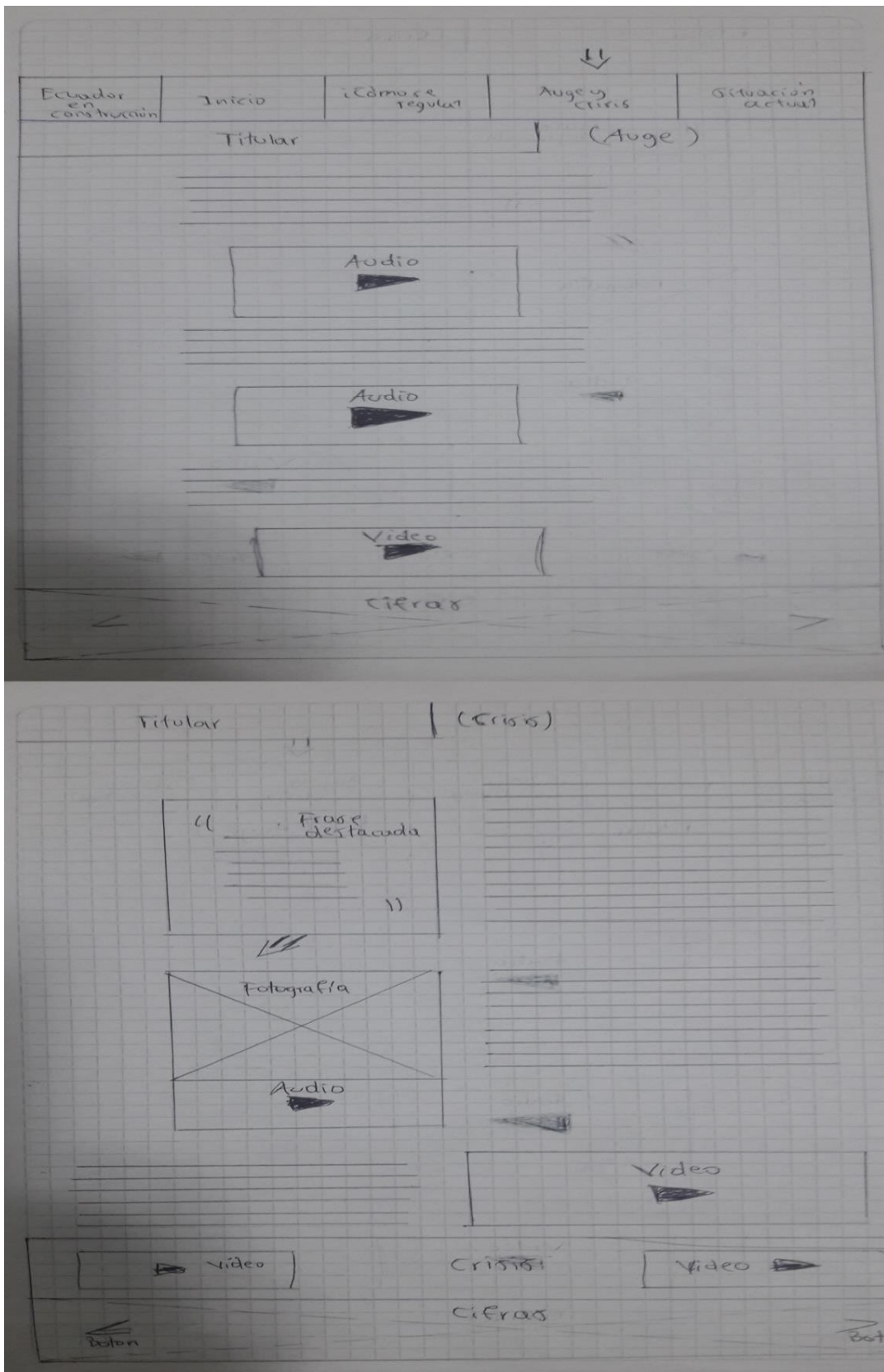


Figura 3. Tercera parte del reportaje multimedia

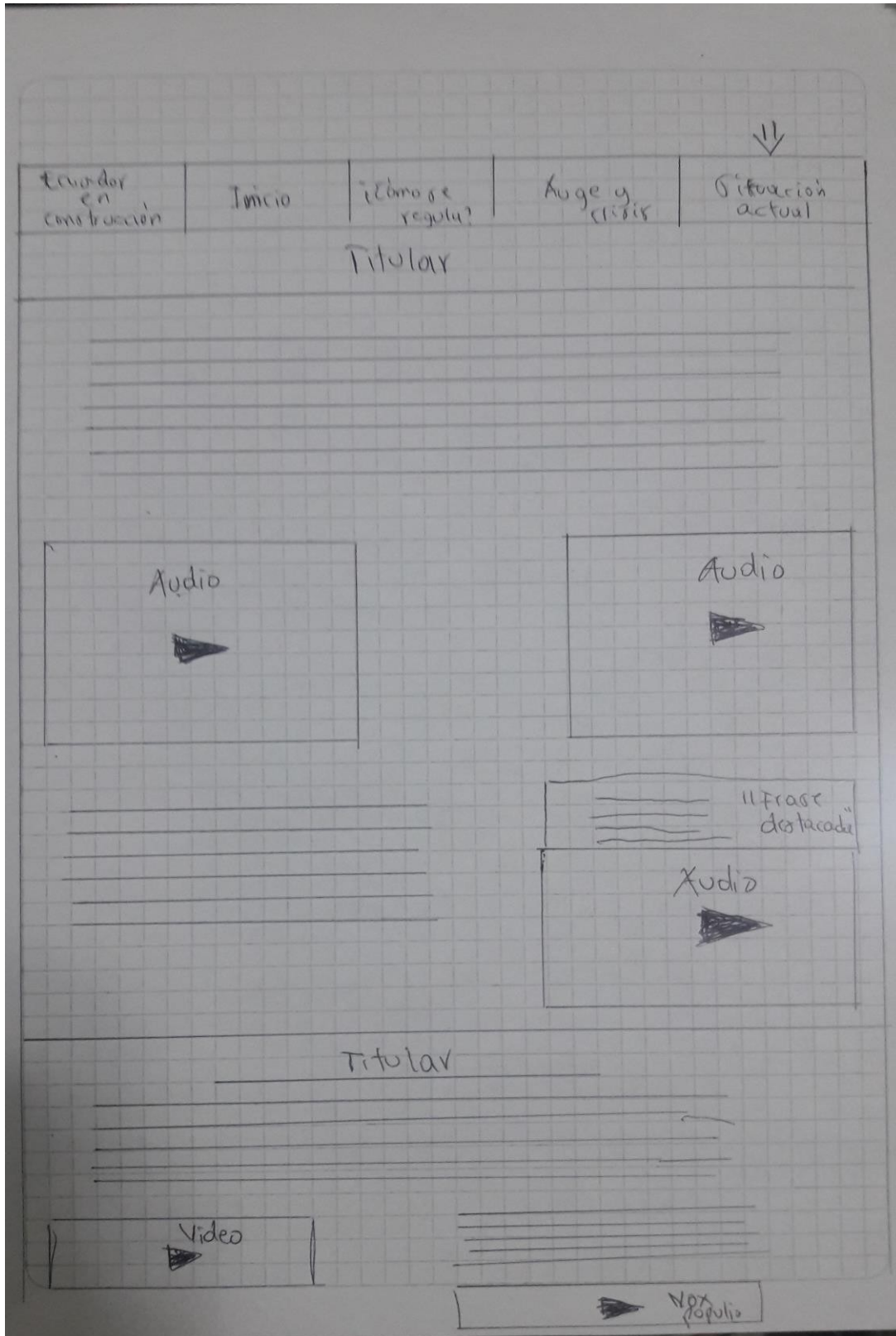


Figura 4. Cuarta parte del reportaje multimedia

Link del reportaje multimedia

<https://alfaplus777.wixsite.com/construecuador>

REFERENCIAS

Alemán, F., Vera, J. Ordeñana, X., Alvarado, A. (2013). Los Costos de los Insumos de la Construcción, publicado en E+E ESPAE y Empresa, Año 3 No. 2

Acuerdo, N° 027-15, Ministerial. Registro Oficial, de 24 de agosto de 2015.

Azevedo, Sergio de "Planeamiento, Ciudades e Democracia" 1994. Recuperado el 29 de mayo de 2017 en <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/5053/1/RFLACSO-CA14-14-Azevedo.pdf>

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). (2016). Informe de Rendición de Cuentas 2015

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (2017). Créditos hipotecarios. Recuperado el 30 de mayo de 2017 en <https://www.biess.fin.ec/inicio>

Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON). 2014. Presentación del Ing. Hermel Flores Maldonado en el XXXVII Seminario Internacional "Mercado de la Construcción".

El Comercio (2017). La Ley sobre plusvalía aprobada por la Asamblea ya está en vigencia. Recuperado el 20 de abril de 2017 en <http://www.elcomercio.com/actualidad/leyplusvalia-vigencia-aprobada-asambleanacional-rafaelcorrea.html>

El Universo (2016). Ley de Plusvalía plantea hasta 75% de tasa a la ganancia extraordinaria. Recuperado el 20 de abril de 2017 en <http://www.eluniverso.com/noticias/2016/12/02/nota/5932825/ley-plusvalia- plantea-hasta-75-tasa-ganancia-extraordinaria>

ESPAE y ESPOL (2016.) Industria de la construcción (1.^a ed.) . Guayaquil: UGA Diseño.

Ferguson, I. (1989). Buildability in Practice. Londres: Mitchell Publishing.

García de Enterría, Eduardo. Lecciones de Derecho Urbanístico. Séptima. Madrid: Civitas, 1997.

Glavinich, T. (1995). Improving Constructability during Design Phase. Journal of Architectural Engineering, 1 (2), 73-76.

Instituto Español de Comercio Exterior (2007). Resumen de la estructura de la oferta. Recuperado el 20 de abril de 2017 en <http://www.icex.es/icex/es/navegacion-principal/todos-nuestros-servicios/informacion-de-mercados/paises/navegacion-principal/el-pais/informacion-economica-y-comercial/estructura-de-la-oferta/index.html?idPais=EC>

Ley Orgánica, N°040/2016, para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos. Registro Oficial, de 14 de diciembre de 2016.

Loyola Vergara, Mauricio; Goldsack Jarpa, LuisSantiago: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Constructividad y Arquitectura 2010.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). 2016. Informe de Rendición de Cuentas 2015.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). 2014. Proyecto de Inversión Pública "Proyecto Inmobiliario de Vivienda Urbana" Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). 2013.

Naranjo, M., Sáenz, M., Gualavisí, M. y Trávez, C. (2011) . Boletín mensual de análisis sectorial de MIPYMES - Sector de la Construcción, 10.

Nicholson, M. (ed.) (1992). Architectural Management. New York: E &F NSpon.

Instituto Español de Comercio Exterior (2007). Resumen de la estructura de la oferta. Recuperado el 20 de abril de 2017 en <http://www.icex.es/icex/es/navegacion-principal/todos-nuestros-servicios/informacion-de-mercados/paises/navegacion-principal/el-pais/informacion-economica-y-comercial/estructura-de-la-oferta/index.html?idPais=EC>

Ley Orgánica, N°040/2016, para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos. Registro Oficial, de 14 de diciembre de 2016.

Loyola Vergara, Mauricio; Goldsack Jarpa, LuisSantiago: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Constructividad y Arquitectura 2010.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). 2016. Informe de Rendición de Cuentas 2015.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). 2014. Proyecto de Inversión Pública “Proyecto Inmobiliario de Vivienda Urbana” Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). 2013.

Naranjo, M., Sáenz, M., Gualavisí, M. y Trávez, C. (2011) . Boletín mensual de análisis sectorial de MIPYMES - Sector de la Construcción, 10.

Nicholson, M. (ed.) (1992). Architectural Management. New York: E &F NSpon.

2015. Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO).

2013. Norma Ecuatoriana Vial (NEVI-12)

OBS (Business School) y Universidad de Barcelona (2017) . Tipos de proyectos y sus principales características. Recuperado el 29 de mayo de 2017 en <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:2wHCdvyGXsJ: www.obs-edu.com/int/blog-project-management/administracion-de-proyectos/tipos-de-proyectos-y-sus-principales-caracteristicas+&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=ec>

Programa Nacional de Vivienda Social – PNVS Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

Revista PlanV (2016). #TerremotoEcuador: el impacto económico. Recuperado el 20 de abril de 2017 en <http://www.planv.com.ec/historias/sociedad/terremotoecuador-el-impacto-economico>

Romero, B. y Meléndez, A. (2015) Sector de la construcción: ¿entre el hambre y la necesidad?. Recuperado el 20 de abril de 2017 en <http://www.revistagestion.ec/?p=18551>

Superintendencia de Bancos y Seguros. (2017). Recuperado el 30 de mayo de 2017 en http://www.sbs.gob.ec:7778/practg/p_index

UN-Habitat (2015). International Guidelines on Urban and Territorial Planning

Vitruvius Pollio, M. (1999). Vitruvius : Ten Books on Architecture. New York: Cambridge University Press.

ANEXOS

Quito, 10 de octubre de 2017

**Arq.
Silverio Antonio Durán
Presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción**

De mis consideraciones:

Reciba usted el saludo de quienes hacemos la Universidad de Las Américas, particularmente la Facultad de Comunicación. A la par, me permito informarle que el señor **Jorge Andrés Quevedo** con C.I. **0401628581**, estudiante de la carrera de Periodismo, trabaja en su proyecto de titulación "Industria de la construcción en el Ecuador: Auge, cambios y crisis".

Dado que se trata de un ejercicio académico, le agradeceré brindar autorización para, acceder a la información necesaria, tomar fotografías, video y entrevistas en caso de ser necesario.

Por su parte, el estudiante se compromete a utilizar la información obtenida con fines académicos y no difundirla a través de medios de comunicación. De antemano agradezco su gestión.

Adjunto información de contacto del estudiante:
jorge.quevedo@udla.edu.ec

Atentamente,

UNIVERSIDAD
DE LAS AMÉRICAS
Ana Vivanco Baquero
COORDINADORA ACADÉMICA DE LA CARRERA DE PERIODISMO
FACULTAD DE COMUNICACIÓN Y ARTES AUDIOVISUALES

Ana Vivanco
Coordinadora de la Carrera de Periodismo
ana.vivanco@udla.edu.ec

Quito, 17 de noviembre de 2017

**Ing.
Julieta Becerra
Directora de Oficina Técnica del MIDUVI Carchi**

De mis consideraciones:

Reciba usted el saludo de quienes hacemos la Universidad de Las Américas, particularmente la Facultad de Comunicación. A la par, me permito informarle que el señor **Jorge Andrés Quevedo Uvidia** con C.I. **0401628581**, estudiante de la carrera de Periodismo, trabaja en su proyecto de titulación "Ecuador en construcción: Proyectos de vivienda por parte del gobierno". El estudiante solicita una entrevista en video con la Ingeniera o un delegado del MIDUVI.

Dado que se trata de un ejercicio académico, le agradeceré brindar autorización para, acceder a la información necesaria, tomar fotografías y video, en caso de ser necesario.

Por su parte, el estudiante se compromete a utilizar la información obtenida con fines académicos y no difundirla a través de medios de comunicación. De antemano agradezco su gestión.

Adjunto información de contacto del estudiante:
Jorge.quevedo@udla.edu.ec
0997964228

Atentamente,

UNIVERSIDAD
DE LAS AMÉRICAS
Ana Vivanco
COORDINADORA ACADÉMICA DE LA CARRERA DE PERIODISMO
FACULTAD DE COMUNICACIÓN Y ARTES AUDIOVISUALES

Ana Vivanco
Coordinadora de la Carrera de Periodismo
ana.vivanco@udla.edu.ec

Quito, 6 de Noviembre del 2017

Por medio de la presente:

Yo, LUIS ALEX HIDALGO GUIJARRO, CI. 0400909065 autorizo el uso de **(Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)** la entrevista a la/el señorita/señor con número de matrícula, estudiante de Periodismo de la Universidad de Las Américas.

El/ La estudiante utilizará este material en el contexto del reportaje..... como parte de su trabajo de la asignatura de

Atentamente,


Nombre y apellido: LUIS ALEX HIDALGO GUIJARRO
Cargo: JEFE DE AGENCIA
Empresa: BANCO GUAYAQUIL S.A. AGENCIA TULCAN
Número de cédula: 0400909065
Teléfono celular: 0999666398
Correo electrónico: lhidalgo89@yahoo.com

Quito, 17 de noviembre de 2017

Ing.
Alejandro Pazmiño Rojas
Gerente General del BIESS

De mis consideraciones:

Reciba usted el saludo de quienes hacemos la Universidad de Las Américas, particularmente la Facultad de Comunicación. A la par, me permito informarle que el señor **Jorge Andrés Quevedo Uvidia** con C.I. **0401628581**, estudiante de la carrera de Periodismo, trabaja en su proyecto de titulación "Ecuador en construcción". El estudiante solicita una entrevista en video con el Ingeniero o un delegado para hablar sobre los créditos hipotecarios otorgados por su institución.

Dado que se trata de un ejercicio académico, le agradeceré brindar autorización para, acceder a la información necesaria, tomar fotografías y video, en caso de ser necesario.

Por su parte, el estudiante se compromete a utilizar la información obtenida con fines académicos y no difundirla a través de medios de comunicación. De antemano agradezco su gestión.

Adjunto información de contacto del estudiante:
Jorge.quevedo@udla.edu.ec
0997964228

Atentamente,

Ana Vivanco Baquero
COORDINADORA ACADÉMICA DE LA CARRERA DE PERIODISMO
FACULTAD DE COMUNICACIÓN Y ARTES AUDIOVISUALES

Ana Vivanco
Coordinadora de la Carrera de Periodismo
ana.vivanco@udla.edu.ec

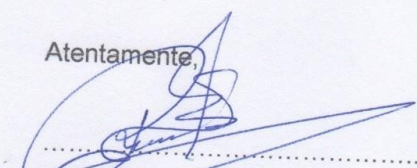
Quito, 28 de noviembre... 2017

Por medio de la presente:

Yo, Diego Guerrero....., CI. 0401016076 autorizo el uso de
(Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
entrevista, video..... a la/el señorita/señor
Jorge Avenedo..... con número de matrícula,
600905..... estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante Jorge Avenedo..... utilizará este material en el
 contexto del reportaje... Ecuador en construcción.....
 como parte de su trabajo de la asignatura de
TIP.....

Atentamente,



Nombre y apellido: Diego Guerrero
 Cargo: Asesor Prefectura
 Empresa: Gobierno Provincial Cuzco
 Número de cédula: 0401016076
 Teléfono celular: 0999373266
 Correo electrónico: diegoitogue1973@hotmail.es

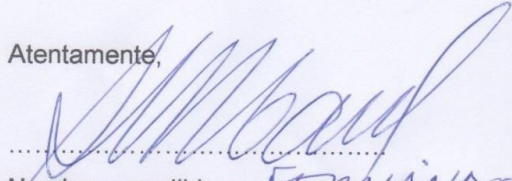
Quito, 15 de Noviembre de 2017

Por medio de la presente:

Yo, Fernando Burbano, CI. 0400851465 autorizo el uso de
(Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
Entrevista video a la/el señorita/señor
Jorge Quevedo con número de matrícula,
600905 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante Jorge Quevedo utilizará este material en el
 contexto del reportaje Ecuador en construcción
 como parte de su trabajo de la asignatura de
TIP

Atentamente,


 Nombre y apellido: FERNANDO BURBANO
 Cargo: ASAMBLEISTA
 Empresa: ASAMBLEA NACIONAL
 Número de cédula: 040085146-5
 Teléfono celular: 0984852636
 Correo electrónico: ffburbanom@gmail.com



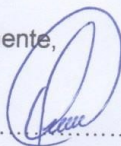
Quito, 6 de Noviembre 2017

Por medio de la presente:

Yo, Nilo F. Quedo C., CI. 0400581849 autorizo el uso de
 (Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
 Video y Entrevista a la/el señorita/señor
 Jorge Quedo C. con número de matrícula,
 600805 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante Jorge Quedo utilizará este material en el
 contexto del reportaje Ecuador en Conservación
 como parte de su trabajo de la asignatura de
 T.I.P.

Atentamente,



Nombre y apellido: Nilo Fernando Quedo Castro
 Cargo: Arquitecto
 Empresa: Particular
 Número de cédula: 0400581849
 Teléfono celular: 099 4591844
 Correo electrónico: niloferquedo@yahoo.com.

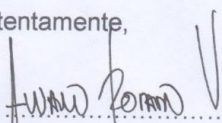
Quito, 25 - OCTUBRE 2017

Por medio de la presente:

Yo, ALVARO ROSADO CI. 1713334793 autorizo el uso de
(Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
VIDEOS Y AUDIO a la/el señorita/señor
Jorge Quevedo con número de matrícula,
600905 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante Jorge Quevedo utilizará este material en el
 contexto del reportaje Ecuador en construcción
 como parte de su trabajo de la asignatura de
TIP

Atentamente,



Nombre y apellido: ALVARO ROSADO
 Cargo: GERENTE DE MERCADERO
 Empresa: ACERVA DEL ECUADOR - ADELCA
 Número de cédula: 1713334793
 Teléfono celular: 099 2001186
 Correo electrónico: AROSADO@ADELCA.COM

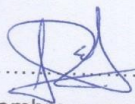
Quito, 28 de noviembre 2017

Por medio de la presente:

Yo, Julicha Beerra....., C.I. 0401443578..... autorizo el uso de
(Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
entrevista, video, base de datos a la/el señorita/señor
Jorge Avelledo..... con número de matrícula,
600905..... estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante Jorge Avelledo..... utilizará este material en el
 contexto del reportaje Ecuador en construcción.....
 como parte de su trabajo de la asignatura de
TRP.....

Atentamente,



Nombre y apellido: Julicha Beerra
 Cargo: Directora
 Empresa: MIDUVI - Curcho
 Número de cédula: 040144357
 Teléfono celular: 0989157029
 Correo electrónico: jbeerra@miduvi.gob.ec



Quito, 28 de noviembre 2017

Por medio de la presente:

Yo, Luis Pasquel, CI. 040176670-4 autorizo el uso de
(Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
Entrevista, audio a la/el señorita/señor
Jorge Quevedo con número de matrícula,
600905 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante Jorge Quevedo utilizará este material en el
 contexto del reportaje Ecuador en construcción
 como parte de su trabajo de la asignatura de
TIP


 Atentamente,

Luis Alberto Pasquel

Nombre y apellido:
 Cargo: Asistente Jurídico Planificación
 Empresa: GAD Municipal Tulcán
 Número de cédula: 040176670-4
 Teléfono celular: 0986621987
 Correo electrónico: luis105@gmail.com

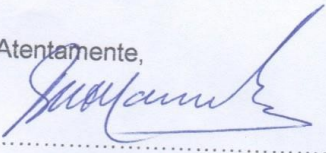
Quito, 28 de noviembre 2017

Por medio de la presente:

Yo, Miguel Narváez, CI. 1701395947 autorizo el uso de
 (Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
 Entrevista, audio a la/el señorita/señor
 Jorge Azevedo con número de matrícula,
 660905 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante Jorge Azevedo utilizará este material en el
 contexto del reportaje Ecuador en construcción
 como parte de su trabajo de la asignatura de
 I.P.

Atentamente,


 Nombre y apellido: Miguel Narváez Orbe.
 Cargo: ABOGADO
 Empresa:
 Número de cédula: 1701395942
 Teléfono celular: 0994430743
 Correo electrónico: miguelnarvaez@johoo.com

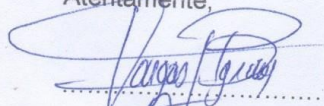
Quito, 28 de noviembre..... 2017

Por medio de la presente:

Yo,..... Byron Vargas....., CI. 0400510087 autorizo el uso de
 (Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
 entrevista, video a la/el señorita/señor
 Jorge Quevedo con número de matrícula,
 600905 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante Jorge Quevedo utilizará este material en el
 contexto del reportaje Ecuador en construcción
 como parte de su trabajo de la asignatura de
 TIP

Atentamente,



Nombre y apellido: BYRON VARGAS
 Cargo: GERENTE
 Empresa: Sociedad Civil HABITARTE
 Número de cédula: 0400510087
 Teléfono celular: 0999691159
 Correo electrónico: arqbvargas@gmail.com.

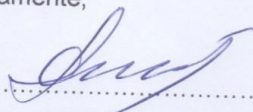
Quito, OCTUBRA 19 2017

Por medio de la presente:

Yo, SILVERIO DURAN Cl. 1703763923 autorizo el uso de
 (Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
ENTREVISTA a la/el señorita/señor
JORGE QUEVEDO con número de matrícula,
600905 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante JORGE QUEVEDO utilizará este material en el
 contexto del reportaje ECUADOR EN BOCETO
 como parte de su trabajo de la asignatura de
TIP

Atentamente,



Nombre y apellido: SILVERIO DURAN
 Cargo: PRESIDENTE
 Empresa: COMICAN
 Número de cédula: 1703763923
 Teléfono celular: 0991053014
 Correo electrónico: sduran@comican.ec

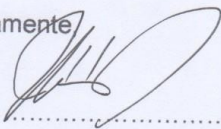
Quito, 03 de OCTUBRE 2017

Por medio de la presente:

Yo, Econ. VICTOR HUGO ALBAN, C.I. 0500272505 autorizo el uso de
 (Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
 VIDEOS Y DATOS a la/el señorita/señor
 JORGE QUEVEDO con número de matrícula,
 600905 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante JORGE QUEVEDO utilizará este material en el
 contexto del reportaje TITULADO "ECUADOR EN CONSTRUCCION"
 como parte de su trabajo de la asignatura de
 T.I.P.

Atentamente



Nombre y apellido: VICTOR HUGO ALBAN R.
 Cargo: PRESIDENTE
 Empresa: CEP
 Número de cédula: 0500272505
 Teléfono celular: 0999211033
 Correo electrónico: vhalban@yaboo.com

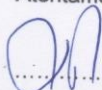
Quito, 6 de diciembre 2017

Por medio de la presente:

Yo, Sara Ayala, CI. 0100834941 autorizo el uso de
 (Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
audio, entrevista a la/el señorita/señor
Jorge Quesado con número de matrícula,
600905 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante Jorge Quesado utilizará este material en el
 contexto del reportaje Ecuador en construcción
 como parte de su trabajo de la asignatura de
TIP

Atentamente,



Nombre y apellido: Sara Ayala Narváez
 Cargo: Propietario vivienda
 Empresa:
 Número de cédula: 0100834941
 Teléfono celular: 0999194245
 Correo electrónico: sara_ayala67@hotmail.com

Quito, 8 de diciembre de 2017

Por medio de la presente:

Yo, Gabriela Arellano, CI. 1720194370 autorizo el uso de
 (Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
Audio, entrevista a la/el señorita/señor
Jorge Quevedo con número de matrícula,
600995 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante Jorge Quevedo utilizará este material en el
 contexto del reportaje Ecuador en construcción
 como parte de su trabajo de la asignatura de
TTP

Atentamente,



Nombre y apellido: Gabriela Arellano
 Cargo: Especialista en Adaptación al Cambio Climático
 Empresa: Ministerio del Ambiente
 Número de cédula: 1720194370
 Teléfono celular: 0992778829
 Correo electrónico: gabriela.arellano.quevedo@gmail.com

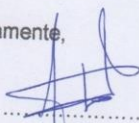
Quito, 8 de diciembre 2017

Por medio de la presente:

Yo, Isabel García, CI. 1708878804 autorizo el uso de
 (Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)
 Audio entrevista a la/el señorita/señor
 Jorge Azevedo con número de matrícula,
 000905 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las
 Américas.

El/ La estudiante Jorge Azevedo utilizará este material en el
 contexto del reportaje Ecuador en construcción
 como parte de su trabajo de la asignatura de
 TIP

Atentamente,



Nombre y apellido: Isabel Rowland Garcia
 Cargo: Vendedora de bienes raíces
 Empresa: Remax
 Número de cédula: 1708878804
 Teléfono celular: 0997196252
 Correo electrónico:



Quito, 20 noviembre 2017

Por medio de la presente:

Yo, Joan Patricio Proaño Villamarín, CI 1707808497 autorizo el uso de **(Especificar entrevista, fotos, videos, audio, datos, base de datos, etc)** entrevista, y audio a la/el señorita/señor Jorge Quevedo con número de matrícula, 600905 estudiante de Periodismo de la Universidad de Las Américas.

El/ La estudiante Jorge Quevedo utilizará este material en el contexto del reportaje ley de la plusvalía como parte de su trabajo de la asignatura de TIP

Atentamente,

Joan Proaño Villamarín
Gerente
Constructora Proano Proaño
CI 1707808497
Teléfono: 02-2556150 / 0993004064
gerencia@provivienda.com.ec



