

**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA  
SEDE QUITO**

**CARRERA: ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

**Tesis previa a la obtención del Título de: Ingeniero Comercial**

**TEMA:**

**“IMPACTO DE LA DOLARIZACIÓN EN EL SECTOR DE LA  
CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE QUITO EN EL PERÍODO 2000 - 2009”**

**AUTOR:**

**DIEGO ANDRÉS CABRERA ZAMBRANO**

**DIRECTOR:**

**CARLOS IZQUIERDO**

**QUITO, enero del 2013**

## **DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Diego Andrés Cabrera Zambrano, declaro que soy el autor exclusivo del presente trabajo y que toda la información, conceptos y aportes son de mi autoría, basados en información bibliográfica e investigaciones de campo, lo cual puede certificar el Mstr. Carlos Izquierdo director del presente trabajo.

Quito, enero de 2013.

---

Diego Andrés Cabrera Zambrano

C.C.: 1717529232

## **DEDICATORIA**

Quiero dedicar el presente trabajo primeramente a Dios, por todas las bendiciones que han sido derramadas en mí y en mi familia.

Quiero dedicarlo también a mis padre Marcos Cabrera que desde algún lugar en el cielo me sigue cuidando y guiando mis pasos en la vida y a mi madre Florida Zambrano pilar fundamental de mi vida. Juntos los dos han sido guías y maestros en mi desarrollo personal y académico.

A mis hermanos, de quienes he aprendido mucho y me han ayudado a levantarme cada vez que he caído.

A mi negra Dayán, mi amiga, mi confidente, mi apoyo, mi amor, gracias por nunca dejarme caer y por estar siempre a mi lado, este logro en cierta parte también es tuyo.

A mi sobrina Ana Paula, porque por tí he buscado ser mejor...

Diego Andrés Cabrera Zambrano.

## **AGRADECIMIENTOS**

A mis profesores y compañeros de la Universidad Politécnica Salesiana quienes han estado ahí para iluminar este largo sendero de aprendizaje.

Un especial agradecimiento a mi director de tesis Mstr. Carlos Izquierdo quien me ha ayudado para que este logro se materialice.

Quiero agradecer también al Ing. Hermel Flores por las facilidades brindadas y el tiempo que me supo dar.

Diego Andrés Cabrera Zambrano.

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I: CRISIS ECONÓMICA DEL ECUADOR EN LA DÉCADA DE LOS 90'S .....	3
CAPÍTULO II: LA DOLARIZACIÓN COMO MECANISMO DE ESTABILIZACIÓN DE LA ECONOMÍA.....	10
2.1. Mecanismos de la dolarización .....	16
2.1.1. Señoraje .....	17
2.1.2. El Banco Central en la Dolarización.....	17
2.1.2.1. El nuevo balance del Banco Central.....	20
2.2. Análisis instrumentos monetarios en la Dolarización.....	22
2.2.1. Tasas de interés .....	22
2.2.2. Inflación .....	24
2.2.3. Operaciones de liquidez.....	27
2.2.4. Encaje legal.....	28
2.2.5. Riesgos de la dolarización .....	28
CAPÍTULO 3: IMPACTO DE LA DOLARIZACIÓN EN LA ECONOMÍA.....	30
3.1. Evolución del Producto Interno Bruto .....	30
3.2. Impacto de la dolarización en la sociedad.....	35
3.3. Ahorro luego de la dolarización.....	37
3.4. Dolarización, sector financiero y construcción.....	38
3.5. Inversión extranjera.....	43
CAPÍTULO 4: IMPACTO DE LA DOLARIZACIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	45
4.1. Breves rasgos del sector de la construcción.....	46
4.2. Crecimiento del sector de la construcción .....	47
4.2.1. Vivienda y oficina.....	47

4.2.1.1. IESS (BIESS) y vivienda .....	53
4.2.2. Vialidad.....	56
4.3. Importancia del sector de la construcción en el desarrollo del país .....	56
4.3.1. Crecimiento de la mano de obra .....	63
4.3.2. Materiales de construcción .....	65
4.3.3. Facilidad de acceso a vivienda.....	69
4.3.4. Evolución de las empresas constructoras.....	70
CONCLUSIONES .....	73
BIBLIOGRAFÍA .....	77
ANEXOS .....	79
ANEXO1: Requisitos Crédito Hipotecario Banca privada.....	79
ANEXO 2: Requisitos credito hipotecario IESS .....	80

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla N° 1:</b> Evolución del tipo de cambio del dólar en ecuador .....	9
<b>Tabla N° 2:</b> Porcentaje de cartera nacional en moneda extranjera .....	12
<b>Tabla N° 3:</b> Tasa de inflación (precios al consumidor) .....	26
<b>Tabla N° 4:</b> Crecimiento porcentual de créditos para vivienda y permisos para construcción .....	40
<b>Tabla N° 5:</b> Préstamos hipotecarios biess (en miles de dólares) .....	51
<b>Tabla N° 6:</b> Incidencia del vab por sector en el pib .....	60
<b>Tabla N° 7:</b> Participación del sector de la construcción en el mercado laboral.....	65
<b>Tabla N° 8:</b> Variación mensual ipco .....	67
<b>Tabla N° 9:</b> Materiales que más subieron .....	68
<b>Tabla N° 10:</b> Materiales que menos subieron .....	69
<b>Tabla N° 11:</b> Crecimiento de ventas (2004-2005) empresas más representativas del sector de la construcción .....	71
<b>Tabla N° 12:</b> Ingresos declarados principales empresas constructoras .....	72

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

<b>Gráfico N° 1:</b> Evolución tasas de interés período 2000-2007.....	23
<b>Gráfico N°2:</b> Inflación en el Ecuador antes de la dolarización.....	25
<b>Gráfico N° 3:</b> Tasa de inflación Ecuador vs Estados Unidos .....	27
<b>Gráfico N° 4:</b> Evolución del PIB .....	32
<b>Gráfico N° 5:</b> Crecimiento económico .....	34
<b>Gráfico N° 6:</b> Evolución del salario mínimo vital .....	35
<b>Gráfico N° 7:</b> Monto de créditos para vivienda en millones de dólares .....	39
<b>Gráfico N° 8:</b> Porcentaje del monto total de créditos otorgados para la construcción de vivienda por parte del sistema financiero.....	42
<b>Gráfico N° 9:</b> Inversión extranjera en millones de dólares.....	44
<b>Gráfico N° 10:</b> Crecimiento PIB nacional y PIB construcción.....	58
<b>Gráfico N° 11:</b> Crecimiento PIB de la construcción.....	59
<b>Gráfico N° 12:</b> Variación PIB.....	61

## **RESUMEN**

Luego de la dolarización, el Ecuador ha logrado adquirir un escenario de relativa estabilidad económica, esto como veremos más adelante, se puede evidenciar en ciertos factores macroeconómicos. Así pues, podemos aseverar que se ha propiciado un escenario positivo para el desarrollo de varios sectores económicos en el Ecuador, uno de ellos es al que nos enfocaremos en este trabajo y es el sector de la construcción.

Ha tenido pues en los siguientes años a la dolarización uno de los crecimientos más notorios, convirtiéndose en uno de los pilares fundamentales para la economía ecuatoriana según el Banco Central del Ecuador.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo investigativo revisará las causas que llevaron al Ecuador a caer en la crisis económica más grande de su historia, como los agentes económicos y financieros fallaron y los errores que los gobiernos cometieron para que el país se vea obligado a tomar la decisión de adoptar una moneda más fuerte como lo es el dólar y “matar” al sucre.

Se estudiarán las medidas y criterios que debe adoptar el país para un correcto funcionamiento de la dolarización así como las nuevas funciones del Banco Central como organismo de control de una correcta política económica. Se explicará acerca de generalidades de las economías dolarizadas, los pro y los contras de tener una economía sin una moneda propia.

Luego se analizará el conjunto de mecanismos que utiliza la dolarización para mantenerse ya que por sí sola la dolarización no es invulnerable, se analizarán mecanismos como por ejemplo las tasas de interés, el encaje legal las operaciones de liquidez que maneja el sistema financiero y qué papel juegan para evitar inflaciones elevadas.

Subsecuentemente se realizará un estudio sobre la estabilidad que la dolarización le llegó a brindar al país, para ello utilizaremos indicadores macroeconómicos que nos permitan realizar una comparación de la situación económica del país en etapas pre y post dolarización.

Una vez que se han analizado dichos factores, se estudiará cual ha sido específicamente el impacto de la dolarización en el sector de la construcción y como éste, ha evolucionado hasta convertirse en uno de los sectores más importantes de la economía ecuatoriana, ya que como se verá, posee un fuerte encadenamiento hacia

varios sectores industriales, comerciales y de servicios así como la capacidad de generar empleo en varios niveles sociales.

Veremos también como el gobierno, consciente de que este sector es un engranaje fundamental de la economía, se ve en la obligación de generar políticas que permitan continuar proyectos inmobiliarios a gran escala a nivel nacional, es así como uno de los bancos mas nuevos del sistema financiero como lo es el BIESS usando fondos de los pensionistas ha entregado más créditos destinados para la construcción compra o mejoramiento de vivienda que algunos de los bancos más grandes del país.

En definitiva veremos como la dolarización propició un escenario de estabilidad económica al país, mismo que ha ayudado al desarrollo no solo del sector de la construcción sino también, de muchas otras ramas productivas.

A través del método analítico, se ha recopilado información de varias fuentes, como entrevistas, textos, publicaciones, entre otras, para poder sustentar la hipótesis planteada, misma que se refiere a que la dolarización ha ayudado al sector de la construcción en los últimos años.

## **CAPÍTULO I: CRISIS ECONÓMICA DEL ECUADOR EN LA DÉCADA DE LOS 90'S**

La decisión de tomar la dolarización como mecanismo para sobrepasar la crisis económica de finales de siglo se constituyó en la medida económica más importante de toda la historia de nuestro país. Este capítulo realizará un breve recorrido por los factores más importantes que llevaron a tomar dicha decisión.

Para entender mejor la crisis económica que vivió el país a finales de la década de los noventa es necesario remontarnos algún tiempo atrás, a la década de los 70, para desde ahí analizar los factores económicos, sociales y políticos que generaron la misma y así mismo entender porque ciertos factores eran tan importantes para sostener la economía del país.

Es que no se puede decir simplemente que la crisis apareció de la noche a la mañana y fue una sola mala decisión, o un solo descuido de una entidad reguladora del sistema financiero, mucho menos afirmar que solo fueron unos cuantos banqueros los que desencadenaron la odisea económica y financiera que tuvo que vivir el país a finales del siglo pasado. Si no fueron hechos que en conjunto se agruparon para dar como resultado una economía que tuvo que entregar su moneda para poder subsistir.

Empezamos pues en la década de los 70's donde Ecuador entra de lleno al mercado petrolero como un país exportador con grandes reservas probadas de crudo, ingresa en la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP).

Los niveles de exportación del petróleo generan ingresos altos para el estado ecuatoriano lo que a su vez permite invertir en obras de infraestructura industrial, ya que se buscaba llegar a un modelo en el que se disminuirían las importaciones y

serían sustituidas por producción nacional, la cual debía ser abastecida por un sector industrial a la medida de los requerimientos.

Sin embargo esta medida tuvo una repercusión inesperada, ya que hubo un incremento de la migración campesina hacia la ciudad, por lo que la producción alimenticia no creció y fue necesario importar alimentos para satisfacer la demanda.

A finales de los 70's y ya con gobiernos elegidos democráticamente el entonces presidente Ing. León Febres Cordero elimina los controles sobre la explotación de petróleo, firmó acuerdos con el FMI, redujo los créditos a los campesinos para dárselos a los grandes productores (especialmente industriales), limitó la suma de los salarios (nuevamente, beneficiando al empresario industrial y estimulando dicho sector) y eliminó los controles del Estado en los bancos.

A esto debemos sumar el terremoto de 1987 que a más de destruir el país hizo que muchos recursos que se suponía debían ser destinados a los créditos para producción ahora deban ser dirigidos a la reconstrucción del país. Mermando con esto una vez más la producción y debilitando la moneda.

En 1992 el presidente Sixto Durán Ballén decide que el Ecuador debe salir de la OPEP y privatiza la explotación petrolera.

*Fue en el año 1994 que Ecuador comenzó a adoptar reformas económicas, que tendieran hacia la liberalización del mercado financiero y la no regulación de las tasas de interés. Aplicar una política monetaria rígida, controlar la inflación utilizando el tipo de cambio como ancla, aplicar mini-devaluaciones y bandas preanunciadas, son medidas de política monetaria*

*que dan cuenta del rumbo que el Gobierno planeaba marcarle a la economía del país.<sup>1</sup>*

Todas estas medidas se implementaron para hacer más atractivo el país para la inversión extranjera ya que aparentemente se mostraba una mejor estabilidad y mayor rentabilidad pero nunca se tomo en cuenta que debía haber una entidad que regule estrictamente el sistema financiero y como este iba reaccionando.

Llega el año de 1995 y el ejército ecuatoriano entra en conflicto armado con el ejército peruano en la Batalla del Cenepa, para lo cual se uso casi el 2% del PIB (Producto Interno Bruto) de ese año, es decir, algo como un billón de sucres, recursos que debieron ser usados para incentivar la producción.

Para esto en los últimos diez años como hemos visto Ecuador había sufrido ya una serie de problemas que no permitían el correcto crecimiento Financiero y por ende del sector productivo.

De aquí que podemos decir que si existía un ligero proceso de reactivación económica este se vio

En 1996 el Ecuador entra en una etapa de incertidumbre política ya que es derrocado el entonces presidente Abdala Bucaram dejando atrás una mancha de corrupción sin precedentes, y asume su puesto Fabián Alarcón, esto a los ojos de la comunidad internacional se mostraba como riesgo para cualquier tipo de inversión extranjera por lo que nuevamente se ve un descenso en estos indicadores.

---

<sup>1</sup> **Crisis de Ecuador 2000: La Dolarización y los Indígenas** Berchi, A – Giampietro, M – Rovasio, A – Sardoy. A – Vázquez, C pág,36

Ya que no había un adecuado control sobre las entidades financieras ecuatorianas muchos de los dueños de los bancos empezaron a hacer préstamos poniendo como garantías empresas que jamás existieron. Y no tardaron mucho en mostrar iliquidez, se empezaron a realizar retiros masivos de dinero dado la preocupación de la gente, lo que contribuyó para acelerar el proceso de desplome de algunos bancos.

En 1997 el Ecuador fue azotado por catástrofes como el fenómeno de niño que golpeó con fuerza al litoral ecuatoriano y mermo de manera trascendental la producción agrícola del país, principalmente la producción destinada a la exportación, así como también generó un daño considerable en las principales vías de comercio e infraestructura de producción del país.

El monto total de los daños ocasionados por el fenómeno El Niño de 1997- 1998 en el Ecuador se estima en US\$ 2.869,3 millones. De ellos, US\$ 783,2 millones (27%) corresponden a daños directos y US\$ 2.086,1 millones (73%) a daños indirectos.<sup>2</sup>

Además en 1998 se da una baja considerable en el precio del petróleo que se esperaba por la recesión mundial existente en ese momento.

*Ese año 1998 el país registró la mayor inflación de América Latina (43,4%), creció un 0,8%, y terminó con un déficit fiscal del 6% del Producto Interior Bruto. En septiembre de 1998 comenzó la devaluación desenfrenada del sucre mientras que, por otro lado, subieron las tarifas del combustible y la electricidad.<sup>3</sup>*

---

<sup>2</sup> **El fenómeno del niño en Ecuador** <http://www.paho.org/spanish/Ped/ElNino-cap10-Ecuador.pdf>

<sup>3</sup> **Zúñiga, Nieves.** “Ecuador en Crisis”. Publicado por Papeles de Cuestiones Internacionales. Primavera de 2000, N°70. Disponible en Internet en: <http://www.fuhem.es/portal/areas/paz/indigen/articulos.html>

Otro factor influyente para acelerar el proceso de crisis que se vivía en el país, fue la no acertada medida de crear un impuesto a la circulación de capitales, que si bien tenía el objetivo de aumentar la recaudación fiscal en el país, generó todo lo contrario, puesto que se impulsó a que las empresas y la gente quisiera sacar su dinero del país para no tener que pagar este impuesto. Esto se podría decir que también influye en el posterior “feriado bancario” ya que se evitaba a toda costa que la gente retire sus ahorros para prevenir que los bancos quebraran.

Para 1998 el déficit de la balanza comercial superaría el 10% debido a una caída de las exportaciones y un aumento de las importaciones y a esto también hay que sumarle que al ubicarse el precio del barril de petróleo en 7,50 dólares el país tuvo pérdidas por más de 600 millones de dólares solo en este rubro, además por exportaciones tradicionales y no tradicionales se dejaron de percibir casi 500 millones de dólares tomando como referencia el año 1997.

En 1999 la cotización del dólar pasó de 7114 sucres por dólar a 17982 sucres por dólar teniendo un máximo cercano a los 21000 sucres por dólar.

Entre los años 1999 y 2000 el sistema financiero ecuatoriano se vio afectado ya que muchos de los principales bancos tuvieron que ser absorbidos por el gobierno dada su iliquidez. Se congelaron los ahorros de muchos ciudadanos, los niveles de desempleo y subempleo en el país aumentaron. “La tasa de desempleo abierto ascendió, en las tres principales ciudades del país del 8% en 1998 al 17% a mediados de 1999, mientras la pobreza urbana pasó del 36% al 65%. La crisis produjo también una masiva migración internacional.”<sup>4</sup>

Todos estos factores hicieron que cualquier medida que tomara el Banco Central para estabilizar la cotización del sucre frente al dólar fuera un esfuerzo en vano ya que iba aumentando muy rápidamente.

---

<sup>4</sup> **Crisis de Ecuador en los años 1999 -2000** Eduardo Cerdas, Federico Jiménez y Miriam Valverde

El 10 de enero del 2000 y en cadena nacional el entonces presidente Jamil Mahuad anuncia a los ecuatorianos la decisión de implantar al dólar como moneda nacional anclando su tipo de cambio a 25.000 sucres por 1 dólar.

A más de todas las causas ya mencionadas, se debe tomar en cuenta que existieron varios factores externos, que coadyuvaron a que la crisis nacional se agudice.

Varios países que por su producción son considerados como influyentes directos de la economía mundial tuvieron shocks que mermaron en los mercados. Por ejemplo México y Venezuela sufrieron en 1994 crisis que repercutieron a nivel mundial. La crisis mexicana desatada por la incapacidad de dicho país de asumir sus obligaciones externas, se puede decir que por tener bajas reservas internacionales, obligo a que el gobierno de Estados Unidos aprobara una línea de crédito de 20 mil millones de dólares para que dicho país pueda subsanar sus deudas. La crisis venezolana desencadenada por una insolvencia de un tercio de las principales entidades financieras comerciales del país, para lo cual el gobierno se vio obligado a destinar más de 6000 millones de dólares para salvar el sistema financiero.

En 1997 tenemos la crisis asiática, misma que fue desencadenada por una fuerte devaluación de la moneda tailandesa, esto a su vez repercutió en países de la región como, Indonesia, Filipinas, Taiwán, Hong Kong, y Corea del Sur, esto afecto al Ecuador directamente ya que el precio del petróleo cayó 14,3%, repercutiendo en una contracción del 11% en las exportaciones petroleras.

En 1998 la crisis Rusa que se origina en la crisis Asiática, hace que la inflación de este país alcance el 84%, para el Ecuador esto coincide con la crisis financiera que vivía, y hace que se vea afectado puesto que su relación comercial disminuyo.

Como sabemos el PIB del Ecuador es muy frágil, en términos de que es muy susceptible de los shocks externos, principalmente porque el Producto Interno Bruto se basa en la producción petrolera y en el precio del crudo a nivel mundial.

**TABLA N° 1: EVOLUCIÓN DEL TIPO DE CAMBIO DEL DÓLAR EN ECUADOR**

<b><u>AÑO</u></b>	<b><u>PRECIO EN SUCRES</u></b>
<b>1990</b>	899,50
<b>1991</b>	1.301,50
<b>1992</b>	1.846,94
<b>1993</b>	2.043,78
<b>1994</b>	2.279,69
<b>1995</b>	2.926,05
<b>1996</b>	3.633,85
<b>1997</b>	4.437,44
<b>1998</b>	6.770,42
<b>1999</b>	19.917,14
<b>2000</b>	25.000,00

**Fuente:** Banco Central del Ecuador

**Elaboración:** Diego Cabrera

## **CAPÍTULO II: LA DOLARIZACIÓN COMO MECANISMO DE ESTABILIZACIÓN DE LA ECONOMÍA**

La dolarización es una medida en la que un país deja de utilizar su moneda local para adoptar como moneda propia al dólar, esto con el fin de obtener un equilibrio macroeconómico que solo puede ser dado por una moneda que sea mucho más estable a la nacional. Así pues el dólar pasa a ser usado en cualquiera de las tres funciones de la moneda: reserva de valor, unidad de cuenta y medio de pago.

En el Ecuador se puede decir que ya se vivía una etapa previa de dolarización años antes de que se oficialice dado que la gente buscaba que su poder adquisitivo no cayera y ya que el sucre siempre se vio abatido tanto por la inestabilidad política como económica del país, la gente debía refugiarse en una moneda mucho más estable.

Existen dos formas conocidas de dolarización: una dolarización informal y una dolarización formal.

La dolarización informal nace por la necesidad de los agentes de tener una mayor estabilidad, (que como se dijo anteriormente era lo que afrontaba el Ecuador ya desde principios de los 90) ya que la moneda local sufre fuertes devaluaciones. La dolarización informal tiene tres etapas: la primera que se le conoce como sustitución de activos que es en la que la gente compra bonos extranjeros o deposita una cierta cantidad de sus ahorros en moneda extranjera, es decir se empieza a adquirir dólares. La segunda etapa conocida como sustitución monetaria, es donde las personas buscan ya de forma decidida adquirir dólares, billetes, monedas, se abren ya cuentas de ahorro en dólares. La tercera etapa es donde se ha llegado a un nivel de aceptación

de la dolarización por parte de la sociedad, que ya muchos bienes se empiezan a cotizar y pagan en dólares.

Pero así como la dolarización informal puede dar cierta estabilidad, también tiene consecuencias nocivas para el libre desarrollo de la economía.

- La demanda de la moneda local se vuelve inestable ya que las personas empiezan a adquirir dólares, lo que genera que la cantidad de unidades de moneda local en circulación sea inestable y reducida. Esto limita al gobierno a poder tomar medidas monetarias con el fin de combatir y estabilizar la inflación.
- Se puede generar también presión sobre el tipo de cambio ya que la demanda de dólares aumenta.
- El poder adquisitivo de las personas que siguen usando la moneda local se ve deteriorado ya que la dolarización informal genera devaluaciones de la moneda local, al aumentar la demanda de dólares.
- Las tasas de interés se ven afectadas ya que como medida preventiva el estado tendrá que elevar las tasas de interés para incentivar el ahorro en moneda local.
- Lo dicho anteriormente afecta al sistema financiero ya que estas altas tasas de interés lo que a la larga generaran son iliquidez e insolvencia.

Como se puede ver en el siguiente cuadro el Ecuador ya vivía una etapa de dolarización informal desde principios de los 90, misma que se acentúa a partir del año 1997, llegando a un pico en el año de 1999 en donde más de la mitad de los depósitos estaban en moneda extranjera.

**TABLA N° 2: PORCENTAJE DE CARTERA NACIONAL EN MONEDA EXTRANJERA**

<b>AÑO</b>	<b>DEPÓSITOS MONEDA EXTRANJERA/ DEPÓSITOS TOTALES %</b>	<b>CARTERA MONEDA EXTRANJERA/ CARTERA TOTAL%</b>
1989	14,7	1,9
1990	13,3	1,6
1991	14,5	3,0
1992	20,0	6,8
1993	16,9	13,4
1994	15,6	20,3
1995	19,2	28,3
1996	22,3	32,8
1997	23,6	45,1
1998	36,9	60,4
1999	53,7	66,5

**Fuente:** Banco Central del Ecuador

**Elaboración:** Diego Cabrera

Ahora la dolarización formal es cuando se sustituye el 100% de la moneda local por la moneda extranjera, así entonces, tenemos que tanto salarios, precios y contratos se fijan ya en dólares.

Para que exista una dolarización oficial como tal se debe cumplir que:

- Ya no se use para nada la moneda local sino que el dólar ocupara todas sus funciones;
- Los capitales son libres de entrar y salir; y,

- El Banco Central reestructura sus funciones ya que ahora no es más el ente emisor de la moneda.

Los pasos que se deben cumplir para realizar una dolarización formal son:

1. Determinar la tasa de cambio,
2. Banco Central debe adquirir dólares,
3. Se debe acuñar moneda,
4. Se realiza el intercambio de sucres por dólares,
5. Pasar período de transición,
6. Estabilizar pasivos del Banco Central y dolarizar cuentas, y
7. Aclarar nuevas funciones del Banco Central.

Los beneficios que puede traer la decisión de dolarizar una economía son:

- **La particularización de los shocks externos.**- Esto hace referencia a que se aíslan los riesgos causados por catástrofes naturales, variación de aranceles a productos exportados, barreras de comercio, etc. estrictamente al área o sector que se vea afectado ya que se elimina la posibilidad de una devaluación de la moneda.
- **Tendencia de paridad con la tasa de inflación de estados unidos.**- Las tasas de inflación de un país dolarizado tienden a ser iguales a las de Estados Unidos, no necesariamente iguales, pero si tienen un comportamiento similar, el cual será solo diferenciado por factores socio económicos como capacidad de generar empleo, desajustes en los precios que pueden ser causados por especulación, capacidad de producción.
- **Reducción de la diferencia entre tasas nacionales e internacionales.**- Al eliminar el riesgo cambiario, la tasa nominal de interés pasa a ser también la tasa real de interés, y a su vez la confianza que genera el nuevo sistema monetario hace que las tasas de interés disminuyan.

- **Facilita la integración financiera.-** Para economías pequeñas como la del Ecuador es muy difícil ser partícipes de los flujos de capital que la globalización genera en el mundo, mas al ser una economía dolarizada nos volvemos atractivos para las instituciones financieras internacionales, logrando con esto insertarnos en una gran fuente de liquidez y de fondos.

*Una economía dolarizada formalmente incentiva la presencia de grandes bancos internacionales que permitirán el flujo de capitales de tal manera que cualquier shock externo sería contrarrestado por esta integración financiera con el resto del mundo. Es decir, la integración financiera podría eliminar las crisis de balanza de pagos.<sup>5</sup>*

- **Bajan algunos costos de transacción.-** La especulación de los precios de compra y venta del dólar se acaba cuando una economía esta dolarizada.
- **Impacto en la sociedad.-** La dolarización facilita la planificación para los ciudadanos, puesto que al tener una moneda mucho más estable, las tasas de interés no varían tan fuertemente, esto a su vez genera que exista mayor confianza para acceder a líneas de crédito que pueden ser tanto para consumo como para inversión.
- **Se genera disciplina fiscal.-** Dado que el gobierno ya no puede corregir déficits fiscales a través de la impresión de moneda, las únicas formas de controlar estos déficits son a través de préstamos o impuestos, la primera forma exige que el país tenga que acudir a fuentes en el exterior y estos exigen un alto control a la disciplina fiscal, por otro lado los impuestos afectan directamente a la estabilidad de los gobiernos por lo que deben ser más responsables con la manera como estos se usan y la transparencia en las cuentas.

---

<sup>5</sup> **Banco Central del Ecuador,** La Dolarización Pagina 1, Disponible en <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Dolarizacion/dolarizar.html>

Si bien la dolarización trae consecuencias claramente positivas como lo son la estabilidad, la confianza, bajas tasas de inflación, así como bajas tasas de interés, pues también exige ciertos sacrificios, entre los cuales podemos encontrar:

- **Pérdida del señoraje.**- Una definición corta de señoraje puede ser, que es el beneficio o derecho que tiene un emisor de dinero, generalmente siendo un Banco Central, es un flujo de dinero a favor del Banco Central que se genera por emitir el papel moneda. Al dolarizar la economía el Banco Central pierde este ingreso y sus flujos futuros. Y al contrario ahora las autoridades tienen que comprar la moneda a Estados Unidos.
- **Período y costo de transición.**- Debe tomarse en cuenta también el costo que genera para las personas el cambiar sus cuentas a dólares, cambios de cajas registradoras y el tiempo que toma el adaptarse a una nueva moneda.

En el Ecuador y con motivo de la transición que se debía afrontar, se tuvieron que crear ciertas leyes, que se brindaran como lineamientos básicos para la consecución del objetivo planteado que era sin duda, el poder hacer un cambio de moneda, con la menor afectación posible al sistema financiero del país.

Para esto el 13 de Marzo de 2000 el Congreso Nacional expide la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, “la cual modifica el régimen monetario y cambiario, e introduce cambios a la legislación vigente en el ámbito financiero y en otros cuerpos legales”<sup>6</sup>.

Obviamente esta ley tenía como principal reforma la sustitución del régimen monetario vigente hasta ese entonces, por uno en el que hubiera una libre circulación de monedas extranjeras, siendo el Banco Central del Ecuador el que se encargaría

---

<sup>6</sup> CABEZAS, EGÜEZ, HIDALGO, PAZMIÑO, “La Dolarización en el Ecuador un año después”, publicación Banco Central del Ecuador 2001

de esto. Además por ley se fija la tasa de cambio en 25.000 sucres por cada dólar Estadounidense, y se prohíbe al Banco Central la emisión de nuevos sucres, salvo la emisión de monedas fraccionarias.

Otro aspecto de esta ley es que a través del desagio se hace un reajuste automático de las tasas de interés a partir del 11 de enero del 2000 teniendo una tasa activa del 16,82% y una tasa pasiva del 9,35%.

*Así, si por ejemplo, alguien recibió (hasta el 10 de enero del 2000) de un banco un préstamo de cinco millones con una tasa de interés fija del 60% anual; a partir del 11 de enero del 2000, el banco solo puede cobrar por ese préstamo un interés de hasta 16,82%.*

*Lo mismo ocurre con los préstamos contratados en dólares.*

*En el caso de las inversiones la tasa también cambia. Si alguien hizo, por ejemplo, una inversión de cuatro millones de sucres en un certificado a plazo, contratado hasta el 10 de enero del 2000 a una tasa del 35%; a partir del 11 de enero el banco cambiará esa tasa (pasiva) por otra que sea de máximo el 9,35%.<sup>7</sup>*

Hay que tomar en cuenta que a través del desagio se pudo lograr que la tasa activa pasara de un 42% a un 16% y que la tasa pasiva pasara del un 30% a un 10% aproximadamente.<sup>8</sup>

## **2.1. Mecanismos de la dolarización**

Entre los mecanismos de la dolarización tenemos:

---

<sup>7</sup> DIARIO EL UNIVERSO, ¿Qué es el Desagio?, Publicación del 18 de Abril del 2000. Egas Roberto Pg 1 disponible en <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/que-es-el-desagio-97960.html>

<sup>8</sup> Banco Central del Ecuador. La dolarización

### **2.1.1. Señoraje**

Al emitir dinero, la casa emisora tiene una utilidad sobre dicha emisión, a esto se le conoce como señoraje.

Existe lo que se conoce como señoraje neto que es la diferencia entre el costo de poner dinero en circulación y el valor de los bienes que se compraran. Y señoraje bruto que es el mismo concepto pero sin tomar en cuenta el costo de poner en circulación el dinero.

Ahora el señoraje se puede decir que es una ganancia que se hace una sola vez. A continuación cito el siguiente ejemplo:

*Un billete de \$1 cuesta aproximadamente 3 centavos imprimirlo, pero el gobierno de los Estados Unidos puede usarlo para comprar bienes por un valor de \$1. Si el billete circulara eternamente, el señoraje neto sería 97 centavos. En realidad, es menor porque después de 18 meses, el billete de \$1 promedio se gasta y necesita ser reemplazado; como otros gobiernos, el gobierno de los Estados Unidos reemplaza sin cobrar por ello, los billetes y monedas gastados.<sup>9</sup>*

Este señoraje es un flujo, que para el gobierno de los Estados Unidos se calcula en alrededor de 25 mil millones al año. Cifra que es menor al 1,5% de los ingresos del dicho gobierno.

### **2.1.2. El Banco Central en la Dolarización**

Según el sistema de la reserva federal de los Estados Unidos, las funciones básicas que debe cumplir todo Banco Central son:

---

<sup>9</sup> SANDRA PAMELA SILVA ORTEGA, La Dolarización Año 2003 pág. 1

- Conducir la política monetaria del país influenciando las condiciones monetarias y crediticias.
- Supervisar y regular las operaciones bancarias para garantizar la seguridad y solidez del sistema bancario y financiero del país y proteger los derechos crediticios de los consumidores.
- Proporcionar ciertos servicios financieros al gobierno, al público, a las instituciones financieras.
- Mantener la estabilidad del sistema financiero y contener el riesgo sistémico que puede surgir en los mercados financieros.

De igual manera y en forma resumida podemos decir que las funciones o las tareas básicas que debe cumplir el Banco Central son:

Controlar que el sistema financiero del país tenga suficiente liquidez, ser banco de los bancos, ya que puede hacerles préstamos; manejar operaciones de mercado abierto y regular las tasas de interés con el fin de procurar la salubridad del sistema financiero.

Antes de la dolarización el Banco Central tenía como una de sus principales funciones y atribuciones, la de controlar el precio del dólar, esto lo hacía a través la compra o venta de dólares para abaratar o encarecer el sucre. Para lo cual contaba con un monto de divisas conocido como la Reserva Monetaria Internacional. Luego de entrados en la dolarización el Banco Central no puede controlar el precio de la moneda por lo que esta reserva toma un nuevo nombre Reserva Internacional de Libre Disponibilidad, que funciona como un respaldo sobre las especies emitidas por el Banco Central.

Luego de la dolarización algunas funciones del Banco Central fueron cambiadas, eliminadas o corregidas con el fin de mantener un ente regulador de la economía.

A simples rasgos debemos revisar la nueva visión y misión que tiene el BCE para comprender las nuevas funciones que se le entregaron.

**Misión:** Garantizar el funcionamiento del régimen monetario de dolarización e impulsar el crecimiento económico del país.

**Visión:** Ser un Banco Central integrador e impulsador del crecimiento y desarrollo económico y social del país, que lidere los procesos de cambio y constituya el referente técnico en dolarización, alcanzando y manteniendo indicadores monetarios óptimos a nivel internacional.

Como podemos darnos cuenta tanto en misión como visión entra la palabra dolarización y se hace hincapié que el Banco Central busca el funcionamiento óptimo de este régimen monetario.

Contrario a lo que la gente pueda creer, de que si ya el Banco Central no puede imprimir dinero, ha perdido su razón de existir, ahora toma otras funciones de igual importancia ya que al no tener una moneda propia es necesario tener mucho control sobre el sistema financiero, ya que debe existir una organización que se encargue de disminuir riesgos, que trabaje para conseguir fluidez en el sistema y que sea transparente al entregar información oportuna que permita la toma de decisiones, además funciona como un ente auditor de la economía, ya que trabaja independientemente a los entes que la administran.

“[...] a nivel macroeconómico, su misión es procurar la estabilidad monetaria y cambiaria, lo que implica la supervisión macroeconómica, la coordinación con la

política fiscal y la estabilización o política anti cíclica; a nivel microeconómico, es garantizar el óptimo funcionamiento de los mercados monetario y financiero.”<sup>10</sup>

Hoy en día es obligación del Banco Central el emitir boletines estadísticos e informativos sobre la evolución económica del país. Ya que al no poder realizar devaluaciones, ni controlar otros factores macroeconómicos, lo único que podemos hacer es tener todas las herramientas que permitan a los gobiernos tomar medidas acertadas en materia económica.

#### **2.1.2.1. El nuevo balance del Banco Central**

De acuerdo con las nuevas necesidades de información financiera del país a raíz de la dolarización, la ley de régimen cambiario exigía cambios en el balance del Banco Central para que contablemente se aplique el nuevo sistema monetario.

De aquí que se crea 4 subsistemas que permiten agrupar de una mejor manera la información necesaria y son:

- **Sistema de Reserva Financiera:** Este sistema toma por pasivo los depósitos de las entidades financieras públicas y privadas en el Banco Central y los bonos de estabilización monetaria que se hayan emitido; y para el activo toman en cuenta el saldo excedente de la Reserva Internacional de Libre Disponibilidad luego de deducidas las destinadas al sistema de canje.
- **Sistema de Canje:** Aquí como pasivos se registran las especies monetarias nacionales emitidas por el Banco Central y en el activo se registra el monto de la Reserva Nacional de Libre Disponibilidad que respalde la totalidad del pasivo.
- **Sistema de Operaciones:** Registra en el pasivo los depósitos del sector público no financiero y de particulares en el Banco Central, además de

---

<sup>10</sup> ANDRADE Felipe; *FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE UN BANCO CENTRAL EN LA ECONOMÍA* pág 16

obligaciones financieras con bancos internacionales. Y en el activo se contabilizan excedentes en la Reserva Internacional de Libre Disponibilidad luego de ser deducidas aquellas que respaldan el sistema de canje y el sistema financiero, también se reportan operaciones de tesorería

- **Sistema de Otras Operaciones:** Aquí se registra el resto de cuentas del balance incluyendo patrimonio y cuentas de resultados.

Una misión muy importante que adquiere el Banco Central dentro del sistema monetario de la dolarización, es la de convertirse en un “tercero confiable” esto quiere decir que se vuelva una entidad que permita una adecuada relación entre el sector público y el sistema financiero privado, teniendo en cuenta esto la misión del Banco Central es la de mantener y velar por la estabilidad económica del país, para lo cual deberá contribuir con el diseño de estrategias y políticas para la elaboración del programa económico, y ejecutar el régimen monetario del país, es decir administrar el sistema de pagos, encargarse de actividades de inversión y ser el banco de los fondos públicos.

Paralelamente con esto, y para asegurarse de cumplir la misión que se le ha dado, el Banco Central deberá realizar actividades de monitoreo macroeconómicas, como el análisis y evaluación continua de todos los posibles shocks a nivel mundial que puedan afectar la economía del país, y desarrollar conjuntamente con las demás instituciones encargadas, planes que permitan amortizar el impacto en el país.

Determinar una adecuada liquidez, y un correcto crecimiento económico del país a través de la definición y control de las variables que influyen en dichos índices.

Así de igual manera realizara actividades a nivel microeconómico como las de ejecutar el régimen monetario, monitorear y proveer siempre de circulante a la economía nacional, manejar el sistema de encaje, regular el sistema de pagos,

administrar cuentas del sector público, monitorear riesgos financieros, entre otros que aseguren un correcto equilibrio de la economía nacional.

## **2.2. Análisis instrumentos monetarios en la Dolarización**

### **2.2.1. Tasas de interés**

El comportamiento de las tasas de interés luego de la dolarización, como era de esperarse, fue a la baja, especialmente en la tasa de interés activa, esto sustentado en que la inflación doméstica debía converger a niveles internacionales.

La Ley de Transformación Económica, estableció el desagio de las tasas. Consistió en un reajuste, por una sola vez, de las tasas activas y pasivas, vigente desde el 11 de enero de 2000.<sup>11</sup>

También se aplicó ciertas normas con las que se buscaba tener una mayor eficiencia, dinamismo y transparencia, para que así los agentes económicos puedan, a través del conocimiento completo de la evolución de las tasas de interés, tomar mejores decisiones y más eficientes.

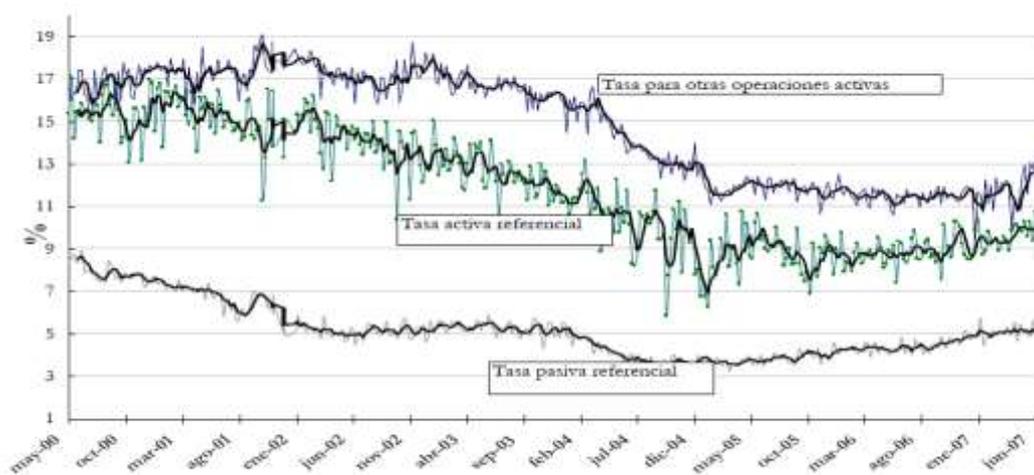
A partir del 2005 vemos que las tasas han tenido un crecimiento estable como se debe esperar de un sistema financiero más firme.

---

<sup>11</sup> CABEZAS, EGÜEZ, HIDALGO, PAZMIÑO, “La Dolarización en el Ecuador un año después”, publicación Banco Central del Ecuador

Podemos decir de igual manera que el crecimiento de las tasas de interés puede contemplarse dentro de los márgenes que la inflación propia del sistema económico del país lo permite.

**GRÁFICO N° 1: EVOLUCIÓN TASAS DE INTERÉS PERÍODO 2000-2007**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador.

**Elaboración:** BCE, Dirección General de estudios.

El directorio del Banco Central también estará encargado de fijar la tasa máxima de interés que se puede usar en transacciones financieras, para lo cual se tomara en cuenta la tasa activa referencial vidente de la última semana del mes anterior, más un recargo del 50%. Cualquier tasa que se pacte sobre este límite acordado será considerada como delito de usura.

De igual manera podemos darnos cuenta como el sistema de la dolarización ha hecho que las tasas de inflación converjan en similitud con Estados Unidos, tomando siempre en cuenta que no son iguales.

Entonces, como herramienta de política monetaria, y enfocado a generar una compensación del rendimiento cambiario, el Banco Central del Ecuador decide utilizar la tasa de interés como un instrumento activo para reducir las expectativas y las tensiones de los agentes, frente al panorama de incertidumbre revelado por la preferencia de invertir en dólares.

En este contexto, el nivel de las tasas de interés fue creciente. La tasa interbancaria se ubicó en 152% a finales de diciembre de 1999, con el consecuente impacto sobre las tasas activa y pasiva referenciales, las que alcanzaron el 75% y 48% anual, respectivamente.<sup>12</sup>

Adicionalmente, a través del desagio se determinó un reajuste por una sola vez de las tasas de interés activas y pasivas a todas las obligaciones, aplicando tasas de 16.82% y en 9.35%, respectivamente. Además se prohíbe pactar obligaciones que impliquen indexación, actualización monetaria o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, como también la indexación de sueldos o salarios.

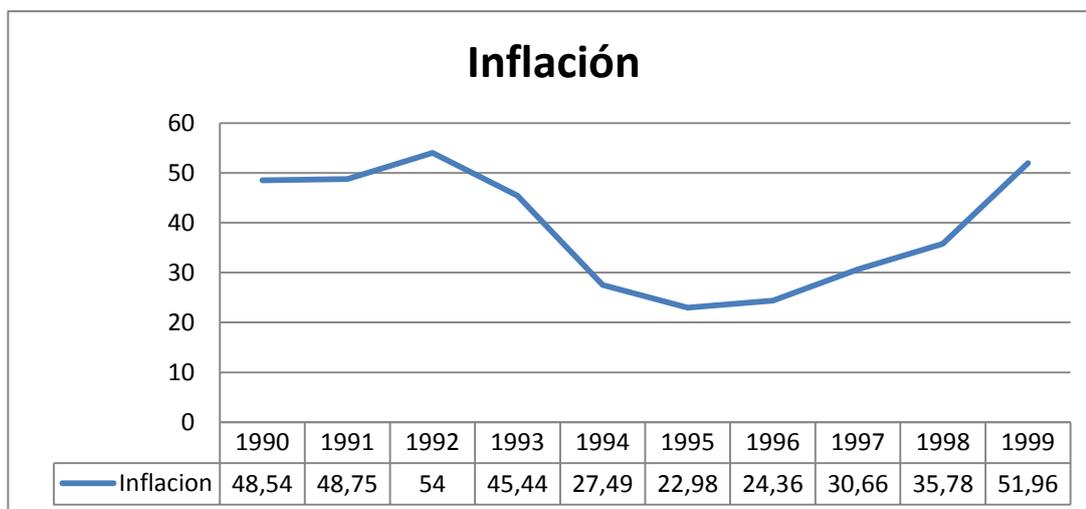
### **2.2.2. Inflación**

La inflación en el Ecuador antes de la dolarización mostro un comportamiento discontinuo con un pico más alto en 1999 y más bajo en 1995 como se puede ver en el grafico siguiente con un incremento entre estas dos del 126%.

---

<sup>12</sup> Banco Central del Ecuador, La Dolarización un año después.

## GRÁFICO N° 2: INFLACIÓN EN EL ECUADOR ANTES DE LA DOLARIZACIÓN



**Fuente:** Banco Central del Ecuador

**Elaboración:** Diego Cabrera

Como podemos ver en el período 1992-1995 se registra una disminución de la inflación que puede ser explicada por el proceso de liberación económica y apertura externa que tuvo el gobierno del entonces presidente Arq. Sixto Durán Ballén a través de su programa de estabilización macroeconómica.

Luego en el período 1996 -1999 el ascenso de la inflación obedece al sometimiento del Banco Central para la emisión de la moneda en una forma desmedida.

A partir del proceso de dolarización la inflación del Ecuador decreció a una tasa del 29%<sup>13</sup>, en donde la inflación más baja se registro en el año 2005 la cual fue de 2,10%. Esto atribuido a correctas medidas que permitieron focalizar las necesidades sociales y a su vez ser atendidas con una buena administración de los recursos.

<sup>13</sup> Estadísticas para América Latina CEPAL 2001

**TABLA N° 3: TASA DE INFLACIÓN (PRECIOS AL CONSUMIDOR)**

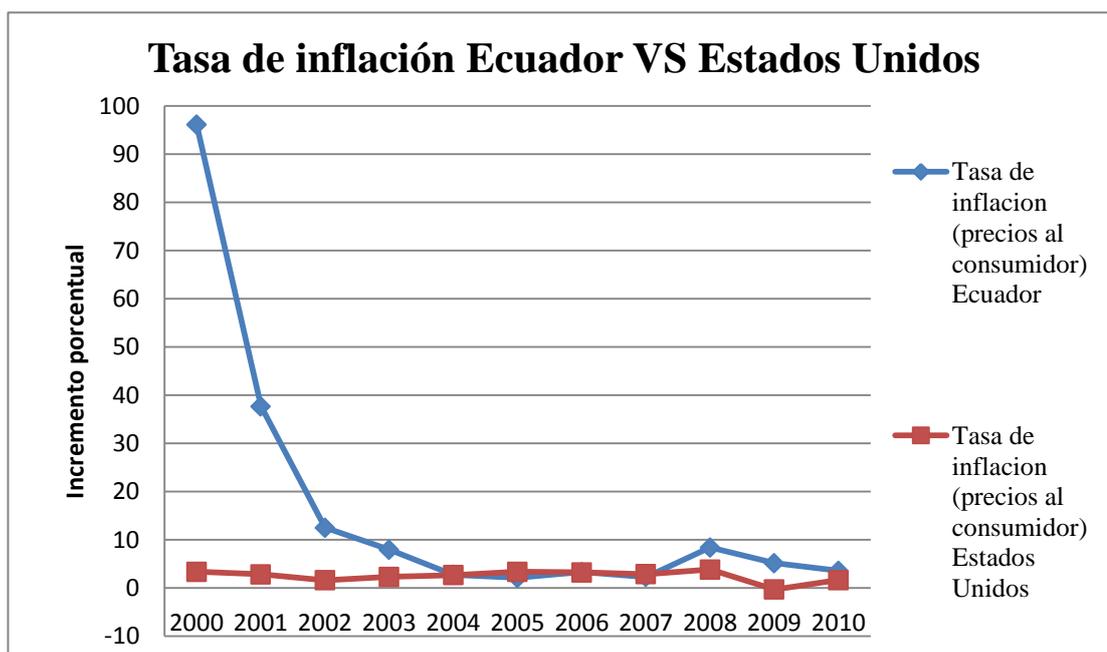
<b>AÑO</b>	<b>ECUADOR</b>	<b>ESTADOS UNIDOS</b>
<b>2000</b>	96,10	3,37
<b>2001</b>	37,68	2,82
<b>2002</b>	12,48	1,59
<b>2003</b>	7,93	2,30
<b>2004</b>	2,74	2,67
<b>2005</b>	2,10	3,36
<b>2006</b>	3,30	3,23
<b>2007</b>	2,28	2,87
<b>2008</b>	8,40	3,83
<b>2009</b>	5,16	-0,31
<b>2010</b>	3,55	1,65

**Fuente:** Banco Central del Ecuador

**Elaboración:** Diego Cabrera

La inflación de estados Unidos en el período 2000-2009 decreció a un ritmo del 11% anual. Comparando el comportamiento de la inflación de estados unidos versus la inflación del Ecuador, se observa claramente como durante los primeros años la inflación de nuestro país se mantenía mucho mayor, y es a partir que desde el año 2004 en adelante se evidencian comportamientos similares

**GRÁFICO N° 3: TASA DE INFLACIÓN ECUADOR VS ESTADOS UNIDOS**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador

**Elaboración:** Diego Cabrera

### 2.2.3. Operaciones de liquidez

La ley de Transformación Económica también contemplaba limitar las operaciones de mercado abierto a la recirculación de liquidez en el mercado financiero, con la finalidad de cubrir posibles demandas de liquidez en el sistema financiero.

Esta misma ley también suprimió la capacidad del Banco Central de ser “prestamista de última instancia” y así mismo con la intención de reordenar toda su cartera con el sector privado y recuperar la misma, se eliminó toda posibilidad de que el Banco Central pueda conceder nuevos créditos de liquidez.

#### **2.2.4. Encaje legal**

Dentro de una economía dolarizada el encaje juega un papel de suma importancia en el correcto funcionamiento del sistema de pagos, ya que permite controlar en cierta manera el volumen de la masa monetaria que existe en el sistema financiero, logrando evitar una devaluación de la moneda.

El 26 de enero del 2000 el Directorio del Banco Central de Ecuador, establece una tasa única para sucres y dólares del 9% en una primera etapa, tasa que se aplicaría sobre el total de los depósitos y captaciones en sucres y dólares. Esto en una segunda etapa fue modificado y se mantiene un la tasa vigente del 4%.

#### **2.2.5. Riesgos de la dolarización**

Al dolarizar un país se toma el riesgo de sufrir las siguientes consecuencias:

- Colocar la economía en franca dependencia del comportamiento de los ciclos económicos de los Estados Unidos.
- Perder los beneficios por el señoraje, al traspasar a los Estados Unidos la emisión monetaria.
- Crear las bases para promover una alta injerencia norteamericana en los asuntos internos.
- Presiones especulativas sobre las reservas internacionales que no desaparecerán del todo.
- Se aumentarán las desigualdades con la economía del Norte, por las discrepancias en la producción, el intercambio comercial y la movilidad laboral.

- El comportamiento de las variables económicas de Estados Unidos determinarían el comportamiento de la economía local.
- La política económica oficial es cercenada, careciendo de instrumentos de apoyo, es decir, tendríamos una política económica minusválida.

## CAPÍTULO 3: IMPACTO DE LA DOLARIZACIÓN EN LA ECONOMÍA

Para analizar el impacto de la dolarización en la economía tomaremos tres aspectos importantes que se verán luego directamente relacionados con el tema de esta investigación, primero necesitamos entender a nivel macroeconómico como influyo la dolarización, para esto analizaremos primeramente el PIB.

### 3.1. Evolución del Producto Interno Bruto

El Producto Interno Bruto (PIB) es el valor de los bienes y servicios de uso final generados por los agentes económicos durante un período.

*La cuantificación del PIB por el método de la producción, se basa en el cálculo de las producciones brutas de las ramas de actividad y sus respectivos consumos intermedios. Por diferencia entre esas dos variables se obtiene el valor agregado bruto (VAB), cuyos componentes son las remuneraciones de empleados, los impuestos indirectos menos subvenciones y el excedente bruto de explotación. Para la obtención del PIB total, es necesario agregar al VAB de las ramas, los "otros elementos del PIB": derechos arancelarios, impuestos indirectos sobre las importaciones e impuesto al valor agregado (IVA).<sup>14</sup>*

Tomando en cuenta que el PIB es un indicador macroeconómico del nivel de producción del país, se desprende pues de este un indicador conocido como, “Crecimiento Económico”, el cual no es otra cosa que la medición del incremento porcentual de bienes y servicios producidos en el país (es decir el PIB) tomados a precios constantes, en un período que generalmente es de un año.

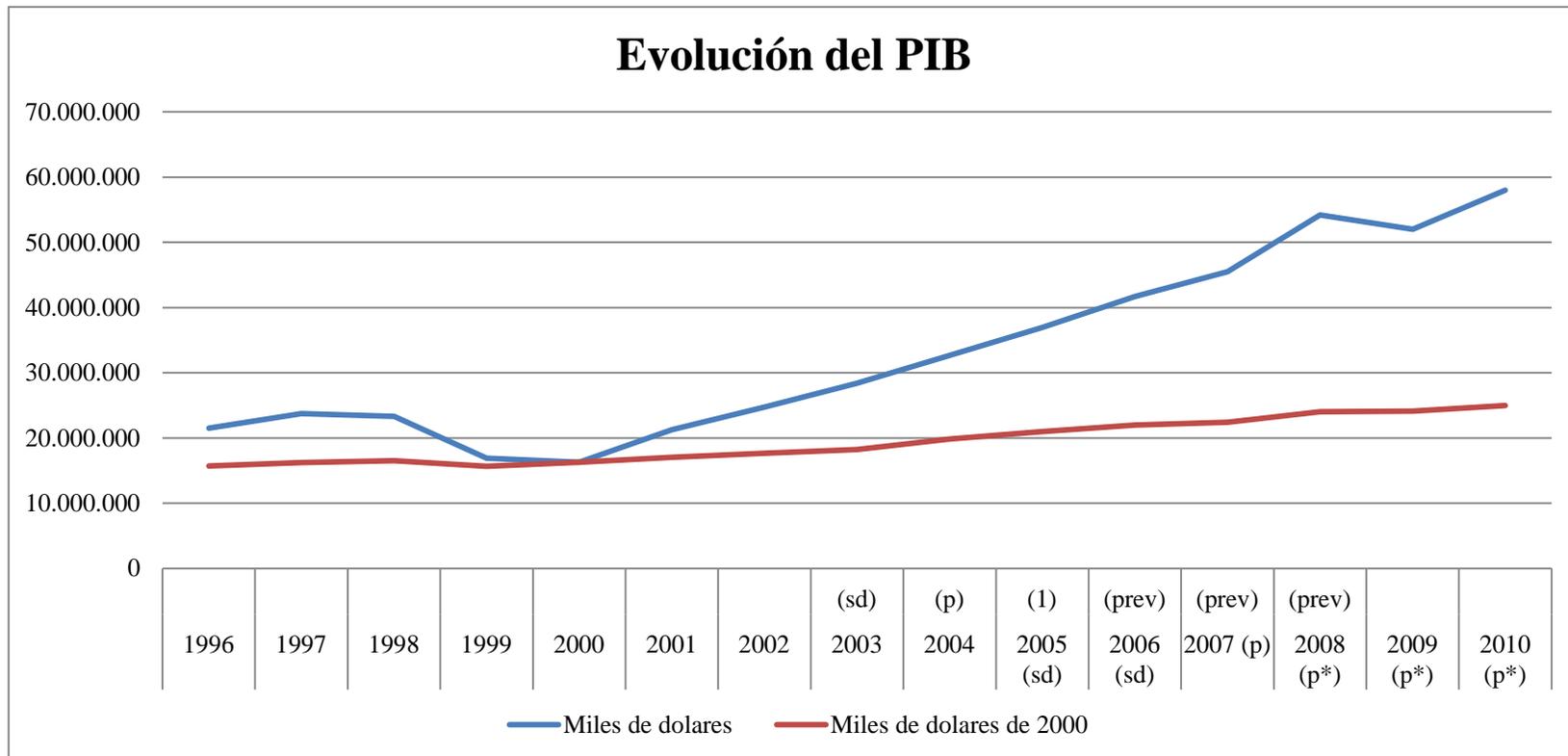
---

<sup>14</sup> BANCO CENTRAL DEL ECUADOR Anexos estadísticos, Pag 11 Disponible en <http://www.bce.fin.ec/home1/estadisticas.bk/metodologia/metodo52.htm>

Entonces hablar de evolución del PIB y hablar de crecimiento económico es algo muy similar. Al referirnos al primero se asocia directamente con el nivel de producción que ha tenido un país, el crecimiento se toma por muchos en relación directa con el mejoramiento de la calidad de vida, puesto que hace referencia que hay una mayor cantidad de bienes disponibles, obviamente esto está relacionado también con lo que se consume. Hay algunos tratadistas que ven al crecimiento económico como una medida un poco contradictoria puesto que no todo lo que se gasta es renovable como el petróleo, gas, y otras materias primas, por lo que un alto nivel de crecimiento o consumo podría esconder un acelerado consumo de materias.

Como se puede apreciar en el Grafico 4, existe un crecimiento uniforme del Producto interno bruto, luego de la caída experimentada a finales de 1999, podemos afirmar que la estabilidad monetaria que recibió el país, acompañada de incrementos en el precio del petróleo y aumento de las remesas enviadas por los migrantes han sido un pilar fundamental para que esto se cumpla.

**GRÁFICO N° 4: EVOLUCIÓN DEL PIB**



**Fuente:** Banco Central

**Elaboración:** Diego Cabrera

Según datos del Banco Central del Ecuador el crecimiento del PIB en la década de 1990 hasta 1999 fue tan solo del 1.8% en promedio que comparado con la década del 2010 es mucho más pequeña ya que en esta década se registra un crecimiento del 4.4% y eso tomando en cuenta que en esta década la mínima variación anual del PIB fue de 2.5%.

De igual manera cabe recalcar que el PIB per cápita escalo también de 1336 dólares, en el período 1993-1999, a 1514 dólares en la primera década del siglo XXI.

A partir del año 2000 se puede decir que la economía ecuatoriana se ha consolidado o se ha mantenido estable gracias a factores externos favorables, como el precio del petróleo y las remesas enviadas por los migrantes.

La dolarización le ha traído al país una dinámica económica distinta que pese a que el PIB ha tenido una tendencia de sube y baja le ha permitido mantener un nivel económico favorable.

En los últimos cinco años el crecimiento del PIB ha sido pequeño pero estable, a esto hay que atribuirle mucho la capacidad del gobierno de lograr conseguir fondos para cubrir los déficits presupuestarios.

Para que este sistema de dolarización se mantenga es necesario entender que es un conjunto de factores los que le brindan soporte, es así que la dolarización por sí misma no funcionaria si no se aplican medidas que mantengan un flujo de dinero adecuado dentro de la economía.

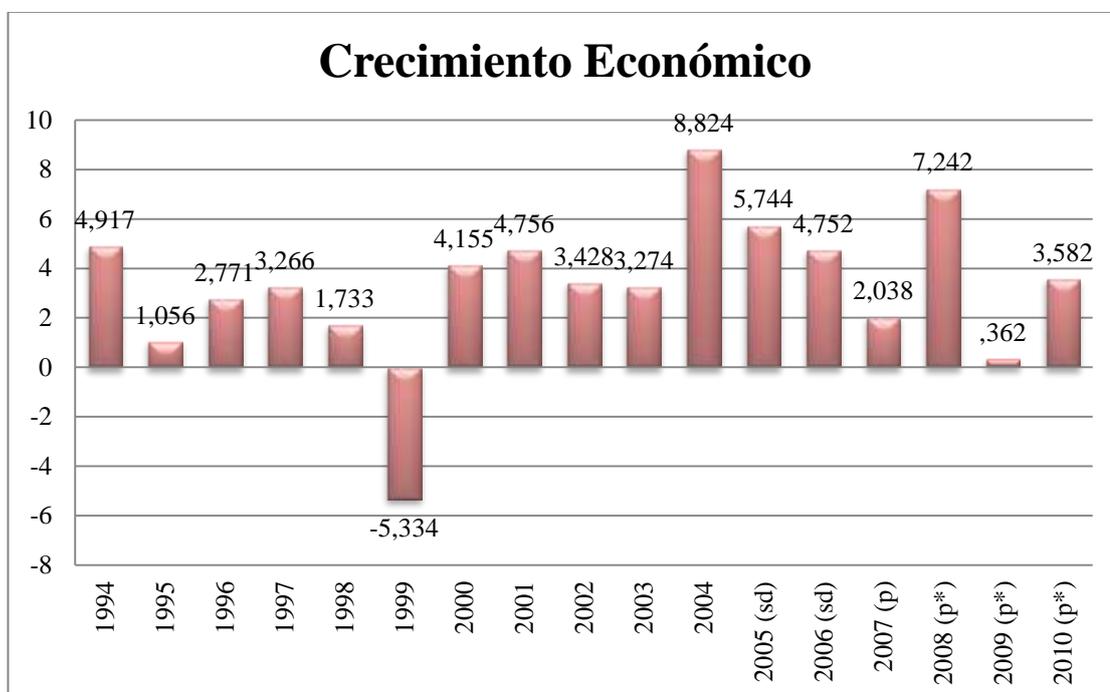
Una de estas medidas es el incremento en el gasto público, y es que el gobierno ha estado expandiendo fuertemente este rubro alcanzando en el 2010 que el gasto

público crezca en un nivel del 40%, y en los cuatro años anteriores se ha visto una tendencia de este crecimiento por mantenerse en alrededor del 36% lo cual es una cifra sumamente importante y con la cual se logra conseguir que el dinero circule en el sistema económico a cabalidad, generando fuentes de trabajo directas como indirectas y promoviendo el desarrollo tecnológico.

Otro de los aspectos que se debe tomar en cuenta es el crédito. La expansión de créditos ha sido cercana al 19% anual de lo cual casi la mitad de este crecimiento ha sido para los créditos de consumo y tan solo un 16% a la producción y el resto en créditos hipotecarios.

Esto solo se puede lograra gracias a que la dolarización permite que la inflación no sea un factor de riesgo alto en la fijación de tasas de créditos, puesto que éstas se han mantenido bastante estables en los últimos diez años.

**GRÁFICO N° 5: CRECIMIENTO ECONÓMICO**



**Fuente:** Banco Central

**Elaboración:** Diego Cabrera

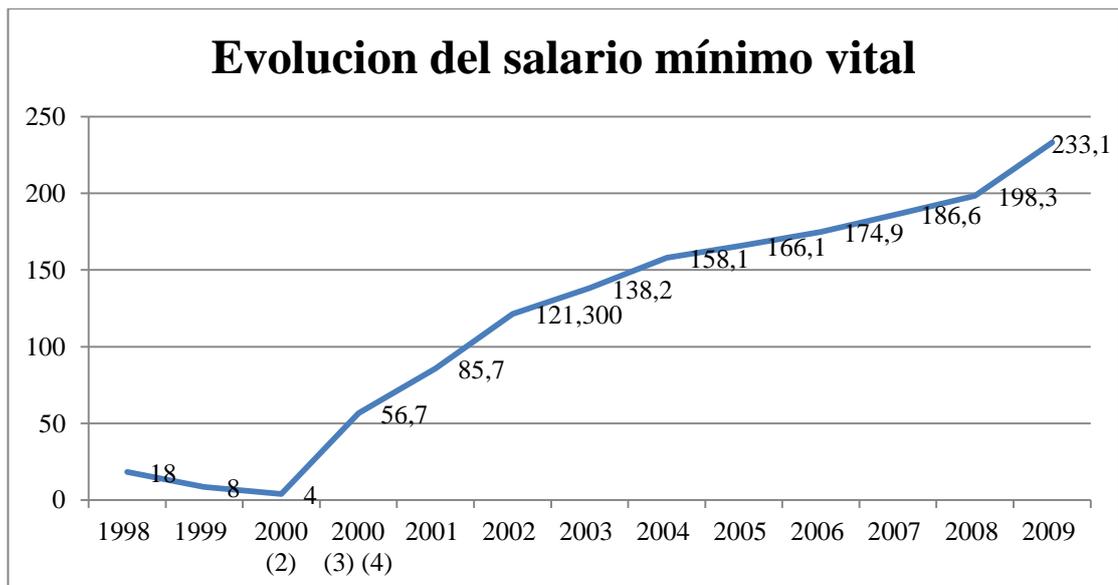
### 3.2. Impacto de la dolarización en la sociedad

Entre los años de 1998 y 1999 se experimentó un acelerado crecimiento en el nivel de desempleo en el Ecuador a raíz de la crisis financiera, tomando cifras del Banco Central, el desempleo en la sociedad paso del 8% al 17% en promedio tomando en cuenta las tres principales ciudades del país, y la clase económica pobre aumento del 35% al 65%, dando así claras cuentas de cómo la inestabilidad económica del país golpeaba a la sociedad.

A partir del año 2000 y con la innegable ayuda de la dolarización en la economía ecuatoriana se ha generado un ambiente favorable para que el país se estabilice, lo que a su vez se traduce en un mejoramiento de algunos indicadores que están ligados directamente con el bienestar de la sociedad.

El primer indicador que podemos analizar es el Salario mínimo vital donde podemos ver que ha existido, luego de la dolarización un crecimiento estable como se detalla en el gráfico siguiente.

**GRÁFICO N° 6: EVOLUCIÓN DEL SALARIO MÍNIMO VITAL**



**Fuente:** Banco Central

**Elaboración:** Diego Cabrera

En los últimos años de la década de los noventa el sueldo va decreciendo ya que se toma en cuenta un salario mínimo vital de 100.000 sucres pero dada la devaluación que sufrió el sucre se da este particular.

Los niveles de pobreza se han reducido en zonas rurales, del 93% al 69%.<sup>15</sup>

A partir del año 2000 se aprecia un incremento en el nivel de ingreso de los hogares, el cual se da por diferentes razones entre las cuales podemos destacar las remesas de los migrantes que en los últimos años se han convertido en una gran fuente de ingresos para el país, y que en el período 2000 -2008 tuvieron un fuerte incremento, además debemos tomar en cuenta la mejoría en los salarios reales que se han vivido.

*En el año 2000 el ingreso promedio mensual de los hogares en el Ecuador era de \$227. Cinco años después, y al cierre del año 2005, los hogares ecuatorianos mostraron un ingreso promedio de \$541 mensuales, es decir en términos corrientes en la actualidad el ingreso es 2,3 veces mayor que al inicio de la dolarización. En el mismo intervalo de tiempo, el ingreso por persona pasó de \$47 a \$120 mensuales, es decir se recuperó en 2,6 veces. El ingreso promedio crece, y crece mucho más rápido que la población.<sup>16</sup>*

Este incremento se acentúa más en la zona urbana, por lo que podemos decir que luego de la dolarización las oportunidades han sido más dirigidas hacia las ciudades que para el campo. Para finales del 2005 el ingreso del hogar promedio en las ciudades era de \$660 dólares y en el campo era de un poco más de \$305, es decir, menos de la mitad.

---

<sup>15</sup> OSCAR RAÚL OSPINA. La dolarización, desarrollo urbano y vivienda

<sup>16</sup> Hexagon Consultores; “Dolarización Pobreza y Legislación”, Mayo 2006 pág. 36

### **3.3. Ahorro luego de la dolarización**

Para financiar el desarrollo de cualquier país un factor indispensable es el ahorro interno tanto como el ahorro externo. El Ecuador debido a factores políticos no es muy atractivo al ahorro externo, por lo que se vuelve indispensable el ahorro interno para lograr un desarrollo sostenible, ya que con esto se puede financiar la cadena productiva del país.

La necesidad de alcanzar niveles adecuados de ahorro está directamente relacionada con los niveles de inversión deseados en la economía. De aquí que de la igualdad entre ahorro e inversión se obtiene que si no existe suficiente ahorro interno para cubrir la inversión deseada, se deberá cubrir con ahorro externo.

Una de las principales fuentes de ahorro para el Ecuador y los países en general son los sistemas de pensiones, mismos que permiten la acumulación de recursos de largo plazo que pueden ser destinados a inversión y desarrollo.

En el caso del Ecuador los ahorros empezaron a ser representativos luego de dos hechos importantes.

Primero la dolarización de la economía ecuatoriana en el año 2000 permitió que el monto acumulado en ahorros no fuese devaluado por la constante inestabilidad monetaria que existía. Y segundo las reformas legales que hicieron que las aportaciones sean sobre el salario real percibido y no sobre el salario básico. Es así que para finales del año 2005 el portafolio de inversiones del IESS llegó a los 2373 millones de dólares, para el 2007 alcanzó los 3146 millones y para finales del 2010 superó los 6000 millones de dólares.

### **3.4. Dolarización, sector financiero y construcción**

El sistema financiero es totalmente indispensable para el desarrollo del sector de la construcción, ya que a través de los créditos que otorga se puede solventar el acceso tanto de los constructores a los bienes y servicios necesarios para desarrollar sus proyectos como a los compradores en su afán de tener acceso a los diferentes proyectos inmobiliarios.

El sistema financiero es capaz de otorgar créditos ya que capta recursos del sistema económico nacional, es decir el ahorro, y lo entrega para producción o consumo.

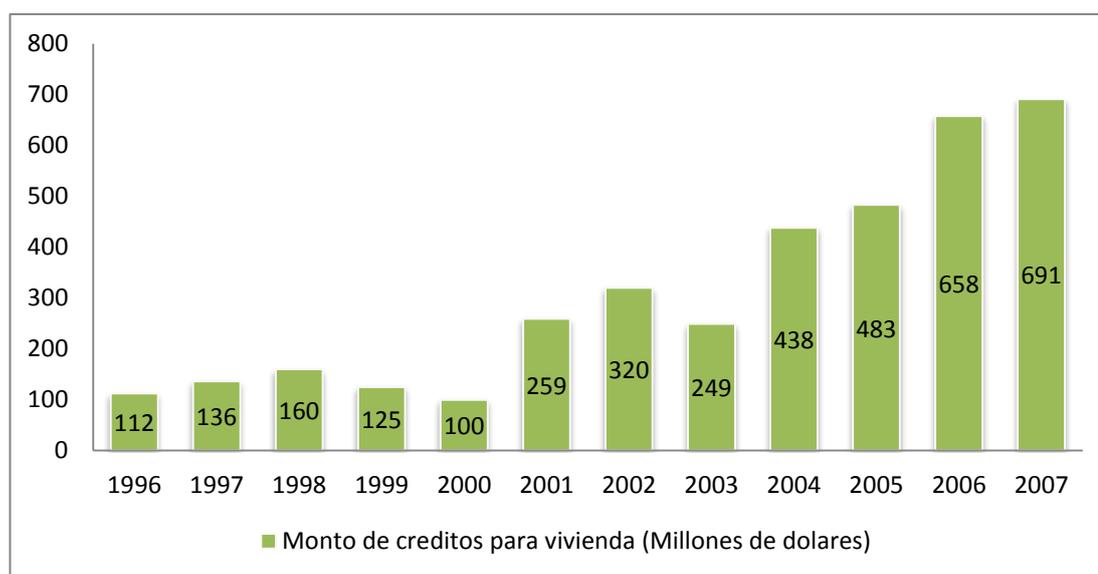
Ahora dentro de la línea de créditos que otorga el sistema financiero (Bancos, Mutualistas y Cooperativas), existe una línea específica dedicada a la construcción, estos son los conocidos como Hipotecarios, mismos que están dedicados a la construcción, mejoramiento y ampliación de vivienda.

Este crédito está caracterizado por cubrir la totalidad o parcialidad del valor del bien a ser adquirido, mismo que toma el nombre de bien hipotecado, se estipulan plazos de pago así como los valores. Una de las características de este tipo de crédito es que si el deudor no puede cancelar la totalidad del crédito otorgado, el acreedor tiene la potestad para rematar el bien hipotecado.

Luego de la dolarización el sector de la construcción y el sector de la banca privada decidieron reinstaurar el mecanismo de los créditos hipotecarios, y a través del congreso generar las normas y leyes del caso que permitan volver a hacer atractivos este tipo de créditos para los inversionistas, ya que a través de las cédulas hipotecarias se presentaba una cierta rentabilidad y seguridad.

En el gráfico siguiente se puede apreciar claramente como han existido dos tendencias para los montos de créditos para vivienda otorgados, es así que se nota una tendencia a la baja en los últimos cuatro años previo a la dolarización. De igual manera se puede apreciar una marcada tendencia a la alta y una rápida evolución de dichos créditos en el período post dolarización.

**GRÁFICO N° 7: MONTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA EN MILLONES DE DÓLARES**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros Boletín Financiero

**Elaboración:** Diego Cabrera

Como podemos ver en el cuadro los años 1996 y 2000 son los más críticos en cuanto a volumen de créditos otorgados esto en base a que son los años de más incertidumbre en el sistema financiero nacional. Inmediatamente después de la dolarización se puede ver claramente como se incrementa respecto al año anterior los créditos para vivienda en más del 100%, esto atribuido a que la nueva moneda que asumía el país otorgando una mayor estabilidad al sistema financiero, evitando las tan temidas devaluaciones y fluctuaciones de las tasas de interés que hacían virtualmente imposible la adquisición de créditos a largo plazo.

Se establecen reglas más estrictas para los solicitantes de crédito como para las entidades financieras que los otorgaban, las garantías que se ofrecían eran mejores por parte de los bancos, cooperativas y mutualistas, y estas a su vez exigían mas seguridades a la hora de otorgar créditos, es así que notamos un crecimiento constante, donde desde el 2001 se han entregado más de 3000 millones de dólares para vivienda hablando solamente del sector privado.

**TABLA N° 4: CRECIMIENTO PORCENTUAL DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y PERMISOS PARA CONSTRUCCIÓN**

Año	Crecimiento créditos	Crecimiento construcción
1996	16%	14%
1997	21%	28%
1998	18%	12%
1999	-22%	-5%
2000	-20%	15%
2001	159%	-1%
2002	24%	-1%
2003	-22%	0%
2004	76%	4%
2005	10%	8%
2006	36%	10%
2007	5%	18%

**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros Boletín Financiero

**Elaboración:** Diego Cabrera

En el cuadro anterior se visualiza que existe una relación directa entre el aumento de los créditos con los permisos para construcción otorgados, a excepción de los años más críticos de la dolarización mismos que constituyen el período de transición de la moneda, según información recopilada en la Cámara de la Construcción de Quito se atribuye a que en los años anteriores a la dolarización se habían otorgado permisos de construcción pero los proyectos no se pudieron concretar por la inestabilidad financiera, mismo que luego de la dolarización y con la inyección de capital en el sector de la construcción pudieron ser finiquitados.

Se analizará primero al sector privado comprendido por bancos, cooperativas y mutualistas o las mismas constructoras que otorgan crédito para financiar la adquisición de vivienda.

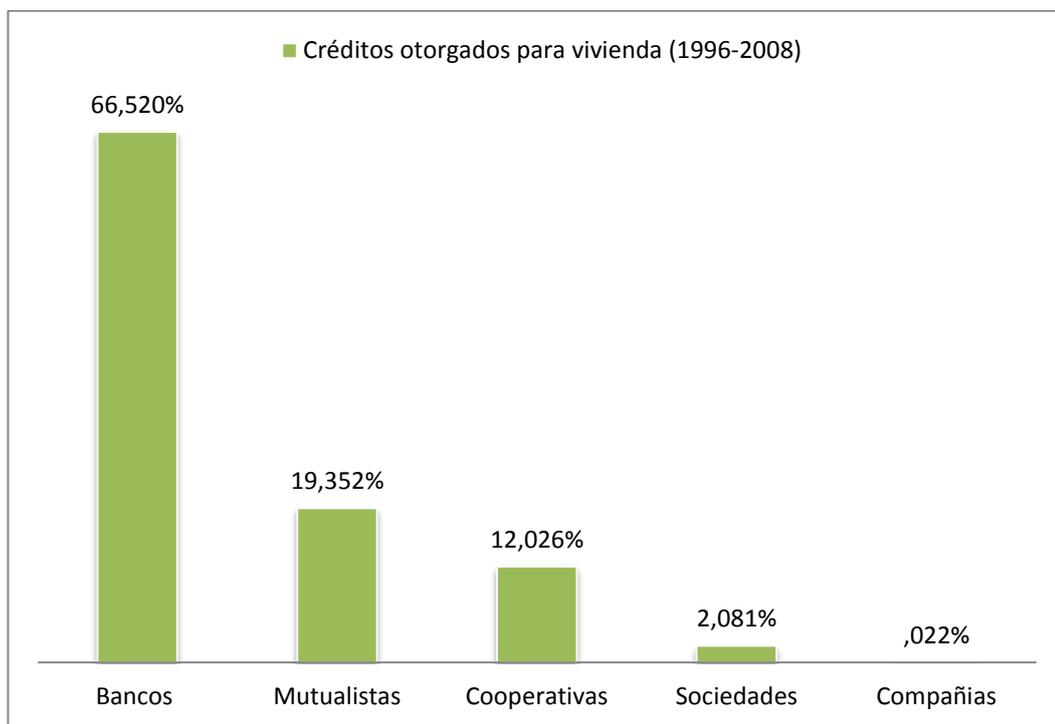
Para poder acceder a un crédito para vivienda, conocido como crédito hipotecario, en el sector privado se deben cumplir con muchos requisitos, VER ANEXO1 lo que hace que la gente lo vea como poco atractivo, todo esto debido a que la dolarización hizo que el sistema financiero sea mucho más cuidadoso a la hora de otorgar préstamos.

Existe una diferenciación para los migrantes, ya que los bancos quieren captar mucho de las remesas que ellos envían, y por eso les dan una cierta facilidad para acceder a créditos hipotecarios, tan solo con la presentación de las planillas de los giros que periódicamente envían a sus parientes en el país.

Dentro del financiamiento privado para la construcción de vivienda tenemos a los bancos liderando el volumen de créditos otorgados, es más según boletines estadísticos de la Superintendencia de Bancos el sistema financiero privado del Ecuador desde el año 1996 al 2008 habría entregado más de 3.500 millones de dólares en créditos y de esto tan solo 460 millones fueron entregados en la década de los noventa mostrando así que más de 3.000 millones de dólares han sido entregados luego de la dolarización para financiar vivienda.

Podemos decir entonces, que la dolarización ha permitido al sector de la construcción tener un gran desarrollo, y a su vez le ha permitido al sector financiero trabajar conjuntamente con éste. Además podemos asegurar que ha existido una notable expansión de créditos hipotecarios por parte del sector privado para la construcción.

**GRÁFICO N° 8: PORCENTAJE DEL MONTO TOTAL DE CRÉDITOS OTORGADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POR PARTE DEL SISTEMA FINANCIERO**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros Boletín Financiero

**Elaboración:** Diego Cabrera

Como se observa en el gráfico anterior son los bancos los que lideran ampliamente la cantidad de créditos otorgados, esto según la Cámara de la Construcción se debe al monto necesario para un crédito de vivienda, es decir, son valores que generalmente no son muy accesibles para financiar por parte de Cooperativas, por lo que este mercado a diferencia de créditos de consumo o créditos vehiculares, se ve totalmente apoderado por los bancos privados.

Es así que tenemos a los bancos ocupando un 66,52% del monto total de créditos hipotecarios, seguido por las mutualistas con un 19,35% en tercer lugar las cooperativas de ahorro y crédito con un 12,03% y por último a las sociedades y compañías constructoras que entre las dos llegan a cubrir un 2,10%.

### **3.5. Inversión extranjera**

La inversión extranjera directa es la que procede de una persona natural o jurídica en el exterior, cuyo capital es invertido en un país con la intención de generar el desarrollo de una firma obteniendo a su vez rendimiento.

Antes de la dolarización la inversión extranjera directa llegaba en promedio a 471 millones de dólares tomando la década comprendida entre 1990 y 1999.

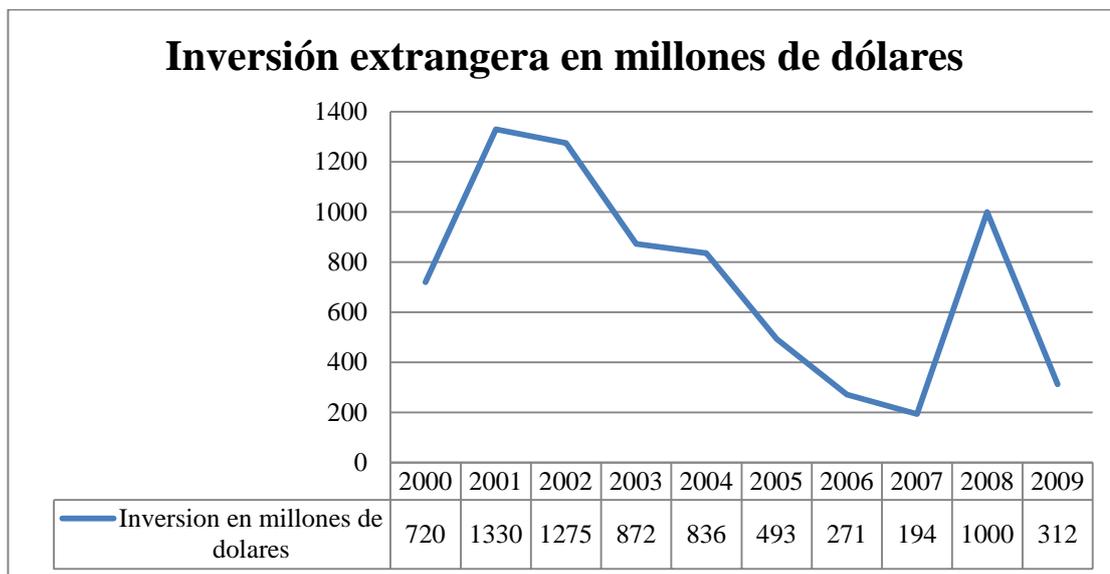
La inversión extranjera directa exhibió un ascenso en el período 1990-1994, pero a partir del año de 1996 se muestra una recuperación de la tendencia de crecimiento alcanzando en 1998 un pico de 870 millones de dólares.

La crisis financiera que redujo los ingresos del sector con el correspondiente descenso del margen financiero, la presencia de una inflación del 51,96%, el aumento de la tasa de interés activa al 65,4%, un déficit fiscal entre 1998 y 1999 del -4% y -3% respectivamente respecto al PIB y los desequilibrios cambiarios, se constituyeron en fuentes generadoras de incertidumbre y baja credibilidad lo que condujo a una reducción de la inversión extranjera en el 26%.

Luego de la dolarización el panorama cambió y se dio un aumento en la inversión extranjera directa y en el período 2000-2009 se registró un promedio de casi 800 millones de dólares anuales superando por mucho al promedio registrado en el período pre crisis.

Desde la vigencia de la dolarización hasta el 2004 la inversión extranjera directa en promedio representaba el 4% del PIB. Entre los años 2000 y 2001 la inversión presentó un incremento del 85%, inversión explicada por el aumento en la inversión petrolera.

## GRÁFICO N° 9: INVERSIÓN EXTRANJERA EN MILLONES DE DÓLARES



**Fuente:** CEPAL datos para América latina

**Elaboración:** Diego Cabrera

El decrecimiento en los últimos años se justifica por algunos factores, dentro de estos se encuentran principalmente la inestabilidad política que tiene el país y que genera al inversionista cierta incertidumbre, el segundo factor según una investigación de la CEPAL es el nivel de corrupción que existe en el Ecuador.

## CAPÍTULO 4: IMPACTO DE LA DOLARIZACIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción, es uno de los sectores mas dinamizadores de la economía y por la misma razón ha sido considerado por muchos como un sector que le proporciona movimiento a la misma, tal como lo haría un motor, genera encadenamiento con muchas ramas comerciales, industriales y de servicios.

*La construcción es, 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.<sup>17</sup>*

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

---

<sup>17</sup> Revista CLAVE, noviembre 2010, pág. 28 entrevista realizada al Doctor Carlos Trávez becario de la maestría de Economía y gestión empresarial

#### **4.1. Breves rasgos del sector de la construcción**

Para empezar el análisis del impacto que ha tenido la dolarización en el sector de la construcción es importante hacer una breve descripción de este sector productivo, ya que abarca desde la realización de grandes obras públicas hasta la edificación de viviendas.

Esta industria es conocida por su falta de autonomía, es decir depende de las empresas auxiliares de la construcción como cementeras, siderúrgicas, vidrieras, etc. Por eso es que cualquier acontecimiento que tenga que ver con el sector de la construcción tiene su repercusión directa en los sectores auxiliares.

Si a esto le debe añadimos las fluctuaciones estacionales y cíclicas propias de cada empresa resultaría normal la atención que debe prestarle el Estado en todos los países no solo en el Ecuador, y a su vez es importante que intervenga en forma directa o indirecta, a través de créditos, bonificaciones fiscales, etc. Para evitar desequilibrios en esta rama.

Por otra parte la mano de obra en este sector posee una gran movilidad, y el personal no calificado y con carácter de eventual es absorbido normalmente por un movimiento migratorio de los habitantes del campo hacia la ciudad, mismo que es superior al de cualquier otra industria.

Los avances experimentados en esta industria se deben en mayor parte al empleo de técnicas modernas, maquinaria especializada y la creación de nuevos materiales derivados del cemento y otros sintéticos, además de una racionalización del proceso

de producción que ha permitido notablemente la reducción de costos de producción y el tiempo empleado.

La construcción es un sector que utiliza mucho los recursos nacionales y que incentiva al ahorro interno además de esto el sector tiene varios efectos multiplicadores que generan encadenamientos muy importantes con muchas ramas tanto industriales como comerciales.

## **4.2. Crecimiento del sector de la construcción**

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.

### **4.2.1. Vivienda y oficina**

Como se ha podido ver en los capítulos anteriores la dolarización le ha dado al Ecuador una cierta estabilidad monetaria y confianza en el sistema financiero.

El sector de la construcción marcó en el primer trimestre del año 2010 su mayor incremento en ese período desde el 2002. Este se expandió 17,45%, encabezando así el crecimiento de los sectores que conforman el Producto Interno Bruto (PIB).

Esta tendencia de crecimiento se mantiene desde el año 2010, cuando en el cuarto trimestre se notó una subida del 11,16% en relación con los últimos tres meses del año 2009.

Según la cámara de la construcción de Quito este crecimiento se ve favorecido por varios factores como por ejemplo los créditos hipotecarios y la creación de fideicomisos para los constructores, estos dos ven como pilar principal una estabilidad monetaria en el país la cual se ha podido obtener a través de la dolarización.

Los créditos hipotecarios ayudan, pues aumentan la demanda de vivienda dentro del mercado.

Otro aporte son los fideicomisos que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) ha organizado con los constructores. Con ello se consiguen fondos para nuevos proyectos inmobiliarios que de otra manera serían mucho más complicados de desarrollar.

El año pasado aumentó la entrega de créditos hipotecarios por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), que a partir del 18 octubre pasado entregó su cartera al flamante Banco del IESS (BIESS). En total esta entidad entregó el 36 % de los créditos del 2010, según la Cámara de Construcción.

Además el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI está desarrollando planes de apoyo para la adquisición de vivienda propia

Según las cifras del Banco del IESS, la inversión en créditos hipotecarios mantiene su ritmo desde el año anterior. Durante el último trimestre del 2009, los desembolsos llegaron a 133,91 millones, mientras que en el primer trimestre del 2010 fueron 133,33 millones.

El sector de la vivienda presentó una recuperación el año 2010 en comparación al 2009, que fue un año marcado por la crisis internacional. Según un estudio de la Cámara de la construcción se indica que en Quito la venta de unidades de vivienda creció un 20% y un 14% en Guayaquil.

Para la cámara de la construcción, se puede decir que estos datos se pueden tomar como tendencia nacional ya que estas dos ciudades son las más grandes del país y que son las que más influyen en resultados a escala nacional.

El Estado y el BIESS representaron el 63% del total de créditos en el sector de la vivienda. El resto fue de las instituciones financieras privadas: bancos, cooperativas y mutualistas.

El 2007 se puede decir fue un año de recesión para el sector, ya que existió una reducción en el índice de confianza empresarial, en el sistema financiero existía una desaceleración de la cartera de crédito de vivienda puesto que en el mercado existía incertidumbre y desconfianza en dicho sistema, a esto se le sumó también poca inversión del gobierno central en proyectos de construcción.

No obstante el gobierno logró duplicar el valor del bono de vivienda nueva y mejoramiento de las existentes, logrando equiparar en 3600 dólares tanto el bono urbano como el rural.

Se destinaron fondos también para la implementación del bono de titulación, mismo que se destina para financiar la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio de los inmuebles.

En el año 2008 la situación del sector de la construcción mejoró notablemente ya que se realizaron grandes inversiones en materia de construcción vial y vivienda por parte del estado, es en este año donde se registra la mayor tasa de crecimiento en casi seis años alcanzando un 13,8%.

Por su parte el año 2009, mismo que fue un año marcado por una fuerte crisis internacional, represento un año de recesión para el sector de la construcción así como para algunos otros sectores. Los bancos como medida de protección tuvieron que restringir un poco sus líneas de crédito, lo que obligo a que algunos proyectos se vieran paralizaros. Entre el 2008 y 2009 el volumen de crédito que entregaría el sistema financiero privado se vería reducido en un poco más de 30 millones de dólares.

Con el fin de reactivar el sector, el gobierno central da la orden de que se destinen 600 millones de los fondos de reserva de libre disponibilidad, que se encontraban en el Banco Central, a obras de vivienda.

Para que estos recursos sean bien inyectados al sistema económico del país se dispuso que se dividan en tres organismos de la siguiente manera.

Doscientos millones de dólares se viabilizarían a través del banco ecuatoriano de la vivienda para otorgar créditos a constructores a una tasa del 5% y a un plazo de tres años.

Doscientos millones de dólares más serian entregados por medio de créditos hipotecarios al 5% como tasa fija a 12 años a través del banco del Pacifico.

Y por último doscientos millones se canalizarían a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, para entregar bonos de 5000 dólares a las personas que quisieran comprar viviendas con un límite de precio de 60000 dólares, esto para dar atención al segmento de la clase media y media baja la cual posee ingresos familiares mensuales de entre 800 a 2000 dólares.

Ya que el sector de la construcción es un pilar importante de la economía, el gobierno central ve la importancia de fortalecerlo para el desarrollo económico del país. Según cifras de la cámara de la construcción de Quito alrededor de 85000 personas compraron una casa propia solo en el año 2010 en todo el país.

Se incrementaron los créditos hipotecarios entregados por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), mismo que ahora ya ha entregado su cartera al BIESS. En total esta entidad entregó el 36% de los créditos en el 2010 según la cámara de la construcción de Quito.

Hasta el 2010 en los tres últimos meses de dicho año se realizaron 2224 operaciones de vivienda terminada, 753 de construcción de vivienda 120 de remodelación y ampliación y 418 sustituciones de hipoteca. Esto en monto se resume en el siguiente cuadro.

**TABLA N° 5: PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS BIESS (EN MILES DE DÓLARES)**

MES	VIVIENDA TERMINADA	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA	TOTAL
Octubre	19.448,90	2.027,00	267,1		21.743,0
Noviembre	33.193,10	3.378,50	822,4	750,3	38.144,3
Diciembre	40.601,10	4.506,10	1.078,80	10.785,90	56.971,9

**Fuente:** BIESS, reporte estadístico

**Elaboración:** Diego Cabrera

No obstante, aún existe un gran déficit de vivienda en el país. Cifras del sector señalan que hacen falta más de 900 000 nuevas viviendas, especialmente para la clase media. Este sector ha sido desatendido por varios años.

Según el gobierno el déficit habitacional actual del país es de 1,2 millones de viviendas<sup>18</sup> en general y sin separar segmentos de mercado, es decir, sin importar condiciones de pobreza y nivel adquisitivo de las personas.

Sin embargo la situación sobre esto parece mejorar puesto que las empresas constructoras están cambiando su target y buscan abarcar mas mercado de clases medias a media baja.

Análisis realizados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI indican que hace algunos años solo se ofertaba casas y departamentos de lujo que no podían ser adquiridos ni con préstamos y estaban enfocados solo a ciertas clases sociales.

Ahora cerca del 70% de la oferta de vivienda es para el sector popular mismo que es el más necesitado en cuestiones de acceso a una vivienda propia. Las grandes constructoras se han enfocado en este segmento de mercado y han desarrollado proyectos de vivienda que van de los 25.000 a los 35.000 dólares mismos que por obvias razones son mucho más accesibles a estos sectores e incluso se han generado proyectos habitacionales mentalizados y desarrollados por alianzas entre constructoras y municipios que permiten entregar viviendas desde 12.000 hasta los 20.000.

---

<sup>18</sup> Encuesta de condiciones de vida del INEC año 2011

Se ha encontrado un fuerte apoyo para el sector de la construcción, especialmente en lo que a proyectos inmobiliarios se refiere, en donde encontramos que desde el 2007 hasta el 2010 el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda ha canalizado más de 800 millones de dólares en bonos para la vivienda, de lo que se han beneficiado cerca de 200.000 familias.

De la misma manera el Banco Ecuatoriano de la Vivienda en el año 2010 aprobó 80 créditos con un valor de 115 millones de dólares para proyectos meramente habitacionales.

Se han realizado esfuerzos por superar el déficit en el campo de vivienda por parte del gobierno central, es así como se ha visto que la asignación presupuestaria para este sector ha ido incrementando año tras año empezando en el año 2000 con casi 500 millones de dólares hasta el año 2010 en el que se designaron 4642.6 millones de dólares.

Según el gobierno la meta es enfocarse en las personas de bajos recursos, mismas que representan el 80% del déficit habitacional que tiene el país entregando líneas de financiamiento tanto para la compra de nueva vivienda como para el mejoramiento.

#### **4.2.1.1. IESS (BIESS) y vivienda**

Anteriormente ya hemos hablado a breves rasgos de cómo el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ha tenido gran incidencia dentro del sector de la construcción a través de los créditos que otorga para vivienda, pero a continuación analizaremos un poco más este tema.

Al existir un notable déficit en vivienda, el gobierno a través del IESS, entrega créditos hipotecarios para sus afiliados, cumpliendo previamente una serie de requisitos. VER ANEXO 2

Es así que en el año 1981 la institución obtiene facultades para poder entregar créditos destinados a vivienda de manera directa o a través de programas habitacionales. Lastimosamente resoluciones de los gobiernos de turno han hecho que muchas ocasiones se suspendan dichas facultades.

Tomaremos en cuenta a partir del período 2003 en donde el Congreso Nacional del Ecuador aprobó una ley reformativa a la Ley de Seguridad Social inscrita en Marzo de dicho año, misma que le permite al IESS entregar créditos hipotecarios.

Para el año 2008 se destinaron un poco más de 1.000 millones de dólares para créditos hipotecarios, se realizaron en dos etapas, para la primera se destinaron 400 millones de dólares y se focalizaba solo en la compra de vivienda terminada, y la segunda etapa se enfocaba en el mejoramiento de vivienda.

Estos préstamos se entregaban con tasas de interés más cómodas que las de los bancos privados pero exigían que el afiliado tuviera ahorrado el 30% del valor del inmueble.

En el año 2009 en respuesta al mandato presidencial se crea el Banco del Instituto de Seguridad Social, BIESS y el 18 de Octubre del 2010 abre por primera vez sus puertas en su agencia matriz, desde esa fecha ha funcionado bajo el criterio de banca de inversión, para la administración de fondos públicos del IESS.

Hasta el año 2011 se habían superado los 1.500 millones de dólares en colocación por concepto de créditos hipotecarios. El BIESS financia hasta el 100% del valor actualizado del bien inmueble, es decir, hasta los \$100.000 dólares, en caso de que el bien supere los \$125.000 dólares cubrirá el 80% del valor actualizado, dando como plazo máximo del crédito 25 años considerando también la edad del solicitante.

Datos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y el Banco de sus Afiliados (BIESS) indican que desde el 2008 a marzo del 2011 se entregaron 1.159 millones de dólares en préstamos hipotecarios, lo que ha permitido a más de 30.000 familias tener acceso a una vivienda propia. Esto ha provocado la preocupación del sistema de banca privada, puesto que si bien no es que se ha reducido el volumen de créditos, la tasa de crecimiento es mucho menor a la que tenían en años anteriores.

Según la asociación de bancos privados se ve una amenaza ya que la cartera total de préstamos hipotecarios del BIESS es 1.159 millones de dólares y el total del sistema de bancos privados encuentra su cartera en 1.488 millones de dólares, diferencia que según ellos es mínima tomando en cuenta que la banca privada lleva muchos más años en el mercado.

Según el Ing. Hermel Flores, titular de la Cámara de la Construcción de Quito (CCQ): “La gran oferta es porque hay más dinero en el mercado y esto obedece a la participación del BIESS en el sector inmobiliario”.<sup>19</sup>

Según algunos analistas es indudable que el BIESS ha sido desde su creación protagonista dentro del buen momento que vive el sector de la construcción, a simple vista se puede ver que las ventajas que ofrece hacen más atractivo para los afiliados el solicitar un crédito hipotecario, puesto que para empezar el BIESS otorga créditos

---

<sup>19</sup> REVISTA LIDERES, Quito destapa toda una oferta, [http://www.revistalideres.ec/informe-semanal/QUITO-DESTAPA-TODA-OFFERTA\\_0\\_652134800.html](http://www.revistalideres.ec/informe-semanal/QUITO-DESTAPA-TODA-OFFERTA_0_652134800.html)

a plazos de hasta 25 años y a una tasa inferior del 9%, en cambio la banca privada lo hace a un máximo de 15 años y con una tasa del 9,5%.

#### **4.2.2. Vialidad**

Es innegable que el gobierno central ha realizado varias obras en lo que a vialidad se refiere, y estas obras además de contribuir con el desarrollo del sector de la construcción se concatenan para aportar al desarrollo del comercio tanto interno como externo.

A nivel de la ciudad de Quito se ha invertido en los últimos cinco años más de 500 millones de dólares en construcción de nuevas vías y mejoramiento de otras, así como reformas geométricas.

Por otra parte a nivel nacional según datos del Ministerio de Obras Públicas solo para el año 2011 se invertirán 5000 millones de dólares en autopistas de alta velocidad que serán terminadas para el año 2014. El costo aproximado por kilómetro de carretera construida en montaña es de 3.5 millones de dólares, mientras que en terreno plano es de 2.5 millones.

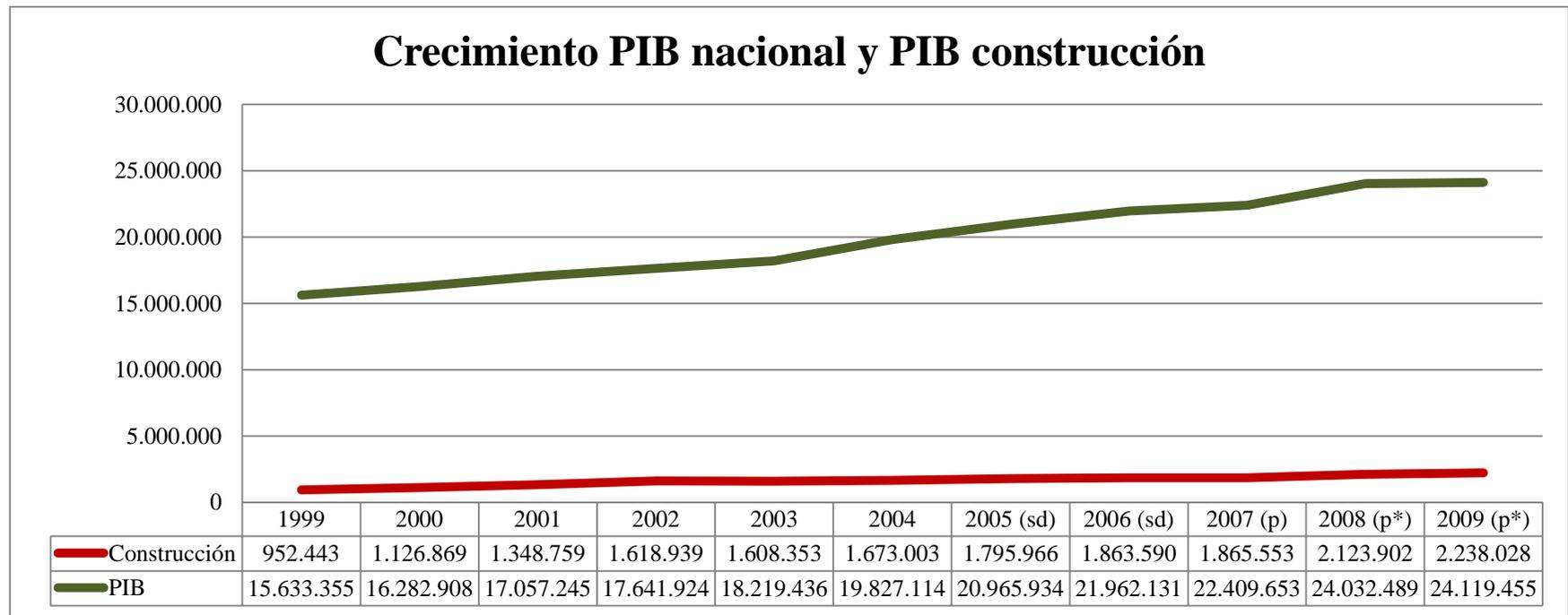
#### **4.3. Importancia del sector de la construcción en el desarrollo del país**

El desarrollo económico del país tiene una estrecha vinculación con el desarrollo del sector de la construcción pues éste sector involucra distintos tipos de edificaciones como son viviendas, oficinas, carreteras, puentes, escuelas inclusive las construcciones que realizan grupos informales en las periferias urbanas y que a su vez generan tanto empleo como ingresos a miles de familias a nivel nacional.

Como ya hemos visto el auge del sector obedece a una estabilidad monetaria que se ha obtenido a través de la dolarización y que ha generado una mayor actividad en el mercado de bienes inmuebles. Por otra parte las remesas enviadas por los migrantes han incentivado el consumo interno de los ecuatorianos, tanto que se ha convertido en un punto neurálgico de interés para las empresas constructoras, promotores, inmobiliarias, constructores independientes entidades financieras entre otros para la promoción de proyectos tanto de vivienda como de oficinas.

Es por esto que el valor agregado bruto VAB de la construcción es uno de los más importantes componentes del PIB nacional. En el período comprendido entre el año 2000 al 2009 la participación promedio de este sector productivo dentro del Producto Interno del país fue del 9,2% sin dejar de lado que ha tenido ciertas fluctuaciones, pero que siempre ha mantenido una tendencia a la alta, pues cada vez se incorporan mas compañías a esta rama, y según datos de la superintendencia de compañías en los últimos 20 años se ha duplicado el número de empresas dedicadas a esta rama productiva con lo que para este año se cuenta con más de 1.600 compañías registradas.

**GRÁFICO N° 10: CRECIMIENTO PIB NACIONAL Y PIB CONSTRUCCIÓN**



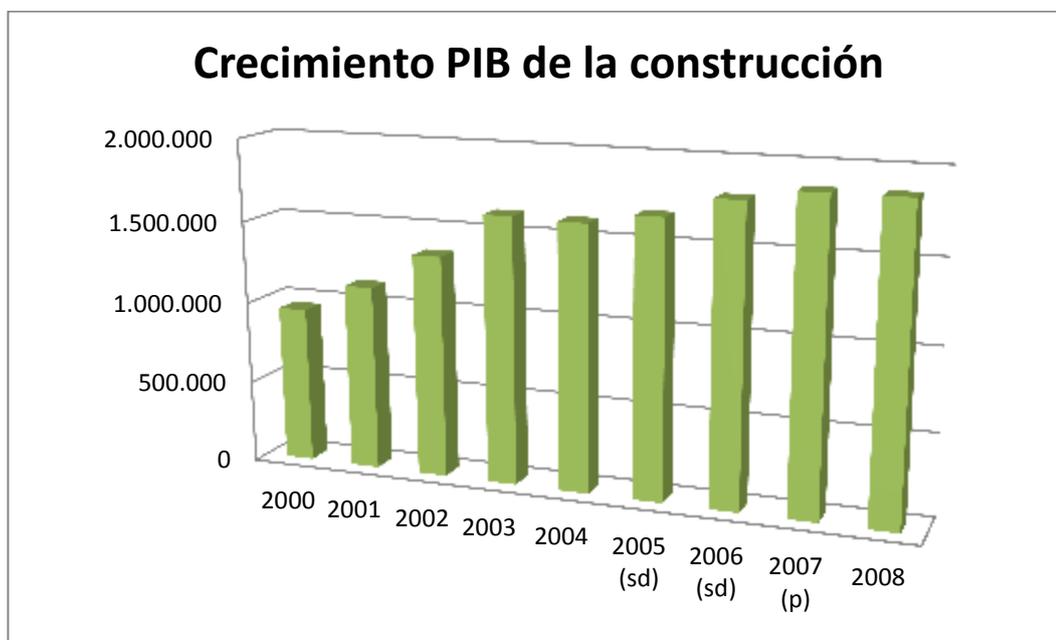
**Fuente:** Banco Central del Ecuador

**Elaboración:** Diego Cabrera

Pero así mismo, en el año 1999 en plena crisis financiera fue el mismo sector de la construcción uno de los más golpeados en la economía llegando a tener un descenso en su producción del 24,9%. Para luego en los tres años siguientes registrar una gran recuperación.

Dentro de los primeros años de la dolarización fue el sector de la construcción la actividad que experimento un mayor crecimiento en comparación con otros del sector, esto se puede atribuir al impulso que le brindo la construcción de infraestructura relacionada a la creación del Oleoducto de Crudos Pesados OCP (cuyo costo supero los 1.300 millones de dólares) en el período 2001 – 2003 tanto como a la creación de vivienda que fue hacia donde se canalizo gran parte de las remesas de los migrantes, así como también un gran monto de los fondos descongelados del sistema bancario.

**GRÁFICO N° 11: CRECIMIENTO PIB DE LA CONSTRUCCIÓN**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador

**Elaboración:** Diego Cabrera

A ello también se debe sumar la ejecución de obra pública por parte de los gobiernos seccionales como del gobierno central.

Se ha podido demostrar que el sector de la construcción ha tenido un auge en los últimos diez años, y se lo puede atribuir a la dolarización por una parte y a las remesas enviadas por los migrantes, ya que este fenómeno social indudablemente ha generado ingresos al país.

Según datos del Banco Central el sector de la construcción ha tenido uno de los comportamientos más al alza dentro del PIB como se puede ver en el cuadro siguiente.

**TABLA N° 6: INCIDENCIA DEL VAB POR SECTOR EN EL PIB**

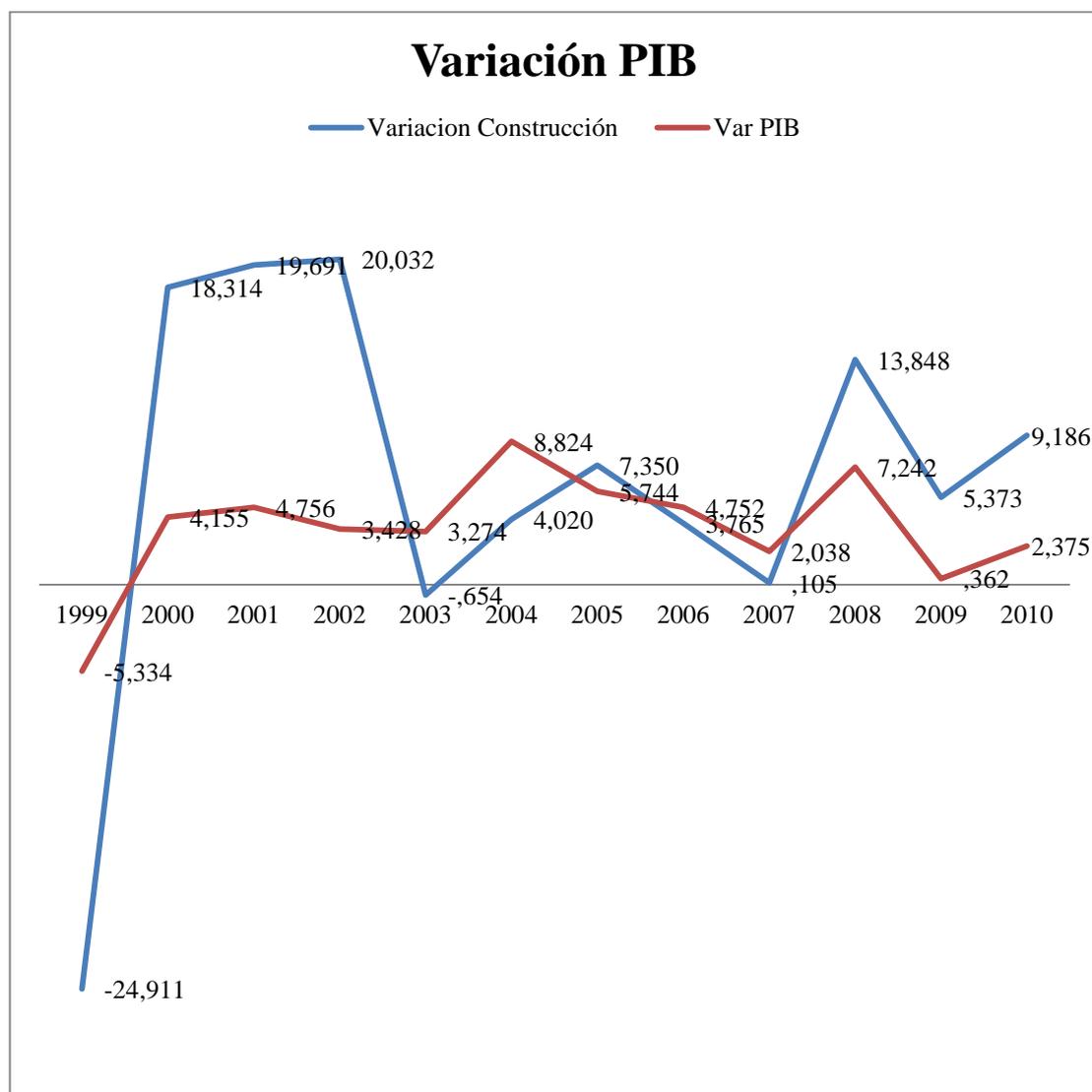
Período / Industrias	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Agricultura	13,0	4,3	3,9	6,3	4,4	2,2	5,1	3,5	4,4	5,2	0,7	2,8
Pesca	-6,7	-25,8	7,4	-0,6	14,2	0,5	25,5	14,1	2,4	6,5	5,4	4,4
Minería	10,8	-2,8	3,3	-4,6	9,3	37,5	1,7	3,6	-8,3	0,0	-3,3	-11,7
Manufactura (excluye Refinamiento de petróleo)	-5,2	-6,8	4,9	2,5	4,6	3,2	9,2	7,1	4,9	8,1	-1,5	3,2
Refinamiento de petróleo	-30,3	95,4	-24,6	-12,0	-17,7	16,3	-5,8	-0,3	-3,4	7,9	3,1	6,8
Electricidad Agua	23,0	2,6	0,6	8,2	1,2	-8,7	1,3	0,5	15,5	20,2	-12,2	7,1
<b>Construcción</b>	<b>-24,9</b>	<b>18,3</b>	<b>19,7</b>	<b>20,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>4,0</b>	<b>7,3</b>	<b>3,8</b>	<b>0,1</b>	<b>13,8</b>	<b>5,4</b>	<b>9,2</b>
Comercio	-11,5	3,9	6,5	2,0	3,1	4,2	5,8	5,1	3,2	6,6	-2,3	1,6
Otros	-19,7	23,3	18,2	-24,9	17,8	24,0	18,5	13,4	11,4	20,5	9,8	11,0
<b>Valor Agregado Bruto</b>	<b>-4,8</b>	<b>4,5</b>	<b>4,0</b>	<b>2,1</b>	<b>3,6</b>	<b>8,8</b>	<b>5,8</b>	<b>4,7</b>	<b>1,8</b>	<b>6,8</b>	<b>0,4</b>	<b>2,0</b>
Otros elementos del PIB	-11,4	-0,3	14,5	19,3	0,1	9,3	5,1	5,5	5,1	11,5	0,3	6,0
<b>PIB</b>	<b>-5,3</b>	<b>4,2</b>	<b>4,8</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>8,8</b>	<b>5,7</b>	<b>4,8</b>	<b>2,0</b>	<b>7,2</b>	<b>0,4</b>	<b>2,4</b>

**Fuente:** Banco Central del Ecuador

**Elaboración:** Diego Cabrera

Ahora como se puede ver en el grafico siguiente el comportamiento del PIB de la construcción en referencia al PIB total del país tuvo en los primeros años, podemos notar que son los tres primeros años del nuevo milenio los de mayor repunte.

**GRÁFICO N° 12: VARIACIÓN PIB**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador

**Elaboración:** Diego Cabrera

El sector de la construcción es importante para el desarrollo económico del país ya que tiene un fuerte impacto en varios sectores productivos que se vuelven

proveedores y a su vez generan la creación de empresas que serán distribuidoras como las inmobiliarias y el mercado de bienes raíces en general.

Según el Banco Central del Ecuador los consumos intermedios generados por el sector de la construcción ascienden a más de tres billones de dólares de los cuales el 84,47% se realizan en el mercado nacional y el 15,53% en el mercado internacional, de ahí que se puede decir que una edificación en el país posee una mayor cantidad de componentes nacionales que de componentes de fabricación extranjera.<sup>20</sup>

Uno de los productos que más demanda el sector de la construcción en el mercado interno es el cemento y clinker de cemento con un 30.55%. No obstante este sector como pocos involucra actividades varias como por ejemplo transporte, minería, servicios técnicos, mueblería entre otros, de ahí su gran importancia para el desarrollo económico del país.

Sobre las importaciones que este sector genera, los insumos que más se necesitan son el hierro y el acero para lo que se llama obra muerta, de ahí que en los primeros cinco años del período de dolarización es decir del 2000 al 2005 las importaciones de materiales para la construcción se cuadruplicaron, pasando de 90, 5 millones de dólares a más de 300 millones de dólares en valores CIF.<sup>21</sup>

Por otra parte en lo que se puede llamar el mercado de acabados, el Ecuador es un país que se lleva mucho por los precios de ahí que los productos elaborados por Colombia y China tienen mucha aceptación dentro del mercado, dentro de lo que es grifería, el mercado chino tiene una gran cuota de participación junto con la empresa alemana FV, mientras que en el mercado de la cerámica se ha visto como el mercado Español ha perdido su posicionamiento y ha sido reemplazado por el Colombiano, esto se atribuye a que Colombia se beneficia de que forma parte de un área de libre

---

<sup>20</sup> Boletín Anual Del Banco central del Ecuador Año 2010

<sup>21</sup> Diario el Universo, publicación del 18 Agosto 2008

comercio en la que puede competir con mejores precios, lo que ha relegado a España a ser el segundo proveedor en este tipo de insumo ya que muestra una cierta percepción de calidad.

En tanto por el lado de la oferta no existe mayor vínculo intersectorial ya que el destino principal del producto de este sector es satisfacer directamente a la demanda final, misma que se encuentra dividida en varias áreas.

#### **4.3.1. Crecimiento de la mano de obra**

A través de información obtenida en la cámara de la construcción de Quito, se conoce que por cada puesto de trabajo generado en el sector de la construcción, se crean 2 puestos en otros sectores productivos adyacentes a esta rama.

El sector de la construcción reúne una importante cantidad de personas que conforman su fuerza laboral, es así que en el año 2007 demandó una remuneración total de 758'952.000.

Según datos del Banco Central del Ecuador la participación de este sector productivo en el total de la economía en lo que ha número de trabajadores se refiere es del 11% lo que sería 693018 personas entre asalariados declarados, no declarados, patrones, por cuenta propia y ayudantes familiares.<sup>22</sup>

La escala de salarios mínimos que el gobierno estableció por rama de actividad habría fijado los salarios entre 279,84 y 294,39 dólares, es así que por ejemplo un

---

<sup>22</sup> BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, Boletín anuario año 2010

dibujante tendría un sueldo mínimo de 291 dólares aproximadamente mientras que un peón estaría ganando 279.84.<sup>23</sup>

En cuanto a la evolución que ha tenido el mercado laboral del sector de la construcción desde el año 2010 podemos decir que se observa que ha sido ascendente. Sin embargo en los primeros años del nuevo milenio hubo una disminución de la mano de obra existente, esto se atribuye al fenómeno de la migración ya que muchos compatriotas que trabajaban en la construcción decidieron ir a España a trabajar en la misma área pero con sueldos mejores.

Para finales del año 2005 el sector de la construcción se convirtió en la tercera actividad generadora de empleo en el Ecuador con una participación del 7,33% de la población empleada, es decir, generó más de 300.000 puestos de trabajo según un estudio elaborado por la FLACSO.

La mano de obra del sector de la construcción tiene una formación primaria en un 49,36% secundaria en un 28,05% y 8,65% profesional,<sup>24</sup> lo cual tiene lógica puesto que la actividad de esta rama conlleva actividades elementales mayormente, sin embargo a pesar de que la educación formal no sea un requisito indispensable, si lo es la experiencia que permita asegurar que la persona tiene conocimientos generales de la actividad que va a desempeñar. A medida que la ejecución de la obra va avanzado, la mano de obra que se requiere es un poco más avanzada. Y por último los profesionales que se desempeñan en este sector son mayoritariamente, arquitectos, ingenieros civiles y diseñadores.

Las principales actividades generadoras de empleo en este sector son infraestructuras (incluye la construcción de obras sanitarias estatales o municipales), viviendas,

---

<sup>23</sup> Datos obtenidos de la Cámara de construcción de Quito Entrevista realizada al Ing. Hermel Flores

<sup>24</sup> INEC, Encuesta de Empleo Subempleo y desempleo

edificaciones comerciales y, finalmente, un grupo “informal”, integrado por pequeñas construcciones en lugares periféricos.

**TABLA N° 7: PARTICIPACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MERCADO LABORAL**

EMPRESA	TOTAL EMPLEADOS	EMPLEADOS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN	
		Número empleados	% del total de empleados
<b>Micro</b>	836.589	92.466	11,05%
<b>Pequeña</b>	307.407	36.085	11,74%
<b>Mediana</b>	74.306	9.529	12,82%
<b>Grande</b>	717.816	10.625	1,48%
<b>TOTAL</b>	<b>1'936.127</b>	<b>148.705</b>	<b>7,68%</b>

**Fuente:** CEPAL

**Elaboración:** Diego Cabrera

#### 4.3.2. Materiales de construcción

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) establece el Índice de Precios de la Construcción (IPCO), como un indicador que mide mensualmente la evolución de los precios a nivel de productor o importador de los materiales e insumos utilizados en la construcción.

Así también establece el Índice de Precios al Consumidor IPC como una medida de variación general de los precios de los bienes y servicios consumidos en general por los hogares de un país.

Refiriéndonos al IPCO se puede decir que ha tenido una tendencia hacia el alza, que como se ha visto anteriormente responde a la dolarización y sus efectos sobre el

sector, lo que ha generado que registre valores superiores al IPC en el período comprendido desde el año 2000 al 2010.

Estas variaciones según la cámara de la construcción obedecen al crecimiento económico del país así como una evolución de precios sujeta a la inflación misma que no conlleva ningún riesgo para el sector.

**TABLA N° 8: VARIACIÓN MENSUAL IPCO**

<b>AÑOS</b>	<b>ENERO</b>	<b>FEBRERO</b>	<b>MARZO</b>	<b>ABRIL</b>	<b>MAYO</b>	<b>JUNIO</b>	<b>JULIO</b>	<b>AGOSTO</b>	<b>SEPTIEMBRE</b>	<b>OCTUBRE</b>	<b>NOVIEMBRE</b>	<b>DICIEMBRE</b>
<b>2000</b>	122,77	143,27	170,05	145,35	139,86	139,94	118	88,15	73,87			
<b>2001</b>	45,85	24,89	22,31	21,69	19,36	11,31	10,03	9,19	8,71	7,18	6,92	6,49
<b>2002</b>	1,84	1,76	3,72	2,81	2,42	1,12	2,24	2,33	3,33	4,94	4,4	4,82
<b>2003</b>	5,17	7,28	7,87	7,26	7,28	6,99	7,2	7,24	6,49	6,23	7	6,8
<b>2004</b>	7,11	6,77	9,08	12,13	15,35	16,52	16,32	16,71	17	18,53	18,54	17,54
<b>2005</b>	15,23	13,17	11,44	9,9	6,27	5,33	5,64	5,57	6,89	6,63	3,95	4,49
<b>2006</b>	5,37	5,24	4,82	5,69	9,03	10,4	10,96	10,38	7,73	6,54	9,57	9,55
<b>2007</b>	8,24	8,29	8,03	7,1	4,88	4,03	2,92	2,89	3,87	3,78	3,84	3,91
<b>2008</b>	5,29	7,51	8,05	11,05	12,55	15,78	18,79	19,78	19,27	18,59	15,43	12,4
<b>2009</b>	9,51	5,35	3,81	-0,08	-2,06	-4,65	-6,98	-7,77	-7,06	-6,26	-4,09	-1,61
<b>2010</b>	-0,02	1,57	2,24	2,55	2,88	2,24	2,15	2,48	2,31	1,76	1,83	1,95

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

**Elaboración:** Diego Cabrera

El incremento de los precios de los materiales usados en el sector de la construcción está ligado estrechamente al precio que tiene el barril de petróleo y por consiguiente a las crisis que puedan generarse tanto políticas como económicas sobre el precio de éste. Además hay que tomar en cuenta que también es fácilmente susceptible a catástrofes naturales a nivel internacional.

Según datos del Instituto Ecuatoriano de la construcción las mayores y menores variaciones se registran como se puede ver en la siguiente tabla:

**TABLA N° 9: MATERIALES QUE MÁS SUBIERON**

<b>MATERIALES</b>	<b>VARIACIÓN ANUAL</b>
<b>Ductos de planchas galvanizadas</b>	14,8%
<b>Mallas diversas (tumbados)</b>	7,96%
<b>Piezas sanitarias porcelana</b>	7,64%
<b>Hidrantes</b>	6,92%
<b>Piezas de hierro fundido</b>	6,92%
<b>Bloques de hormigón</b>	6,59%
<b>Accesorios de acero</b>	6,54%
<b>Bordillos de hormigón</b>	6,27%
<b>Tubos y postes para cerramiento</b>	6,14%
<b>Combustibles</b>	6,10%

**Fuente:** Instituto Ecuatoriano de la Construcción (IEC)

**Elaboración:** Diego Cabrera

**TABLA N° 10: MATERIALES QUE MENOS SUBIERON**

<b>MATERIALES</b>	<b>VARIACIÓN ANUAL</b>
<b>Bloques de hormigón</b>	-0,29%
<b>Tableros de control</b>	-0,49%
<b>Ascensores</b>	-0,53%
<b>Alambres y cables para telefonía</b>	-0,75%
<b>Tubos de hormigón simple</b>	-0,97%
<b>Equipos para detección de incendios</b>	-1,27%
<b>Ladrillos comunes de arcilla</b>	-3,18%
<b>Bombas de agua</b>	-3,24%

**Fuente:** Instituto Ecuatoriano de la Construcción (IEC)

**Elaboración:** Diego Cabrera

Según muchos técnicos estas variaciones podrían afectar a algunos proyectos inmobiliarios, ya que la dependencia del precio del barril de petróleo y los conflictos que se han generado en medio Oriente hacen que los precios de los insumos no sean estables y se mantienen a la expectativa de lo que puede pasar.

#### **4.3.3. Facilidad de acceso a vivienda**

Como vimos anteriormente el crecimiento del sector de la construcción ha generado que se den más proyectos inmobiliarios y en los últimos años estos proyectos han sido más conceptualizados en función de un nuevo segmento de mercado, es decir, si en los años 2000 al 2005 se veían mas construcciones de lujo en los últimos cuatro o cinco años el sector ha tomado en cuenta el sector popular, por lo que, hoy en día se puede decir que existe una mayor facilidad de acceso a la vivienda.

#### **4.3.4. Evolución de las empresas constructoras.**

Como ya hemos visto anteriormente el sector de la construcción se ha convertido en uno de los motores de la economía del país ya que cuenta con fuertes encadenamientos con otros sectores productivos, pero para podernos dar cuenta un poco mas de cómo este sector se ha vuelto un pilar tenemos que analizar un poco también a los principales implicados que en este caso son las empresas constructoras.

Según la Superintendencia de Compañías a finales de la década de los ochenta existían tan solo 358 empresas constructoras, actualmente se dice que sobrepasan las 1.600<sup>25</sup>. Además según la revista Vistazo de las 1000 compañías más importantes en el Ecuador 34 corresponden al sector de la construcción y de estas más de la mitad radica o encuentra su sede en la provincia de Pichincha.<sup>26</sup>

Para el año 2001 tan solo en Pichincha habían registradas 452 compañías que se dedicaban a la construcción y para finales del año 2009 existen ya 604 empresas registradas en la Superintendencia de Compañías.

Según datos de la revista Ekos dentro de los primeros cinco años de la dolarización la inversión directa por rama de actividad que recibió fue de 534 millones de dólares, lo que representa cerca del 10% de la inversión total.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Cámara de la construcción de Quito Boletín anuario informativo Año 2011

<sup>26</sup> SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS datos estadísticos disponible en [www.sbs.gob.ec](http://www.sbs.gob.ec)

<sup>27</sup> Revista Ekos, Boletín especial “Las 400 empresas más grandes del ECUADOR” pág. 16

**TABLA N° 11: CRECIMIENTO DE VENTAS (2004-2005) EMPRESAS MÁS REPRESENTATIVAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

Nombre de la compañía	Ventas (US\$miles)	
	2005	2004
Construtora Norberto Odebrecht S. A.	168.009	89.645
Hidalgo & Hidalgo SA	89.243	72.420
Panamericana Vial S.A. PANAVIAL	37.064	-
Urazul S.A.	36.511	35.770
Concesionaria Norte Conorte S.A.	30.583	31.656
Constructora Andrade Gutiérrez SA	27.364	31.585
Herdoiza Crespo Construcciones S.A.	25.592	92.463
Conduto Ecuador S.A.	22.954	28.979
Concerroazul S.A.	22.553	20.143
Suramericana de Telecomunicaciones S.A. (SURATEL)	20.751	13.499
Concesionaria del Guayas Concegua S.A.	19.337	17.664

**Fuente:** Revista Ekos, Boletín Especial<sup>28</sup>

**Elaboración:** Revista Ekos

En la tabla anterior se muestra a las empresas que han tenido mayor participación en el sector de la construcción y como ha aumentado el nivel de ventas.

Podemos encontrar empresas que están dedicadas tanto a proyectos de infraestructura, proyectos de vialidad como proyectos inmobiliarios.

Según las bases de datos del SRI, para el año 2009 las principales empresas constructoras por nivel de ventas son:

<sup>28</sup> Revista Ekos Boletín especial, Las 400 empresas más grandes del ECUADOR, [http://www.revista.ekos.com.ec/docs/2006\\_re.pdf](http://www.revista.ekos.com.ec/docs/2006_re.pdf), Año 2006

**TABLA N° 12: INGRESOS DECLARADOS PRINCIPALES EMPRESAS  
CONSTRUCTORAS**

Empresa	Ingresos Declarados 2009
<b>Hidalgo e Hidalgo S.A</b>	\$203.178,02
<b>Fopeca</b>	\$120.859,26
<b>Técnica General de construcciones</b>	\$88.371,44
<b>Panavial</b>	\$92.866,75
<b>Suratel</b>	\$44.705,88
<b>Conorte</b>	\$35.126,63
<b>Conduto Ecuador</b>	\$40.822,03
<b>Constructora nacional</b>	\$22.314,49
<b>Constructora Herdoiza Guerrero</b>	\$44.834,38
<b>Concerroazul</b>	\$40.913,89

**Fuente:** Información estadística SRI

**Elaboración:** Revista Ekos

Como se puede apreciar muchas de las empresas constructoras han llegado incluso a duplicar el nivel de ventas desde el 2005 al 2009, con lo que mostramos nuevamente el innegable crecimiento del sector, afianzado en la estabilidad que la dolarización le ha podido traer al país.

## CONCLUSIONES

### **Crisis económica**

- La crisis económica que vivió el Ecuador a finales de los noventa, demuestra como la fragilidad de un sistema económico puede ser abusada al explotar de sobremanera ciertos recursos sin tener una planificación estratégica del cómo se utilizaran los recursos obtenidos para producción y desarrollo.
- La falta de control de las entidades gubernamentales sobre el sistema financiero deja a libre control de núcleos de poder los intereses del pueblo, ya que se buscan satisfacer necesidades de unos cuantos y no del conjunto. Al permitir que las tasas de interés con las que se trabajaba en el mercado fueran manejadas por la banca privada, la avaricia hizo que se trabajara con cifras irreales que la economía ecuatoriana no pudo soportar.
- El Ecuador no puede permitirse nuevamente tener una crisis como la que tuvo por lo que debería apostar a nuevas fuentes de ingreso y no depender nuevamente de una sola como en su momento lo fue el cacao, se debe propiciar una economía en donde la producción nacional de bienes y servicios sea el pilar de la economía, esto a través de mejoras educativas e incentivos a la producción, tratados arancelarios que permitan al Ecuador vender y venderse a los mercados internacionales no solo a través de su petróleo.

### **La Dolarización como mecanismo de estabilización de la economía.**

- Ya que el Ecuador se encontraba en una etapa de crisis muy fuerte y la moneda sufría fuertes devaluaciones constantes se debía tomar una medida que permita al país tener estabilidad monetaria, y la dolarización era la medida más adecuada para conseguirla ya que además el Ecuador vivía desde hace algún tiempo una dolarización informal.

- Sacrificar la moneda propia de un país para lograr estabilidad económica debería ser la última opción ya que al realizar un cambio de moneda por otro diferente el país se vuelve muy dependiente de los impactos económicos de dicho país y a su vez se vuelve vulnerable de las crisis económicas al no poder adoptar políticas monetarias propias.

### **Impacto de la dolarización en la economía**

- La dolarización ha tenido un notable impacto favorable para la economía ecuatoriana ya que le ha permitido tanto a los inversionistas como prestamistas tener un escenario más estable en el que se puedan proyectar flujos más realistas y en el que los riesgos monetarios sean menores y que a su vez permitirán atraer inversión extranjera para financiar el crecimiento económico sostenible del país.
- La dolarización oficial en el Ecuador ha cumplido con su función estabilizadora y esto se puede evidenciar en variables como la inflación, las tasas de interés, la situación fiscal y la deuda pública.
- En ámbitos sociales la dolarización ha permitido a las familias la planificación para la adquisición de vivienda propia puesto que existe mayor confianza en el endeudamiento con entidades financieras privadas y más aún en los últimos años con el ingreso del BIESS para otorgar créditos hipotecarios.
- El impacto que han tenido los créditos otorgados por el IESS a través del BIESS han sido un aporte importante para el sector, simplemente en el año 2012 inyectó casi 1000 millones de dólares al sector de la vivienda a través de los créditos otorgados que han beneficiado a alrededor de 25.000 familias.

## **Impacto de la dolarización en el sector de la construcción**

- El sector de la construcción es un pilar importante en la economía ecuatoriana, tanto así que se muchos tratadistas la han tomado como un termómetro sobre la situación económica, y esto lógica ya que es uno de los sectores con más encadenamiento hacia otras ramas productivas.
- No cabe duda que la dolarización ha tenido un impacto positivo tanto en la economía del país y mucho más fuerte en el sector de la construcción, en los últimos años se ha visto un crecimiento importante tanto en acceso a vivienda como en construcción de carreteras y un sin número de proyectos inmobiliarios. Estos diez años han evidenciado el mayor crecimiento del sector respaldo por un fuerte apoyo del gobierno.
- La generación de empleo y el apoyo a la pequeña y mediana empresa para su crecimiento son algunas de las más importantes características que ha tenido este crecimiento del sector de la construcción.
- Indudablemente debido al crecimiento del sector, como era de esperarse aumento el número de empresas dedicadas a esta labor, esto a pesar de que la inversión necesaria para establecer una compañía constructora es bastante importante, pero indudablemente rentable.

## **CONCLUSIONES GENERALES**

- Luego de este 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. Así mismo, 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.

- La dolarización ha servido para darle al sistema económico financiero del país la estabilidad necesaria para que la decisión de mantener líneas de financiamiento directas sea mejor, ya que con inflaciones mucho más controladas y estables las empresas pueden desarrollar flujos de inversión mucho más confiables y que a la hora de aplicarlos dan un resultado mucho más apegado a lo esperado. Esto gracias a un control más aplicado por parte del Banco Central del Ecuador, ya que contrario a lo que la gente cree las funciones de este ente regulador deben aumentar en lo que a estricto control se refiere, como una adecuada masa monetaria circulante misma que regula a través del control sobre tasas de interés compra de billetes entre otras.

## BIBLIOGRAFÍA

### NETGRAFÍA:

- <http://www.flacso.org.ec/docs/larrea19.pdf>
- <http://www.hexagon.com.ec/images/M.E.I.L%20BOLETIN%20N%2012.pdf>
- <http://mail.ups.edu.ec/universitas/publicaciones/universitas1/contenidospdf//la%20migra%20estudio%20sobre%20las%20remesas%20univ%201.pdf>
- <http://www.auladeeconomia.com/articulosot-14.htm>
- <http://www.uasb.edu.ec/padh/centro/pdf1/ESPINOSA%2520ROQUE.pdf>
- <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/Memoria/1999/cap2.pdf>
- <http://www.caei.com.ar/es/programas/latam/19.pdf>
- <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/4/4524/ecuador.htm>
- <http://www.vistazo.com/ea/columnas/?eImpresa=1016&id=3015>
- <http://www.ilustrados.com/tema/3205/objetivos-banco-central-Ecuador-para-funcione.html>
- <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Dolarizacion/pdf/Cabezas%20et%20al.pdf>
- [http://www.revistainterforum.com/espanol/articulos/011402negocios\\_dol.html](http://www.revistainterforum.com/espanol/articulos/011402negocios_dol.html)
- <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Dolarizacion/dolarizar.html>
- <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Dolarizacion/Dolarizacion10anios.pdf>
- [http://www.cefp.gob.mx/intr/e-stadisticas/copianewe\\_stadisticas.html](http://www.cefp.gob.mx/intr/e-stadisticas/copianewe_stadisticas.html)

- <http://www.indexmundi.com/g/g.aspx?v=71&c=us&l=es>
- <http://es.global-rates.com/estadisticas-economicas/inflacion/2010.aspx>
- [http://www.aladi.org/nsfaladi/arquitect.nsf/VSITIOWEB/indicadores\\_socioeconomicos](http://www.aladi.org/nsfaladi/arquitect.nsf/VSITIOWEB/indicadores_socioeconomicos)
- [http://www.flacso.org.ec/biblio/shared/biblio\\_view.php?bibid=119303&tab=opac](http://www.flacso.org.ec/biblio/shared/biblio_view.php?bibid=119303&tab=opac)
- <http://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/boletines-de-prensa/boletin-de-prensa/archive/boletines/2013/01/04/en-el-2012--biess-sobrepaso-inversiones-programadas-para-creditos-hipotecarios-y-quiografarios->

## **LIBROS**

- ANDRADE Felipe; FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE UN BANCO CENTRAL EN LA ECONOMÍA
- SANDRA PAMELA SILVA ORTEGA, La Dolarización
- Hexagon Consultores; Dolarización Pobreza y Legislación
- OSCAR OSPINA La dolarización y desarrollo urbano

## ANEXOS

### ANEXO1: Requisitos Crédito Hipotecario Banca privada<sup>29</sup>

#### REQUISITOS PARA TRABAJADORES DEPENDIENTES

1. Antigüedad laboral mínima de 12 meses.
2. Roles de pago de los últimos 3 meses.
3. Certificado de Trabajo.
4. Soporte de afiliación al IESS.

#### REQUISITOS PARA INDEPENDIENTES (NEGOCIOS Y EMPRESAS)

1. Antigüedad mínima de 24 meses.
2. Copia del RUC.
3. Copia de declaración de impuestos de los últimos 6 meses.
4. Copia de facturas de los últimos 6 meses.
5. Flujo de Caja.

#### ¿QUÉ DOCUMENTOS DEBO PRESENTAR PARA SOLICITAR EL CRÉDITO HIPOTECARIO?

- Solicitud de crédito debidamente completada por el deudor y su cónyuge.
- Fotocopia a color de certificado de votación de las últimas elecciones, tanto del solicitante como de su cónyuge.
- Fotocopia a color de cédula de identidad vigente del deudor y de su cónyuge.
- Copia de estados de cuentas corrientes y/o de ahorros y de tarjetas de crédito de los 3 últimos meses.
- Declaración del Impuesto a la Renta de los últimos 3 años (quienes no cumplen con la base imponible mínima y sean comerciantes, el RISE).
- Soporte de Patrimonio, si los tuvieren.
- No tener referencias adversas en los organismos de control financiero (deudor y cónyuge).
- Si el crédito es para construcción de vivienda, además:
- Presentar el proyecto y cronograma de construcción firmado por el arquitecto o constructor que se responsabilice de la obra.
- Permiso de construcción actualizado, otorgado por el Municipio de la localidad.

<sup>29</sup> Revista Balance Positivo Octubre 2011 pág. 13

## **ANEXO 2: Requisitos credito hipotecario IESS<sup>30</sup>**

Los requisitos para la compra de un bien inmueble de estas características son los mismos que los de otras modalidades de crédito hipotecario:

- Mínimo 36 aportes individuales o solidarias (cónyuge y/o unión libre reconocida legalmente) y 12 últimas aportaciones consecutivas.
- No mantener obligaciones vencidas con el IESS o Biess.
- Cumplir con el parámetro integral de calificación de riesgo (o crediticia) establecido al efecto.
- No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.

---

<sup>30</sup> Requisitos crédito hipotecario disponibles en [www.biess.fin.ec](http://www.biess.fin.ec)