

**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA
SEDE QUITO**

**CARRERA:
CONTABILIDAD Y AUDITORIA**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del Título de:
INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA**

**TEMA:
LA ALIANZA PÚBLICO-PRIVADA: ¿UNA SOLUCIÓN PARA LA
SOSTENIBILIDAD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO?**

**AUTORA:
DIANA MAGALY GÓMEZ SOLANO**

**TUTORA:
DALIA STALINA GORDÓN**

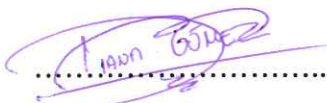
Quito, Marzo del 2017

CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Yo, Diana Magaly Gómez Solano, con documento de identificación N° 172329003-5, manifiesto mi voluntad y cedo a la Universidad Politécnica Salesiana la titularidad sobre los derechos patrimoniales en virtud de que soy autora del trabajo de titulación intitulado: "LA ALIANZA PÚBLICO-PRIVADA: ¿UNA SOLUCIÓN PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO?", mismo que ha sido desarrollado para optar por el título de: Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Politécnica Salesiana, quedando la Universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente.

En aplicación a lo determinado en la Ley de Propiedad Intelectual, en mi condición de autora me reservo los derechos morales de la obra antes citada. En concordancia, suscribo este documento en el momento que hago entrega del trabajo final en formato impreso y digital a la Biblioteca de la Universidad Politécnica Salesiana.

Firma



Diana Magaly Gómez Solano

C.I. 172329003-5

Fecha: Marzo 2017

DECLARATORIA DE COAUTORIA DEL DOCENTE

Yo, Dalia Stalina Gordón, declaro que bajo mi dirección y asesoría fue desarrollado el trabajo de titulación, LA ALIANZA PÚBLICO-PRIVADA: ¿UNA SOLUCIÓN PARA LA SOSTENIBILIDAD DE SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO? Realizado por Diana Magaly Gómez Solano, obteniendo un producto que cumple con todos los requisitos estipulados por la Universidad Politécnica Salesiana para ser considerados como trabajo final de titulación.

Quito, Marzo 2017



Msc. Dalia Stalina Gordón

C.I. 171075693-1

1. INDICE GENERAL

1. Introducción
2. Metodología
 - 2.1.Población y muestras
 - 2.2.Tipos de estudio
 - 2.3.Métodos de investigación
 - 2.4.Técnicas de investigación
3. Marco teórico
 - 3.1. Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Privada.
 - 3.2.Asociación Público – Privadas
 - 3.3.Sector de la Construcción
 - 3.4.Comité Interinstitucional de Asociaciones Público – Privadas
 - 3.5.De los Principios y Lineamientos de los Proyectos Públicos bajo la modalidad de Asociación Público-Privada.
 - 3.6.Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON)
 - 3.7.Empresa Pública de la Vivienda (EPV)
 - 3.8.Empresa Publica
 - 3.9.Encarecimiento de los costos de materia prima
4. Análisis y resultados
 - 4.1. Resultados de encuestas realizadas a empresas constructoras del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ)
 - 4.2. Entrevista Ing. Klever Paredes funcionario de la CAMICON
 - 4.3.Discusión
5. Conclusiones
6. Referencias
7. Anexos
 - Anexo 1.- Población

2. ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.- Tipo de empresas

Figura 2.- Estado ecuatoriano como socio

Figura 3.- Participación del Estado

Figura 4.- Ley Organica de Incentivos para Asociaciones Público – Privada
y la Inversión Extranjera

Figura 5.- Aporte de la Empresa Pública de la Vivienda (EPV)

Figura 6.- Ley de Plusvalía

Figura 7.- Fin común (Obra social – Rentabilidad)

Figura 8.- Incentivo Tributario

Figura 9.- Ley de incentivos como impulso

Figura 10.- Beneficios

Figura 11.- Participación en Alianzas Público – Privadas

Figura 12.- Empresas de la Construcción: Resultados 2015

3. GLOSARIO

1. APP: Alianza Público-Privada
2. BIESS: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
3. CAMICON: Cámara de la Industria de la Construcción
4. CFN: Corporación Financiera Nacional
5. DMQ: Distrito Metropolitano de Quito
6. EPV: Empresa Pública de la Vivienda
7. IESS: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
8. MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

LA ALIANZA PÚBLICO-PRIVADA: ¿UNA SOLUCIÓN PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO?

RESUMEN

La alianza pública – privada implementada dentro de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público – Privadas y la Inversión Extranjera busca promover el impulso al sector de la construcción de viviendas, afectado por la ausencia de inversión pública - privada, inestabilidad económica y laboral, limitación del consumo, generando incertidumbre y frenando las actividades del sector.

La presente investigación tiene como objetivo analizar si la aplicación de la alianza público-privada en el Sector de la Construcción de Viviendas ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, reactiva las actividades de proyectos inmobiliarios desarrollados por el Comité Interinstitucional de Asociaciones Público-Privadas, órgano colegiado encargado del desarrollo de lineamientos, condiciones para la vinculación de asociaciones público-privadas en proyectos de interés social

prioritarios, a través de una investigación explicativa orientado a la comprobación de su efectividad, por medio de encuestas realizadas a 43 empresas.

Los resultados mostraron que la alianza público – privada es un apoyo para reactivar al sector de la construcción, al ser un modelo de gestión impulsado por el gobierno que apoya la economía e incentiva al desarrollo de sectores involucrados tanto en la parte económica como financiera directamente con la ejecución de proyectos inmobiliarios del Distrito Metropolitano de Quito.

En importante priorizar su interés en empresas constructoras cuyos resultados económicos en el año 2015, reflejaron una baja sostenibilidad económica, alto nivel de endeudamiento, problemas de liquidez, por ende disminución de su rentabilidad.

Los resultados determinaron que el 60% del total encuestado no conocen acerca

de la Ley y un 88% de empresas constructoras no han participado en proyectos bajo el sistema de Alianza Público-Privada.

PALABRAS CLAVES:

Alianza Público-Privada, sector de la construcción, Distrito Metropolitano de Quito, modelo de gestión, Comité Interinstitucional de Asociaciones Público-Privadas, inversión pública, valor catastral.

ABSTRACT

The public - private partnership implemented within the Incentive Law for Public - Private Partnerships and Foreign Investment seeks to boost the housing construction sector, affected by the absence of public - private investment, economic and labor instability, Limiting consumption, generating doubts and slowing down the sector's activities.

This investigation object is to analyze if the application of the public-private partnership in the Housing Construction Sector located in the Metropolitan District of Quito reactivates the

construction project activities developed by the Inter-Institutional Committee of Public-Private Associations, a collegiate body In charge of the development of guidelines, conditions for the linking of public-private partnerships in projects of priority social interest, through an explanatory research aimed at verifying their effectiveness, through surveys applied to 43 companies.

The results showed that the public - private alliance is a solution for the sustainability of the construction sector, being a government - driven management model that reactivates the economy and encourages the development of sectors involved in both the economic and financial part directly With the execution of construction projects of the Metropolitan District of Quito.

It is important to prioritize their interest in construction companies whose economic results in 2015 reflected a low economic sustainability, high level of indebtedness, liquidity problems, and therefore a decrease in profitability.

It was determined that 60% of the total surveyed is not informed about the Law, it is also important to note that 88% of

construction companies have not been involved in proposals under the Public-Private Partnership.

KEYWORDS

Public-Private Alliance, construction sector, Metropolitan District of Quito, Inter-institutional Committee of Public-Private Partnerships, public investment, cadastral value.¹

¹Diana Magaly Gómez Solano- Universidad Politécnica Salesiana- Sede Quito – Correo dgomezs@est.ups.edu.ec

Msc. Dalia Stalina Gordón - Universidad Politécnica Salesiana- Sede Quito – Correo dgordon@ups.edu.ec

1. Introducción

El sector inmobiliario es considerado una de las principales industrias en aportar con el 85.5% al PIB nacional, ubicada como el quinto sector con mayor crecimiento (período 2005 – 2015), según estudio realizado por el departamento técnico de la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON), en base a datos obtenidos por el Banco Central del Ecuador, el sector de la construcción no solo influye en la dinámica de las empresas constructoras, sino también en la generación de empleo por lo que es un eje fundamental para el desarrollo y crecimiento económico del país.



Fuente: Revista Mundo Constructor, 2016

Por lo observado en el cuadro anterior y tomando como punto de partida para la presente investigación se puede apreciar que en el año 2011 el sector de la construcción presentó un crecimiento importante llegando al 17,6%, en el año

2012 alcanzó un crecimiento del 12,2%, manteniendo un crecimiento constante desde el año 2006, todo esto vinculado a varias políticas gubernamentales, las cuales tenían como fin mejorar su dinamismo con proyecto de infraestructura, vivienda pública, desarrollo vial y acceso a créditos hipotecarios. A comienzos del segundo semestre del año 2013 reflejó una disminución estableciéndose en un 8,3%, para el año 2014 fue de 7,3%, el año 2015 presentó un porcentaje en negativo de -0.6% y en el primer trimestre del año 2016 fue del -4.4%, evidenciando un claro descenso lo que indica que el sector de la construcción ha ido dejando de tomar participación en el mercado nacional. (Mundo Constructor, 2016)

El año 2016 ha presentado grandes desafíos para el sector de la construcción de viviendas provocado por factores como: ausencia de inversión pública y privada, limitación del consumo, inestabilidad económica y laboral en el país, disminución de créditos hipotecarios y restricciones en créditos para constructores generando incertidumbre, frenando sus actividades y paralizando proyectos inmobiliarios. El 8 de diciembre de 2015 entró en

vigencia la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera, en la cual se propone una Alianza Público – Privada buscando la fusión de empresas con capital y recursos público (Empresa Pública de la Vivienda - EPV) y privado (Empresas constructoras de viviendas), de esta manera el estado ecuatoriano busca impulsar a sectores afectados por la crisis actual que vive el Ecuador, generar alianzas que permitan promover el financiamiento productivo y la inversión nacional..

Partiendo de esta premisa la presente investigación busca analizar si la Alianza Pública-Privada incentiva al Sector de la Construcción de Viviendas ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) promueve y reactiva la confianza por parte de las empresas constructoras en pos de cumplir con sus objetivos brindando expectativas de desarrollo para el sector inmobiliario, las ventajas, desventajas sobre su aplicación y bajo qué lineamientos, condiciones y requisitos establecidos por el Comité Interinstitucional de Asociaciones Público-Privada dentro de cada proyecto se han acogido.

2. Metodología

2.1. Población y muestra

La presente investigación se enfoca en 48 empresas constructoras de viviendas ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), considerada como población total tomada del Anexo 1.- Población, a la cual se aplicará la fórmula de población finita y métodos de investigación para determinar así la efectividad de la aplicación de la Alianza Público – privada.

2.2. Tipos de estudio

Para el desarrollo de la investigación se utilizará estudios de investigación como:

a) *Estudio descriptivo.-* el cual “Identifica características del universo de investigación, señala formas de conducta, establece comportamientos concretos y descubre y comprueba asociación entre variables.”,

b) *Estudio explicativo.-* se “Orienta a la comprobación de hipótesis causales”, es decir, estudia todas las variables de un objeto y la manera en que afecta a otras variables directamente relacionadas”. (Méndez, 2004)

De esta manera se analizará y determinaremos si existe efectividad en la aplicación de la Alianza Público – Privada propuesta dentro de la Ley Orgánica de Incentivos para asociaciones público-privadas y la inversión extranjera en el sector de la construcción de viviendas del Distrito Metropolitano de Quito, conocer si su aplicación incentiva al sector de la construcción y reactiva la confianza brindando expectativas alentadoras al sector inmobiliario.

2.3. Métodos de investigación

Se han utilizado dos métodos de investigación como medios de análisis del comportamiento por parte de las empresas constructoras frente la posibilidad de acogerse a la alianza público-privada.

- a) **Método deductivo**, definida como “Proceso de conocimiento que se inicia con la observación de fenómenos particulares con el propósito de señalar las verdades particulares contenidas explícitamente en la situación general.”,
- b) **Método de análisis**, definida como “Proceso de conocimiento que se

inicia por la identificación de cada una de las partes que caracterizan una realidad. De esta manera se establece la relación causa-efecto entre los elementos que componen el objeto de investigación.” (Méndez, Metodología, diseño y desarrollo del proceso de investigación, 2004)

2.4. Técnicas de investigación

- a) **Encuestas**- Las encuestas están enfocadas directamente en conocer si las empresas constructoras consideran importante la generación de alianzas público – privadas a través de preguntas cerradas de acuerdo al Anexo 2.- Modelo de Encuestas, además se obtendrá opiniones abiertas sobre la investigación en desarrollo, detectando los problemas internos y externos más significativos que se han presentado y que han afectado el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios.
- b) **Entrevistas**.- Durante el desarrollo de la presente investigación es necesaria recopilar información la cual sirva de fundamento y constituya las bases para su análisis, las entrevistas van enfocadas principalmente a la Cámara de

la Industria de la Construcción (CAMICON) conjuntamente con la Empresa Pública de la Vivienda (EPV) por medio del Ing. Klever Paredes miembro del departamento de comunicación social de la CAMICON, quien a su vez me permitió obtener información del Ing. Héctor Homero Sánchez Pérez, gerente de la empresa Constructora Homero Sánchez S.A., (socio de la CAMICON) y adjudicado en dos proyectos mediante alianza público-privada como son: Pacarillacta B y Pacarillacta C1 ubicados en el sur de Quito, proyectos ejecutados bajo la modalidad de subasta inversa electrónica (SIE), este proceso sirvió para conocer su opinión e identificar sus condiciones actuales, las ventajas, desventajas de la aplicación de la alianza público-privada, obteniendo información y posterior generar el análisis en base a sus respuestas de la situación actual presente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios dentro del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ).

Se aplicará la siguiente fórmula para poblaciones finitas, determinando así la muestra de estudio para la presente investigación tomada de una población de 48 empresas constructoras ubicadas en el

Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo al Anexo 1.

Población finita:

$$N = \frac{Z^2 p q N}{N e^2 + Z^2 p q}$$

En donde:

Z: nivel de confianza

N: universo

p: probabilidad a favor

q: probabilidad en contra

e: error en estimación

n: tamaño de la muestra

El error de estimación se utiliza con dos finalidades:

- Estimar la precisión necesaria
- Determinar el tamaño de muestra más adecuado. (Munch & Ángeles, 2009)

$$N = \frac{(1,96)^2 \times 0,5 \times 0,5 \times 48}{(0,05)^2 \times (48) + (1,96)^2 \times (0,5)^2}$$

$$N = \frac{46,0992}{1,0804}$$

N = 43

Una vez aplicada la fórmula para poblaciones finitas, se obtuvo una muestra de 43 empresas constructoras dentro de la ciudad de Quito, a las cuales se les realizó una encuesta formulada con 11 preguntas todas ellas consideradas importantes, enfocadas en conocer su opinión y si consideran factible la generación de una alianza Público-Privada que se promueve dentro de la ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privada y la Inversión Extranjera bajo la dirección de la Empresa Pública de la Vivienda (EPM).

3. Marco teórico

3.1. Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera.

Art. 1.- “Objeto: Ley tiene por objeto establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada y los lineamientos e institucionalidad para su aplicación. Así mismo esta Ley establece incentivos específicos para promover en general el financiamiento productivo, la

inversión nacional y la inversión extranjera.” (Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Públi, 2015)

De acuerdo a un estudio realizado por el departamento técnico de la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON) los incentivos que buscan promover la acogida por parte de las empresas constructoras a este modelo de gestión denominado alianza público – privada en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de interés social son: contar con el aporte por parte del sector público de terrenos legalizados propiedad del Estado, acompañamiento del sector público en créditos para constructores, como los otorgados por la Corporación Financiera Nacional (CFN) y su plan “Construye” de acuerdo a las condiciones descritas a continuación:

CRÉDITOS PARA CONSTRUCTORES CFN	
ENTIDAD	CFN
TASA DE INTERES	6.5%
APORTE DEL CONSTRUCTOR	20% del valor del proyecto:
	Costos indirectos
	Valor del terreno
APORTE DE CFN	80% del valor del proyecto
AÑOS PLAZO	3 años
MONTO DE CRÉDITO MÍNIMO	USD.50.000.00
MONTO DE CRÉDITO MÁXIMO	USD. 25.000000.00

Fuente: CFN, Departamento Técnico

CAMICON

Además la empresa constructora debe presentar su proyecto de construcción, como requisito principal para acceder al financiamiento otorgado por la CFN.

3.2. Asociación Público – Privada

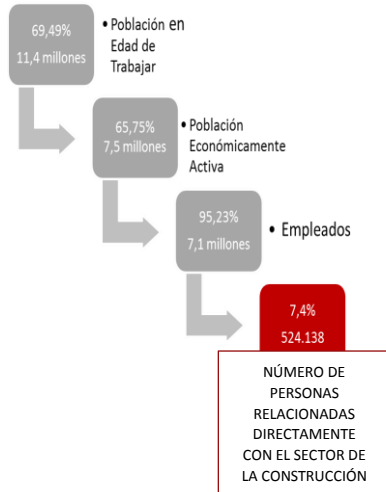
Art. 8.- De la asociación Público-Privada “...modalidad de gestión delegada por la que Gobierno Central o los Gobiernos Autónomos Descentralizados encomiendan al gestor privado, la ejecución de un proyecto público específico y su financiamiento total o parcial, para la provisión de bienes o servicios...”, “...de conformidad con los términos, condiciones y más estipulaciones previstas en el contrato...” (Ley

Organica de Incentivos para Asociaciones Públi, 2015)

La asociación o alianza público – privada establecida dentro del Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público – Privadas y la Inversión Extranjera, fue creada como un instrumento de ayuda entre el sector público – privado para generar nuevos proyectos de interés social los cuales promuevan, reactiven la confianza y brinden expectativas alentadoras el sector inmobiliario y a su vez generen.

3.3. Sector de la construcción

Dentro del estudio realizado por el departamento técnico de la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON) de la población económicamente activa (PEA), el sector de la construcción abarca el 7,4% de trabajadores profesionales y mano de obra de construcción, de esta manera el sector de la construcción constituye una fuente de empleo importante para la economía del país.



Fuente: Departamento Técnico CAMICON

3.4. Comité Interinstitucional de Asociaciones Público – Privadas

Art. 4.- Del Comité Interinstitucional de Asociaciones Público-Privadas:

“...órgano colegiado de carácter intersectorial de la Función Ejecutiva encargado de la coordinación y articulación de políticas, lineamientos y regulaciones vinculados a las asociaciones público – privadas”. (Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Públi, 2015)

Según lo mencionado anteriormente el Comité Interinstitucional de Asociaciones Público – Privadas es un órgano creado con la finalidad de

coordinarán el desarrollo de proyectos, de la distribución de riesgos entre las partes establecidas en la elaboración de los pliegos y a la firma del contrato.

3.5. De los Principios y Lineamientos de los Proyectos Públicos bajo la modalidad de Asociación Público-Privada.

Art. 3.- “De los Principios y Lineamientos de los Proyectos Públicos bajo la modalidad de Asociación Público-Privada. La estructura, ejecución y evaluación de proyectos público, bajo la modalidad de asociación público-privada se ajustarán a los siguientes principios y lineamientos:

Sostenibilidad. Se deberá considerar la capacidad de pago del Estado para adquirir compromisos financieros, firmes o contingentes, que se deriven de la ejecución de contratos celebrados en asociación público-privada, sin comprometer la sostenibilidad de las finanzas públicas ni la prestación regular de los servicios.

Distribución Adecuada de los Riesgos. En toda asociación público-privada se

deberá hacer una identificación y valoración de los riegos y beneficios durante la vigencia del proyecto, los cuales deben ser asumidos, transferidos o compartidos por la entidad pública delegante y el gestor privado, de conformidad con lo establecido en el contrato.

Valor por Dinero. Los proyectos públicos establecidos bajo la modalidad de asociación público-privada deberán obtener el mejor resultado de la relación precio-calidad y obtener las condiciones económicamente más ventajosas para los usuarios finales de la obra, bien o servicio del que se trate.

Respeto a los Intereses y Derechos de los Usuarios. El Estado y el sector privado tendrán la obligación de proteger a los usuarios finales de la obra, bien o servicio del que se trate.

De los Derechos de Propiedad. El proyecto público y contrato de gestión delegada deberán garantizar los derechos de propiedad para las partes, por el plazo de ejecución que conste en el mismo.

Cobertura e Inclusión Social. En el diseño y ejecución de los proyectos públicos no se pondrán excluir áreas

geográficas, grupos sociales y pueblos y nacionalidades que requieran el bien, obra o servicio que genere el proyecto. Estos proyectos deberán procurar la utilización del componente nacional, transferencia de tecnología y la contratación de talento humano nacional.” (Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Públi, 2015)

3.6. Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON)

La Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON), definida como una “Organización gremial que promueve el desarrollo socioeconómico del país y el bienestar de la población a través del impulso a la construcción de infraestructura y vivienda de calidad, fomentando los principios éticos y de transparencia, la institucionalidad, la defensa y superación técnica de sus miembros y el cuidado del medio ambiente, conjugando el aporte socios con el bien común.” (CAMICON, 2016)

3.7. Empresa Pública de la Vivienda (EPV)

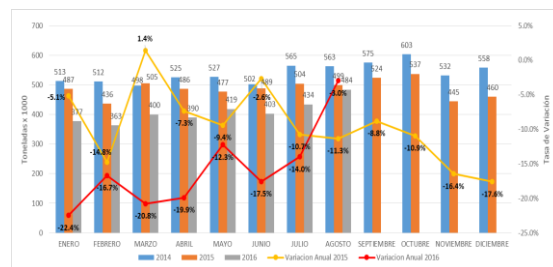
Empresa Pública de la Vivienda (EPV), cuya misión es “La de contribuir a incrementar la oferta de vivienda para familias que carecen de ella, mediante la habilitación o planificación y urbanización del suelo apto para este fin, así como cumplir con la obligación del Estado de propiciar condiciones adecuadas para el acceso a un hábitat incluyente, y a una vivienda segura y digna, objetivos constantes en el Plan Nacional del Buen Vivir.” (Empresa Pública de la Vivienda, 2016)

La Empresa Pública de la Vivienda (EPV) entidad que ejecutará los proyectos en diferentes provincias del país, enfocada en el cumplimiento de lo dispuesto de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privada y la Inversión Extranjera en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de interés social que sean atractivos para el sector de la construcción de viviendas.

3.8. Empresa pública

Art. 4.- Definiciones “...son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado” (Ley Orgánica de Empresas Públicas, 2009).

3.9. Encarecimiento de los costos de materia prima



Fuente: INECYC, Departamento Técnico CAMICON

De acuerdo a un estudio realizado por el departamento Técnico de la Cámara de la

Industria de la Construcción (CAMICON) el gráfico presentado señala que en los años 2014, 2015 y 2016 específicamente en los meses de enero – agosto muestra que la comercialización mensual de toneladas de cemento ha tenido una variación significativa, en el año 2014 el consumo de cemento tuvo su punto más alto de crecimiento, en el mes de marzo con un 1,4% de variación anual y un consumo de 505 toneladas de cemento, mientras que en el año 2015 su punto más alto se presentó en el mes de Agosto con un -3,0% de variación anual y un consumo de 484 toneladas de cemento; con este antecedente expuesto refleja claramente la disminución de ventas en los dos últimos años al sector de la construcción, por el encarecimiento del precio del cemento y la poca demanda que se ha generado en proyectos inmobiliarios.

4. Análisis y resultados

4.1. Resultados de encuestas realizadas a empresas constructoras del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ)

Según datos obtenidos luego de haber realizado las encuestas a diferentes empresas constructoras ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), se determinó los siguientes resultados en base a los análisis de las preguntas y entrevistas como se detalla a continuación:

Figura 1.- Tipo de empresa



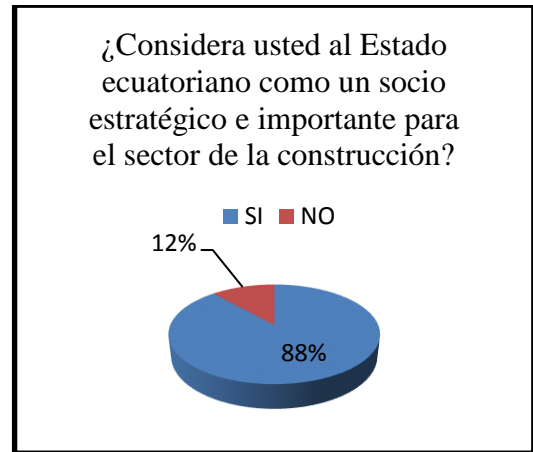
Fuente: Elaboración – Diana G.

De acuerdo a las encuestas formuladas a 43 empresas constructoras de viviendas se determinó que el 51% son empresas cuya figura legal se constituyen como

Sociedad Anónima, el 42% de ellas son Compañía Limitada y tan solo el 7% indicaron que son Compañías Mixtas, se realizó esta pregunta con la finalidad de conocer si dentro de las empresas encuestadas se evidenciaron aquellas cuyo capital está formado con aporte público y privado, es decir mixto y así determinar el porcentaje de participación del estado ecuatoriano en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La empresa: “Trabajos de Ingeniería Comtrading”, constituida como compañía mixta, cuenta dentro de su conformación de capital con un aporte del 10% proveniente del sector público, recalca que la contribución recibida por parte del Estado no es significativa, ha sido necesario buscar financiamiento privado para culminar con proyectos ya en ejecución y para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

Figura 2.- Estado ecuatoriano como socio



Fuente: Elaboración – Diana G.

Como segundo punto se determinó que el 88% consideran importante la participación del estado ecuatoriano como socio estratégico en la proyección, ejecución y venta de proyectos inmobiliarios, la empresa “Vidal Construcciones Cía. Ltda.”, mencionó durante la formulación de la encuesta que el estado ecuatoriano interceda e incentive a los constructores que se han visto afectados por la crisis presente en el país, por lo que se han visto obligados a realizar reajustes y modificaciones dentro de sus presupuestos para continuar con el desarrollo de los proyectos, el 12% del total encuestado indicó que la mejor forma de apoyo y contribución recibida por parte del Estado, es impulsar la participación de

empresas constructoras en la generación de políticas, leyes, reglamentos que velen los intereses del sector de la construcción.

Figura 3.- Participación del Estado



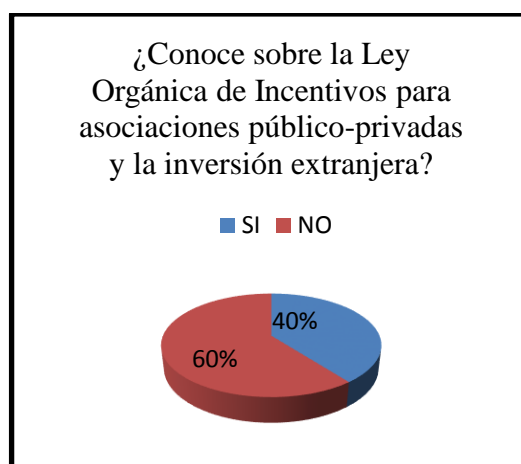
Fuente: Elaboración – Diana G.

El 81% de los encuestados indicó que consideran importante la participación del Estado promoviendo mejoras en el acceso a créditos, infraestructura, reducción de costos de la materia prima al sector de la construcción, demostrado así el interés que el gobierno tiene por reactivar la economía nacional, el 19% cuestionó la participación del Estado, como lo menciona la empresa “Pladeco Cía. Ltda.”, dando un ejemplo claro al referirse a los créditos otorgados por la Corporación Financiera Nacional (CFN), bajo sus lineamientos ya establecidos

como son: obtener créditos con un monto mínimo de \$50.000,00, a una tasa de interés del 6,5%, un aporte del 80% del valor total del proyecto, plazo de 3 años, consideran que es un impulso para financiamiento de sus proyectos, pero su preocupación es: saber las condiciones en el caso de existir retraso en el pago de cuotas mensuales.

Al no contar con una rotación constante de recuperación de cartera, la CFN que facilidades otorgará para que no se generen sobretasas de interés calculado sobre la mora.

Figura 4.- Ley Organica de Incentivos para Asociación Público – Privada y la Inversión Extranjera

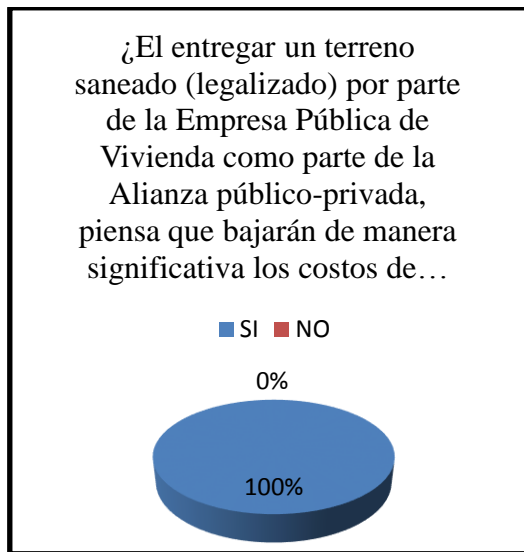


Fuente: Elaboración – Diana G.

El 40% de las empresas encuestadas indicaron estar enterados y conocen de la

Ley Orgánica para Asociaciones Público-Privada y la Inversión Extranjera, el 60% señaló desconocen sobre la Ley antes mencionada, en referencia a sus lineamientos, condiciones e incentivos establecidos, han buscado inversión o financiamiento del sector privado fuera de este sistema para la ejecución de sus proyectos inmobiliarios y así cumplir con sus metas establecidas en el año 2016.

Figura 5.- Aporte de la Empresa Pública de la Vivienda (EPV)

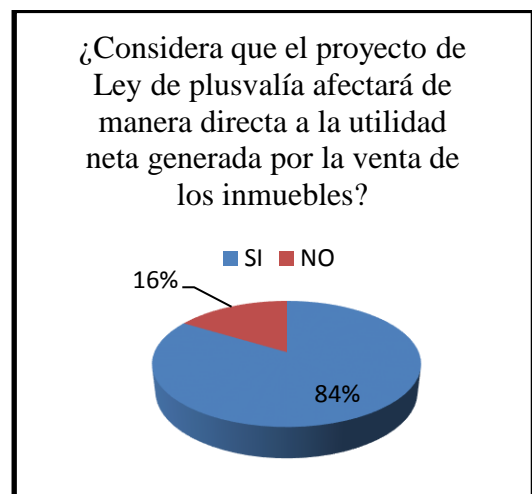


Fuente: Elaboración – Diana G.

El 100% sostuvo que contar con el aporte de un terreno saneado (legalizado) entregado por parte de la Empresa

Pública de la Vivienda (EPV) y a su vez por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) es de vital importancia ya que siempre ha sido la empresa constructora quien busca por sus propios medios espacios acordes, sin ningún problema legal para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios, ya que ha sido un trabajo duro y requiere de la inversión de recursos financieros y de talento humano, contar con un terreno legalizado y que ha estado sin uso, propiedad del Estado, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de interés social genera expectativa y motivación para el constructor, considerando importante la participación del estado ecuatoriano en promover nuevos proyectos.

Figura 6.- Ley de Plusvalía



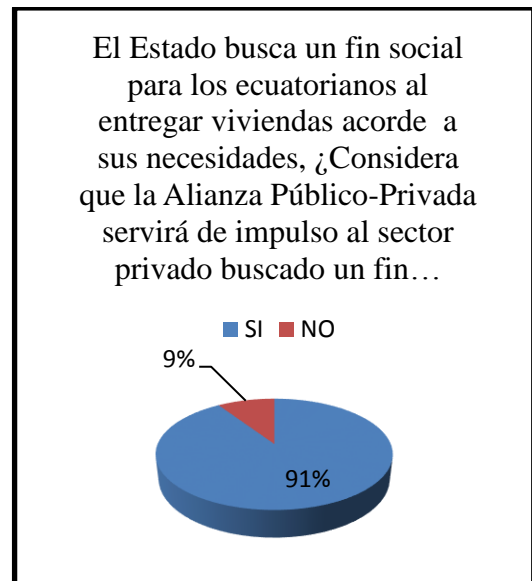
Fuente: Elaboración – Diana G.

Hay que acotar que la encuesta se realizó, cuando la Ley de Plusvalía era un proyecto en estudio por parte del gobierno y la Asamblea Nacional, con respecto a esta pregunta el 84% de las empresas constructoras indicó que al imponer un impuesto sobre la ganancia extraordinaria en la venta del segundo bien afectará de manera directa a su liquidez y su recuperación será tardía en la venta de las viviendas, ya que el consumidor final dudará al momento de adquirir un bien inmueble, pues es quien toma la decisión de adquirir o no.

Con la aprobación de la Ley de Plusvalía lo único que genera el gobierno es crear incertidumbre al comprador ; por otro lado el 16% mencionó la importancia de informarnos sobre cada punto detallado en la Ley de Plusvalía indicando que esto frenada la especulación, demostrando así el valor real del bien sobre la segunda venta, recalando que quienes se verán afectados de manera directa son las empresas inmobiliarias cuya actividad principal es la compra/venta de viviendas, siendo quienes deben calcular en valor real de las casas en el momento de la compra o venta, evitando así la especulación y no a la empresa constructora quien provee bienes

inmuebles recién construidos, por ende el costo de adquisición se calculará del total incorporando de costos/gastos incurridos durante la ejecución de proyectos inmobiliarios.

Figura 7.- Fin común (Obra social – Rentabilidad)



Fuente: Elaboración – Diana G.

El 91% de las empresas encuestadas consideró importante la generación de una Alianza Público –Privada que promueva un fin común el cual beneficie:

- Sector público: Proporcionando viviendas de interés social accesibles para el consumidor, otorgando facilidades de financiamiento para la adquisición de viviendas mediante créditos hipotecarios, como El Banco del

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) otorga créditos hipotecarios bajo los siguientes términos: una tasa de interés al 6%, sin requerir un valor de entrada en viviendas de hasta \$70.000,00, es necesario resaltar que las instituciones financieras privadas también otorgan créditos hipotecarios con una tasa de interés del 4,99%, un 5% de entrada.

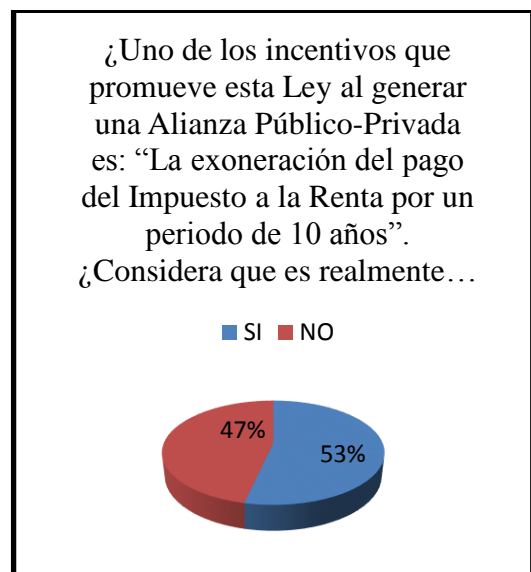
- Sector privado: Se generará un impulso ya que al contar con el aporte de un terreno legalizado pagando el valor de predio catastral, acompañamiento por parte del sector público en la obtención de créditos para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, se refleja una clara reducción en sus costos, ahorro en el pago de rubros significativos, generando rentabilidad que es el fin que persigue la empresa privada.

El Ing. Héctor Homero Sánchez Pérez, gerente de la empresa “Constructora Homero Sánchez S.A.”, adjudicado como socio estratégico en el proyecto desarrollado en Pacarillacta B, ubicado al sur de la ciudad de Quito, mencionó que ha tenido que realizar ajustes en su presupuesto financiero al presentar su oferta, detallando todos los costos y

gastos en los cuales va a incurrir durante la ejecución del proyecto inmobiliario, permitiendo realizar un estudio de cada componente y así determinar si resultaría rentable participar este ese tipo de Alianza Público-Privada.

El 9% restante del total encuestado indicó que de generarse este tipo de alianzas entre el sector público – privada, no solo debería estar dirigida a viviendas de interés social y prioritarios, también se debe considerar proyectos en sectores de mayor valor adquisitivo, ajustando los lineamientos e incentivos establecidos dentro de este modelo de gestión promovida por el Estado.

Figura 8.- Incentivo Tributario



Fuente: Elaboración – Diana G.

El 53% de los encuestados consideraba importante contar con un incentivo que implica la exoneración del pago al impuesto a la renta por un periodo de 10 años contados desde el primer año en que se generen ingresos provenientes del desarrollo de proyectos inmobiliarios llevado a cabo bajo el modelo de alianza público – privada, siempre y cuando el proyecto se desarrolle en sectores priorizados por el Comité Interinstitucional de Asociaciones Público – Privadas. (LORTI, 2014), de presentarse proyectos ejecutados bajo esta modalidad en Alianza Público-Privada, deben ir realizando ajustes a sus presupuesto financiero, por ende es indispensable contar con un incentivo que permita cuidar los recursos financieros, sin dejar de cumplir con los proyectos inmobiliarios.

El 47% de las empresas consideró que el incentivo de exoneración al pago del Impuesto a la Renta, no solo deben estar dirigidos a proyectos de interés social prioritarios, se debe extender a proyectos inmobiliarios de mayor elite, con una reformulación de los términos establecidos dados para proyectos sociales: tanto en los plazos como en la condiciones que deben cumplir bajo la

modalidad de asociación en Alianza Público- Privadas, adecuadas y que impulsen el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

Figura 9.- Ley de incentivos como impulso

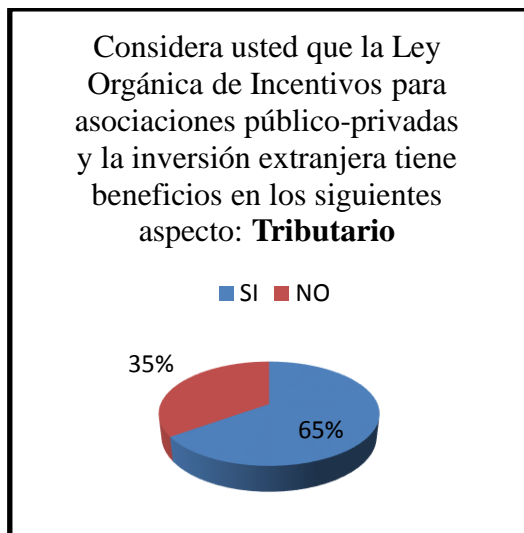


Fuente: Elaboración – Diana G.

El 60% de los encuestados señalaron que al promover estos incentivos resulta atractivo, el impulsar el financiamiento productivo, la inversión nacional en el sector público y privado; antes, durante y posterior a la ejecución de los proyectos, logrando direccionar su atención y recursos a la búsqueda de financiamiento o créditos, además impulsarían el incremento en la generación de empleo, por otro lado el 40% señaló que para promover el

financiamiento productivo y la inversión nacional, no solo es importante renovar las condiciones de créditos a las constructoras, además es indispensable generar impulso al comprador mejorando las condiciones de créditos hipotecarios a largo plazo, además de mejorar su estabilidad laboral, ya que si el consumidor no cuenta con facilidades en la obtención de créditos, es difícil que pueda adquirir una vivienda, por ende proyectos inmobiliarios quedarán estacados al no tener rotación en la venta de las viviendas, solo así el impulso por promover el financiamiento productivo será exitoso.

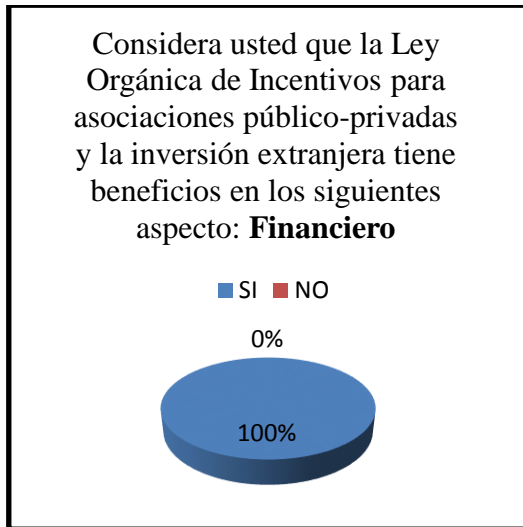
Figura 10.a- Beneficios: Tributario



Fuente: Elaboración – Diana G.

En la pregunta 10.a, se presentan 3 aspectos importantes que fueron considerados para un análisis de generarse la Alianza público - privada, en cuanto a la parte tributaria, el 65% de las empresas encuestadas considera que contar con un beneficio tributario, haciendo referencia a la exoneración en el pago del impuesto a la renta por 10 años, el 35% se enfatiza que contar con este ayuda sería indispensable siempre y cuando se cuente con una explicación acerca del manejo y tratamiento, como recomendación recalcaron que el beneficio no solo debería ser en la parte tributario (SRI), si no que este podría ampliarse con otra institución como es la del IESS, debido a que el Estado adeuda a ciertas empresas por la ejecución de proyectos inmobiliarios públicos, generando tardía en pagos, registrando demoras en cumplir con obligaciones.

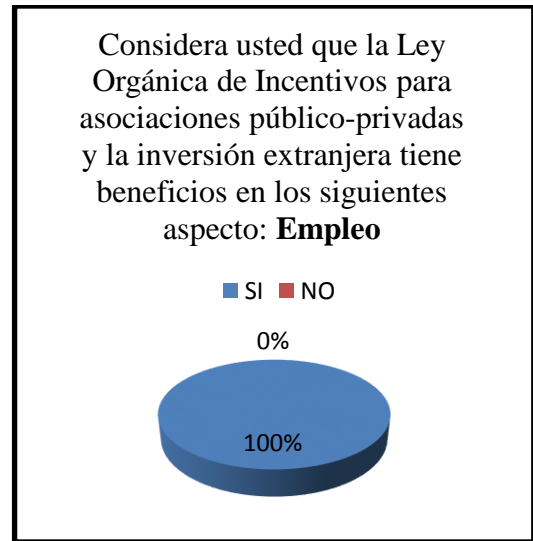
Figura 10.b- Beneficios: Financiero



Fuente: Elaboración – Diana G.

El 100% de las empresas encuestadas considera importante tener beneficios financieros por lo que recalcan el ahorro en el valor de adquisición del terreno, además de tener el acompañamiento y facilidades de poder acceder a un crédito para el desarrollo de proyectos inmobiliarios llevados a cabo durante la ejecución del contrato celebrado mediante alianza público-privada, consideran que dentro de su presupuesto de flujo de efectivo esto representa ahorro que pueden ser utilizados para hacer mejoras en otros proyectos, con el fin de entregar un producto adecuado y cumplir con las especificaciones técnicas solicitadas dentro de los pliegos.

Figura 10.c- Beneficios: Empleo



Fuente: Elaboración – Diana G.

El beneficio del empleo, el 100% de las empresas encuestadas considera importante al poder mantener y abrir más plazas de trabajo, impulsando la economía de otros sectores y de esta manera contribuyendo al desarrollo tanto de los proyectos inmobiliarios llevados a cabo durante la ejecución del contrato celebrado mediante alianza público-privada y el desarrollo de la economía del país.

Figura 11.- Participación en Alianzas Público – Privadas



Fuente: Elaboración – Diana G.

El 88% de las empresas constructoras encuestadas mencionó no haber sido partícipes en este tipo de Alianzas Público – Privada, pero se encuentran deseosos e interesados en participar y ven con grandes expectativas la iniciativa impulsada por el estado ecuatoriano en generar desarrollo en el sector de la construcción.

El 12% señaló estar participando en proyectos los cuales se dieron a conocer por medio de la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON) bajo la dirección de la Empresa Pública de la Vivienda en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de interés social y prioritarios, mencionaron sentirse

deseosos de culminar con gran éxito estos proyectos que no solo benefician a la población al proveer de viviendas acorde a sus necesidades, ubicadas en sectores estratégicos dentro de la ciudad de Quito, sino que impulsa la creación de más plazas de trabajo reactivando así la economía del país .

4.2. Entrevista Ing. Kléver Paredes funcionario de la CAMICON

Durante una entrevista mantenida con el Ing. Kléver Paredes, miembro del departamento de Comunicación Social de la CAMICON, se obtuvo información, refiriéndose a temas puntuales como: los factores que afectan al sector de la construcción, conocer sobre la aplicación de la Alianza Público-Privada, ventajas y desventajas de su aplicación, mediante una serie de preguntas mencionó lo siguiente:

1.- ¿Cuál es el papel que desempeña la CAMICON dentro del sector de la construcción?

Como primer punto el Ing. Kléver Paredes mencionó “La Cámara de la Industria de la Construcción conocida como (CAMICON) que es una

organización gremial al apoyo a los socios y busca impulsar el desarrollo económico social del Ecuador, el bienestar de la población a través de viviendas de calidad, además de brindar asesoría a sus miembros en ámbito de asesoría jurídica (litigio o problema de orden legal), asesoría técnica (elaboración de rubros referenciales para aplicarlos en proyectos, CEDECOM (Centro de capacitación), en temas relacionados al sector de la construcción y en la elaboración de ofertas bajo términos establecidos por el Sistema Nacional de Contratación Pública (SERCOP), centro de mediación entre el constructor y el Estado, la CAMICON vela por los intereses de los socios, fomenta la creación de políticas del gobierno a favor del sector de la construcción, al igual de estar siempre presente con su opinión técnica.

Mencionó que de no ser archivada el proyecto de la Ley de Plusvalía, solicitarán modificaciones tomando en cuenta la participación de los constructores, en futuros proyectos o reformas cuidando los intereses del sector de la construcción.

2.- ¿Durante los últimos años cuales han sido los problemas más importantes a los que se han enfrentado el sector de la construcción?

La crisis se reflejó desde el segundo semestre del año 2014 por la falta de inversión pública al sector de la construcción, el Estado empezó a retrasar el pago adeudado en proyectos ya culminados y esto provocó que las empresas constructoras no logren cumplir con el pago de sus obligaciones a los proveedores de materia prima (cemento, hierro, etc.), alquiler de maquinaria y de otros gastos incurridos en el desarrollo de sus proyectos.

La CAMICON realizó un seguimiento de cuantos constructores estaban impagos y se evidenció que habían personas naturales (Ingenieros y Arquitectos) y empresas jurídicas que reflejaron deudas por parte del Estado de hasta 1 año.

La disminución de las actividades en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los años 2015 y 2016 se agudizó, considerados como los peores años para el sector de la construcción.

3.- ¿El sector de la construcción impulsa a otros sectores e incentiva la economía nacional?

El desarrollo de proyectos de construcción genera mano de obra, adquisición de materia prima, equipos, infraestructura impulsando a otros sectores, pero hace un énfasis y dice que el año 2016 fue bastante crítico para el sector de la construcción.

4.- ¿Qué aspiraciones esperan para el siguiente año con todos estos antecedentes mencionados?

Hay expectativa de lo que pueda pasar, un dato que se ha obtenido, indica que en el año 2016 hubo un decrecimiento del -4% en el sector de la construcción y lo que se espera es que mejoren las condiciones para el año 2017, pero al ser un año de elecciones para el Ecuador, la situación se vuelve incierta, estamos a la espera por conocer al nuevo gobierno, su proyecto de trabajo, cuáles son sus proyecciones sobre el tema de inversión pública y extranjera, para ello tendremos que estar a la expectativa de los pronunciamientos del nuevo gobierno sobre el tema.

5.- ¿Esta Alianza Público-Privada nace como iniciativa del gobierno o de la CAMICON?

La Alianza Público- Privada es una iniciativa propuesta por el gobierno dentro de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privada y la Inversión Extranjera, creada con la finalidad de generar proyecto de interés social prioritarios en alianzas público-privadas, la Empresa Pública de la Vivienda (EPV), entidad encargada de la ejecución de este modelo de gestión, se dirigió hasta las instalaciones de la CAMICON, con el fin de buscar socios estratégicos para el desarrollo de proyectos en Alianza Público-Privada.

La CAMICON apoyo en el lanzamiento de los proyectos hasta llegar a la firma del contrato luego de la adjudicación, posterior a ello la Empresa Pública de la Vivienda (EPV) obtuvo información y datos para continuar con el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios dentro de la ciudad de Quito y posterior a ello extender sus proyectos a diferentes provincias dentro del Ecuador.

Citaremos al Ing. Héctor Homero Sánchez Pérez, gerente de la empresa “Constructora Homero Sánchez S.A.”

que resultó ser adjudicado mediante esta alianza público-privada en el proyecto Pacarillacta B, ubicado al sur de la ciudad de Quito, mediante concurso público en licitación de bienes o servicios y desarrollado en la plataforma virtual www.proyectovivienda.gob.ec, presentado su mejor propuesta, enfocándose en dos requisitos:

- Detallar el valor más alto de contribución, como aporte al predio.
- Establecer el plazo de ejecución del proyecto, siendo este menor a 33 meses, estipulados dentro de presente proyecto inmobiliario.
- El cumplimiento de las especificaciones técnicas detalladas en el pliego, posterior a la adjudicación se firma el contrato en las instalaciones de la CAMICON y un fideicomiso entre la empresa constructora y la (EPV), iniciando así el proceso contractual en la ejecución del proyecto inmobiliario, el Ing., Kléver Sánchez mediante una entrevista concluyó que desde la publicación del proyecto al cual tuvo acceso por ser socio de la CAMICON, resaltó varios aspectos positivos como son:

a) Cumplimiento de parámetros solicitados.- Hay que ser muy específicos y claros en el cumplimiento de requisitos, realizando un detalle de cada parámetro siempre acompañado de respaldos, además de solicitar experiencia en proyectos desarrollados con anterioridad.

b) Plazo de ejecución.- Nuestra propuesta el plazo de ejecución fue de 20 meses, cumpliendo así otro punto establecido en los pliegos el cual indicaba un plazo de ejecución máximo de 33 meses.

c) Valor del predio.- quien presente una mayor oferta como aporte en el valor del predio tendrá un puntaje de calificación, con un mínimo de 0 y un máximo de 10 puntos en su evaluación; nuestro aporte fue del 55% pagado posterior a la firma de contrato, siendo el valor del predio de \$7'541.577,00.

También señaló que se encuentra motivado en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social de esta alianza público – privada promovida por el gobierno, considerando como incentivos importantes la adquisición del terreno propiedad del Estado entregados por el MIDUVI a la Empresa Pública de

la Vivienda (EPV) y ellos a su vez mediante concurso público a la empresa constructora, además de contar con el acompañamiento en el financiamiento y diseños urbanísticos en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Mencionó que de no ser parte de la CAMICON no se hubiera enterado de esta alianza por lo que hace un llamado a impulsar el interés y promover la participación del Estado con sectores privados.

4.3. Discusión

Una vez realizadas las encuestas a cada una de las 43 empresas constructoras ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), conjuntamente con las entrevistas se pudo observar que el 60% de las empresas desconocían de la generación de proyectos en alianza público-privada, de los incentivos y lineamientos propuestos dentro de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privada y la Inversión Extranjera, evidenciando así varios resultados, como son:

La Empresa Pública de la Vivienda (EPV) en desarrollo de esta alianza

Público-Privada y dentro de los parámetros establecidos en los pliegos y posterior a la firma del contrato aporta básicamente con 2 puntos claves en el desarrollo de proyectos prioritarios de interés social:

1. Para generar este tipo de Alianza Público-Privada se aportará con terrenos saneados; es decir, legalizados, entregados por el (MIDUVI) a la Empresa Pública de la Vivienda (EPV), que mediante concurso público sean entregados a la empresa constructora que presente su mejor oferta, pagando así el valor que corresponde al terreno posterior a la firma del contrato de la siguiente manera: cancelando el valor presentado dentro de su oferta económica como aporte por parte de la empresa constructora al valor del predio total y a la diferencia al finalizar el proyecto.

2. El acompañamiento que brinda el sector público para acceder con mayores facilidades a créditos en instituciones financieras públicas, recortando el cumplimiento de requisitos, tratamiento oportuno al contar con el apoyo del sector público, acceder a mayor monto de crédito.

El sector de la construcción a su vez reflejará su aporte dentro de la Alianza Público-Privada con el diseño, construcción, comercialización de viviendas de interés social, demostrando así su compromiso al que se llegó, detallado en los pliegos y en el contrato de este modelo de gestión impulsado por el gobierno.

Además dentro del análisis de las empresas constructoras se identificó varios factores que afectaron al sector de la construcción en los últimos años señalando los siguientes:

La falta de liquidez o la capacidad de recuperación en la venta de bienes inmuebles es una grave situación que está atravesando el sector de la construcción, ya que se han visto obligadas a modificar sus estrategias al otorgar financiamiento a los compradores de los inmuebles.

La dificultad en el acceso a créditos hipotecarios han dado lugar a que la situación económica del comprador no sea solvente, siendo difícil acceder a viviendas que se adecuen a cumplir con sus expectativas, en donde tengan facilidades de financiamiento, por otro lado, el desempleo ha generado retraso

en el pago de cuotas mensuales de viviendas ya adquiridas.

Ampliar la cobertura de proyectos en Alianza Público-Privada, no solo destinados para viviendas de interés social prioritario, como se establece dentro de la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Asociaciones Público-Privadas y La Inversión Extranjera, estableciendo categorías en el otorgamiento de incentivos considerando los siguientes factores para su aplicación: tipo de proyecto, plazo de ejecución, cumplimiento de lineamientos; tomados en cuenta para la evaluación y posterior designación de incentivos.

También es importante identificar cuáles de los lineamientos descritos en la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera, determinados por el Comité Interinstitucional para Asociaciones Público-Privada se dan cumplimiento dentro de los pliegos de cada proyecto a desarrollarse, cabe mencionar que es independiente de cada proyecto la aplicación de los principios y lineamientos establecidos en la Ley, como los más relevantes los siguientes:

Establecer un compromiso entre el gobierno y el sector privado sobre la distribución adecuada de los riesgos, entregar proyectos en relación precio-calidad, conservando los intereses y derechos de los usuarios finales al resolver cualquier obligación de manera oportuna y ejecutar proyectos sin exclusión de áreas geográficas o grupos sociales, todos ellos detallados en los pliegos y en el contrato, cumpliendo así la finalidad de la alianza público-privada.

Señalamos que el 47% de las empresas encuestadas no consideran que la exoneración del impuesto a la renta desarrollado en Alianza Público-Privada sea un incentivo suficiente para ayudar al sector de la construcción, debido a que este necesita condiciones económicas favorables.

El 40% del total encuestado consideró que la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera no es un impulso para generar financiamiento productivo y la inversión pública debido a que deben incentivar no solo al constructor, si no al consumidor, otorgándole financiamiento

a largo plazo y procurado mantener su estabilidad laboral.

Por otro lado el 35% señaló que al hablar de beneficios tributarios, es importante enfocarse en otro aspecto como son las deudas que el Estado mantiene en varios proyectos inmobiliarios, retrasando el pago de aportes al IESS y por lo tanto, generando multas e intereses.

Además hay que considerar que el 88% de las empresas encuestadas no han participado en proyectos de Alianza Público-Privadas, debido a que la Ley entró en vigencia el 18 de Diciembre del 2015 y fue en el mes de Julio del 2016 en donde se publicaron 5 proyectos inmobiliarios, dando inicio a la aplicación de este modelo de gestión, con proyectos pequeños, que se encuentran en ejecución, por ende los resultados no pueden ser conocidos, pero consideran importante el impulso que busca el Estado por promover nuevos proyectos.

5. Conclusiones

El gobierno busca implementar estrategias que promuevan las actividades en el sector de la construcción, reactivando la confianza por parte de las empresas constructoras, en el caso específico para la presente investigación del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), considerando que al desarrollar proyectos inmobiliarios también fomentarán el crecimiento de sectores relacionados directamente como es el empleo, venta de materia prima, alquiler de maquinaria que son ejes fundamentales dentro de la economía del país, con este modelo de gestión en alianza público-privada ejecutado por la Empresa Pública de la Vivienda (EPV).

Las empresas constructoras determinaron que es una oportunidad de promover mejoras y de continuar con el desarrollo de proyectos inmobiliarios prioritarios de interés social.

Se evidenció dentro de la formulación de las encuestas, que el 88% de las empresas constructoras consideran importante la participación del Estado como socio estratégico en proyectos desarrollados conjuntamente con el sector de la construcción, promoviendo

mejoras evidentes como: el acompañamiento en el acceso a créditos y el aporte de un terreno a su valor catastral, señalando que es un incentivo de gran importancia, evidenciando una reducción en los costos para la ejecución de los proyectos inmobiliarios, por ende se obtendrá un porcentaje mayor de rentabilidad.

Como se puede observar, es necesario que las empresas constructoras busquen apoyo a través de la CAMICON y de la Empresa Pública de la Vivienda, con el fin de generar proyectos en el sistema de Alianza Público-Privada.

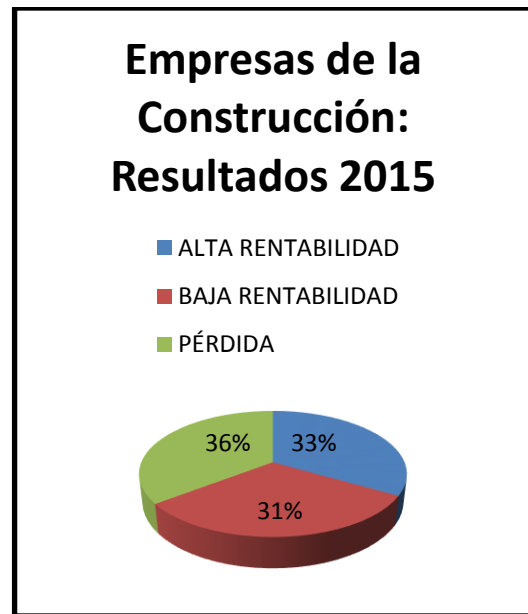
El 84% de las empresas señalaron mantener una preocupación no solo en la implementación de la Ley de Plusvalía, también indicaron que el Estado no promueve la participación de las empresas constructoras en el desarrollo de proyectos de leyes, políticas y reglamentos que benefician al sector de la construcción.

Dentro de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera se detalla como parte de los incentivos: la exoneración del impuesto a la renta por un período de 10 años, el 53% de las empresas

encuestadas consideró importante contar con esta clase de beneficios que fomentan el interés de participación por parte de las empresas constructoras, teniendo claro que los proyectos a desarrollarse deben mantener su principal objetivo que es proporcionar viviendas de interés social.

El total de los encuestados resaltó que al contar con el aporte del terreno adquirido a valor catastral, es otro gran incentivo implementado dentro de proyectos en Alianza Público-Privada, ya que al referirse al aspecto financiero y por ende se obtiene una reducción en los costos incurridos en proyectos inmobiliarios, el aspecto del empleo también es beneficiado ya que de generarse proyectos en Alianza Público-Privada, se mantendrán activas las plazas de trabajo, reactivando la economía del país.

**Figura 12.- Empresas de la Construcción:
Resultados 2015**



Fuente: Elaboración – Diana G.

Promover la participación mediante Alianzas Público-Privadas que fomenten y reactiven el desarrollo de la economía del país, dando un enfoque prioritario a aquellas empresas que reflejan pérdidas (36%) y un bajo nivel de rentabilidad (31%), como se observa en la Figura 12.- Empresas de la construcción: Resultados 2015, que hace referencia al Anexo 1.- Población de las empresas de la construcción en la ciudad de Quito.

La Empresa Pública de la Vivienda (EPV) con el apoyo de la CAMICON, deben ser los encargados de difundir información por los medios de

comunicación, páginas web, vallas publicitarias acerca de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera, dando énfasis en la capacitación a aquellas empresas constructoras que todavía no están inmersas en el proceso de Alianza Público-Privada.

6. Referencias

CAMICON. (20 de Noviembre de 2016). *Cámara de la Industria de la Construcción*. Obtenido de Obtenida de::
<http://www.camicon.ec/mision-vision-camicon/>

Empresa Pública de la Vivienda. (23 de Noviembre de 2016). *Empresa Pública de la Vivienda*. Obtenido de Obtenida de::
<http://www.proyectovivienda.gob.ec/mision-vision-y-objetivos/>

Ley Orgánica de Empresas Públicas. (02 de Octubre de 2009). *Ley Orgánica de Empresas Públicas*. Obtenido de Obtenido de : :
<http://www.epmrq.gob.ec/image/s/lotaip/leyes/loep.pdf>

Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Públi. (18 de Diciembre de 2015). *Asamblea Nacional República del Ecuador*. Obtenido de Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera:
Obtenida de:

<http://www.asambleanacional.gob.ec/es/multimedios-legislativos/39874-ley-organica-de-incentivos-para>

LORTI. (17 de Noviembre de 2014). *Ley Orgánica de Regimen Tributario Interno*. Obtenido de Reforma Julio 2016 obtenido de::
http://www.sri.gob.ec/web/guest/bases-legales?p_auth=mil83oxH&p_p_id=busquedaBasesLegales_WAR_BibliotecaPortlet_INSTANCIA_Anv7&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&busquedaBasesLegales_WAR_BibliotecaPortlet_IN

Méndez, C. (2004). *Metodología, diseño y desarrollo del proceso de investigación*. Bogotá: Editorial Mc Graw Hill.

Munch, L., & Ángeles, E. (2009). *Métodos y técnicas de investigación*. México: Trillas.

Mundo Constructor. (20 de Abril de 2016). *obtenida de*

<http://www.mundoconstructor.com.ec/construccion/comercial/544-el-sector-de-la-construccion-en-un-difcil-2016.html>

legislativos/39874-ley-organica-de-incentivos-para

Públi, L. O. (18 de Diciembre de 2015).

Asamblea Nacional República de Ecuador. Obtenido de Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera: Obtenidad de:
<http://www.asambleanacional.gob.ec/es/multimedios-legislativos/39874-ley-organica-de-incentivos-para>

Públi, L. O. (18 de Diciembre de 2015).

Asamblea Nacional República del Ecuador. Obtenido de Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera: Obtenida de:
<http://www.asambleanacional.gob.ec/es/multimedios->

7. Anexos

Anexo 1.- Población de las empresas de la construcción en la ciudad de Quito

N.-	ENTIDAD	UTILIDAD/ PÉRDIDA	INGRESOS
1	Alberto Andino y Asociados Cía. Ltda.	5.755.339,00	14.693.966,00
2	Albra Constructores S.A.	250,423.40	1,145,074.15
3	Álvarez Bravo Constructores S.A.	-35.420,56	3.578.962,95
4	Alvarezconst S. A.	975,772.02	4,394,293.44
5	Arama S.A.	30,573.67	2,743,531.42
6	Arqplandes arquitectura, planificación y desarrollo S. A.	19,787.59	3,703,318.64
7	Arquihabitar Inmobiliaria C.A.	53,290.17	1,414,273.73
8	Cemdepot Cía. Ltda.	70,017.56	371,399.72
9	Conserbeg Constructores y Servicios Becerra Guzmán S. A.	27,198.72	280,450.00
10	Consortio Bueno y Castro Asociados Cía. Ltda.	-28.357,69	2.548.632,81
11	Constructora Batlle Cía. Ltda.	187,658.51	1,292,664.38
12	Constructora Bravo Paredes S. A.	42,697.56	3,232,000.00
13	Constructora Condiasa	-65.553,00	245.731,56
14	Constructora Homero Sánchez S.A.	-25.683,15	455.679,51
15	Constructora OAS Cía. Ltda.	-25.689,11	2.568.761,12
16	Constructores y Asociados Condovalinmo S.A.	-15.177,23	5.783.527,32
17	Construdiamond Constructores Asociados Cía. Ltda.	144,974.29	3,178,236.11
18	Contarim Cía. Ltda.	-45.798,51	1.124.598,95
19	Dinámica de Construcción Dinamicconsa S.A.	-48.754,69	5.791.846,56
20	Ecokater S.A.	-151.772,92	467,968.40
21	Ecuatoriana de Construcciones S.A. Edeconsa	412,154.26	7.977.297,00
22	Edifalva S.A.	607,958.01	1,063,606.22
23	Elot, Constructores y Servicios Cía. Ltda.	484,029.89	13.951.512,00
24	Guerrero y Cornejo Arquitectos Cía. Ltda.	-104.087,53	692,282.04
25	Ingeniería y Constructores Yanrom Cía. Ltda.	-44,193.61	367,426.87
26	Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda.	-11.585,33	4,259,175.58
27	Inmobiliaria Rigoletto S.A.	-2.844.571,15	364,675.01
28	Jauregui & Gaibor Constructores Cía. Ltda.	183,602.48	2,287,584.76
29	Maccaferri de Ecuador S. A.	551,761.51	5,053,303.33
30	Macconstrucciones S.A.	63,621.24	2,879,848.04
31	Metroeje Cía. Ltda.	19,096.59	455,387.27
32	Miracielo S.A.	257,760.25	5.392.139,00
33	Multihabitat S.A.	126,019.46	1,879,606.30
34	Nobahorm Constructora Noboa Cía. Ltda.	-20.000,00	3,593,862.78
35	Pladeco Cía. Ltda.	409,475.49	13,198,903.60
36	PMJ Arquitectos Cía. Ltda.	122,282.71	2,452,138.95
37	Promotores Inmobiliarios Contreras Vega Cía. Ltda.	45,199.37	475,968.22

38	Ripconci Constructores Civiles Cía. Ltda.	2,171,940.42	87,567,174.62
39	Rivadeneira Barriga Arq. S.A.	-21.322,11	1,032,139.58
40	Smartwaste	-45.861,79	955.432,15
41	Sencorp S.A.	48,072.74	6,057,370.60
42	Sistemas Construlivianos Cía. Ltda.	945,008.86	18,418,008.20
43	Torrefuerte Constructores Cía. Ltda.	76.180,00	432,052.11
44	Trabajos de Ingeniería Comtrading	-35.692,85	6.895.317,05
45	Unión Constructora Uniconstruct S. A.	30,067.75	2,293,527.12
46	Vainco Constructores Hipotecarios Cía. Ltda.	43,970.56	820,751.70
47	Vidal Constructores Cía. Ltda.	43,970.56	820,751.70
48	W.S. & A Cía. Ltda.	45.672,12	3.756.391,19

Fuente: Super. Cías. 2015y Revista Ekos 2015