

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ESTADO DEL SECTOR INMOBILIARIO DE QUITO

Actualmente y, sin importar el negocio o mercado en el que una empresa se desenvuelva, es responsabilidad del empresario mantenerse bien informado sobre los cambios relevantes que se están dando en su negocio. Es importante identificar estas variaciones porque estas pueden afectar de manera positiva o negativa a la empresa, y son determinantes para fijar el rumbo y accionar de la empresa.

Con la evaluación de estas variaciones, una empresa puede inteligentemente redefinir sus estrategias de mercado para adaptarse de manera precisa y poder suplir las necesidades de sus potenciales clientes, manteniéndose así competitivos en el mercado.

En el sector de la construcción, estar siempre bien enfocado hacia los comportamientos y cambios futuros, sin duda permitirá a una empresa constructora responder de mejor manera a los mismos, logrando construir proyectos inmobiliarios de éxito para ellos y para sus clientes.

La ciudad de Quito, como capital de la República, es un centro de desarrollo nacional y regional, en donde se ha observado un auge inmobiliario desde hace ya algunos años. Forma parte de un área metropolitana, cuyo nombre oficial es el de Distrito Metropolitano de Quito, el cual conforma el cantón del mismo nombre dividido en 8 administraciones zonales, y parroquias urbanas y rurales.

Su población de acuerdo al último censo del año 2001 conducido por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (Inec) es de 1.443.038 habitantes en el área urbana y de 1.893.641

en todo el distrito (área metropolitana). Y se estima que para este año 2.010, habrán 1.619.791 habitantes en el área urbana y 2.151.993 en todo el Distrito Metropolitano, es decir, un aumento de aproximadamente el 12.3% y 13.6% respectivamente.

En su área de aproximadamente 423.000 Has. ubicada entre los 2.400 y 4.500 msnm, existen diferentes y variados uso de suelo, en los que se encuentra el uso urbano con 7%, el cual representa el 15.1% de la concentración poblacional respecto al país y que está extendido hacia los poblados de la periferia.

Por sus características geográficas, la ciudad se extiende de Norte a Sur en aproximadamente 40 km. de largo y solo 5 km. de ancho, por lo que la estructura territorial de la ciudad de Quito está fuertemente condicionada en su forma y sentido de crecimiento. Por lo tanto, su expansión urbana se ha dado hacia los extremos Norte-Sur y hacia sus valles orientales: Pomasqui, Calderón, Cumbayá –Tumbaco, y Chillos.

FIGURA 1.1. DISPOSICIÓN DE LA CIUDAD DE QUITO.



Fuente: La Coruña Inmobiliaria

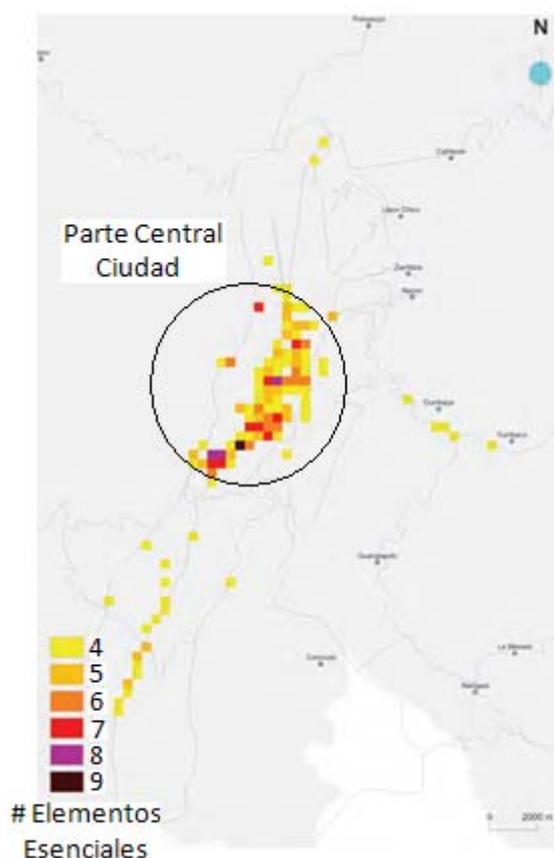
Sus actividades económicas y equipamientos urbanos están polarizados y conglomerados en la ciudad central, requiriéndose así una redistribución de las mismas, junto con una articulación vial apropiada que permita el desarrollo adecuado y sustentable de la ciudad en función de la relación ciudad-territorio y la ocupación productiva y sustentable del suelo.

En los últimos 15 años la ciudad central, que se asienta sobre una meseta de 18.700 Has., ha pasado, según el Distrito Metropolitano de Quito, por un proceso de “densificación y consolidación general” derivado de la habilitación de servicios e infraestructura por parte del municipio, del crecimiento del sector de la construcción, del proceso de legalización del suelo, de la recuperación del espacio público y de las áreas centrales de la ciudad. En donde según el Plan General de Desarrollo Territorial del DMQ, se observa lo siguiente:

- Alto grado de ocupación del territorio en la parte central de la ciudad (entre Chillogallo y Cotocollao), con apenas un 7,57% de áreas disponibles.
- Incremento en la ocupación urbana de 61 a 91 habitantes por Has. De 1990 al 2005.
- Reducción de la población residencial en la parte central de la ciudad debido a su expansión, lo que genera cambios en el uso de suelo a propósitos comerciales y de servicios, creando así impactos negativos como densificación, congestión vehicular e inseguridad.

- Excesiva concentración de actividades de mucha importancia en la parte central de la ciudad, comprometiendo la funcionalidad, seguridad y la limitada red vial de la ciudad, tal como se observa en la Figura 1.2; en donde se observa que en la parte central de la ciudad, es decir, en la zona Centro-Norte y Norte, están concentradas el mayor número de actividades de mucha importancia como entidades publicas y del estado.

FIGURA 1.2. CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS ESENCIALES (NÚMERO).



Fuente: Distrito Metropolitano de Quito. Plan de Dirección Metropolitana de Planificación Territorial. 2006 – 2010

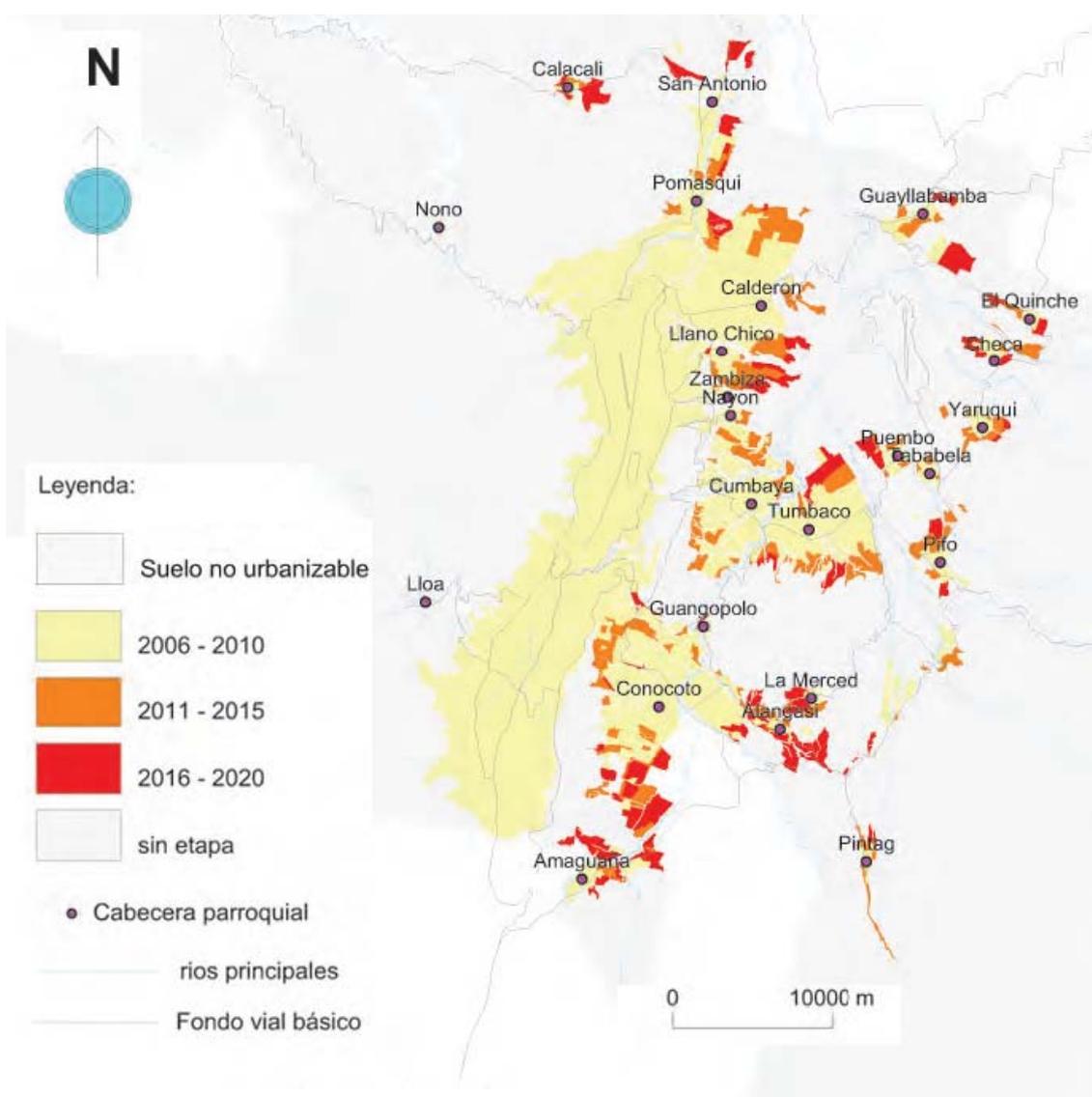
- Asentamientos irregulares de vivienda en la periferia ecológica de la ciudad por la parte occidental y suroriental de la ciudad.
- Problemas entre las áreas destinadas para la industria y la de usos residenciales, lo que requiere una revisión de los planes de uso de suelo en la ciudad y áreas alternativas para la industria.

De esta manera, es necesario adecuar las políticas de uso de suelo, mejorar la capacidad vial, iniciar proyectos de equipamiento general en las áreas fuera del centro urbano de la ciudad que mejoren la calidad de vida de las personas en esta zona “descongestionando” así la parte central de la ciudad, realizar una nueva clasificación industrial con la asignación de espacios en las áreas periféricas, y rediseñar los lugares céntricos mejorando estos espacios públicos y la imagen urbana.

En el área suburbana, los valles hacia la zona oriental, la ciudad es “dispersa y subocupada” y ha estado en constante y alto crecimiento con proyectos comerciales y de urbanización que se han dado de forma expansiva, generando un modelo de crecimiento disperso. Se observa que pese a las diferencias de cada valle, hay una falta de centralidades, falta de equipamiento en el área de la salud, y falta de espacios centrales (a excepción de Cumbayá); debido a lo cual la movilidad hacia la parte central de la ciudad todavía es visible. Estas áreas conformadas por los valles de Tumbaco - Cumbayá, Los Chillos, Calderón, y Pomasqui-San Antonio, presentan insuficiencias de infraestructura sanitaria, alcantarillado y recolección de desechos, además de necesidades en la estructuración vial.

Para integrar las áreas suburbanas de mejor manera con la ciudad central, existe una redefinición del modelo de crecimiento a través de una reprogramación en la clasificación del suelo, realizado por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, con respecto al suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para los periodos 2006-2010, 2011-2015, y 2016-2020.

FIGURA 1.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.



Fuente: Distrito Metropolitano de Quito. Plan de Dirección Metropolitana de Planificación Territorial. 2006 – 2010

De esta forma, actualmente en la disposición inmobiliaria de la ciudad se observa que muchos de los barrios del norte-centro de la ciudad son de carácter residencial en donde las nuevas generaciones y los de mayor nivel socio económico se han establecido. En esta zona esta ubicado el centro financiero, bancario, sede de muchas empresas nacionales, multinacionales y embajadas. Además se encuentran otras entidades de trascendental importancia como las casas matrices de muchos de los principales bancos que operan en Ecuador, la Bolsa de Valores de Quito, el Banco Central del Ecuador, el Servicio de Rentas Internas, la Superintendencia de Bancos, entre otras. Se observa la fuerza del turismo y lo más representativo de la arquitectura actual ecuatoriana.

Más hacia el centro de la ciudad, se encuentra "La Mariscal", en donde se concentran múltiples cafés, discotecas, casinos, restaurantes, hoteles, y otros establecimientos, impulsados por el turismo y fuerza de la vida nocturna de la ciudad. En este sector los habitantes de la ciudad, extranjeros residentes y turistas de todo el mundo disfrutan de múltiples terrazas al aire libre, para disfrutar de la ciudad, sus muchas y variadas manifestaciones artísticas, mientras se degusta de la gastronomía y otras diversiones.

Por otra parte, el sur de la ciudad se caracteriza por ser una zona de alta inmigración nacional en continuo crecimiento, renovación y alta actividad comercial. Aquí se encuentran las zonas verdes y los parques urbanos más grandes de la ciudad y del país, como el parque "Las Cuadras" de 24 hectáreas, "El Parque Metropolitano del Sur" de 672 hectáreas, y otros.

1.2. ENTORNO MACROECONÓMICO

El sector de la construcción de Quito, es un sector que si bien también ha sido afectado en alguna medida por la crisis mundial y ha presentando un decaimiento general con aparentes momentos de incertidumbre, es un sector de mucha importancia para el desarrollo económico y social de Quito y del país. Es un generador de empleos, que impulsa a las diferentes industrias que proveen insumos para la construcción, y que forma parte activa de la economía del país, siendo así, influyente en la economía local, y por lo que es considerado un importante indicador en la economía.

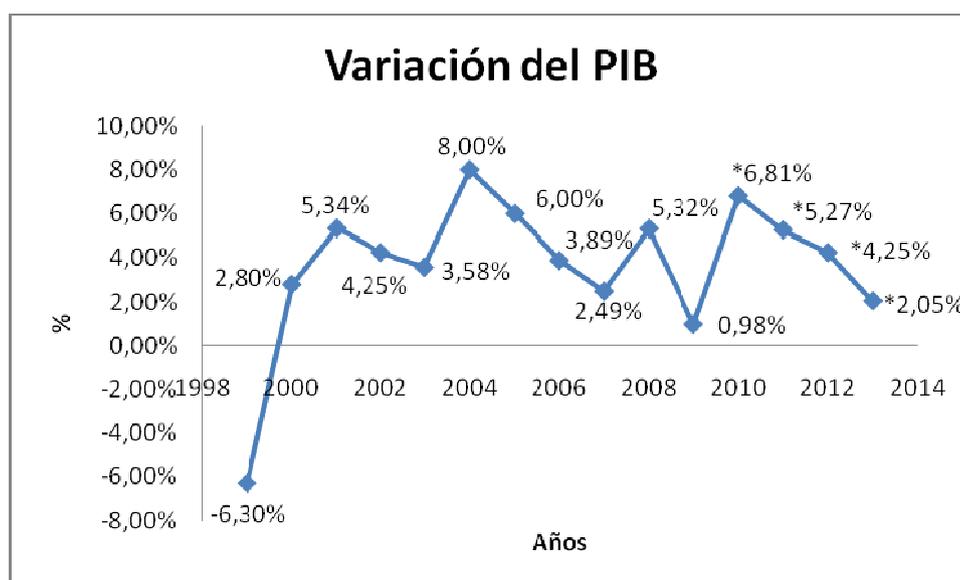
De la misma manera en que este sector es importante en la economía, este es fuertemente influenciado por la situación económica no solo local sino mundial. De esta forma, al tener una estrecha relación con la economía del país, este se muestra creciente y dinámico cuando existen épocas de bonanza económica, pero es perjudicado cuando se atraviesan épocas de recesión; por lo cual si se analiza el estado actual y futuro de la economía, se podría permitir en cierta manera estimar el comportamiento del sector.

Por lo tanto, se analizarán algunas variables económicas influyentes para el sector, para ver su incidencia en un proyecto inmobiliario.bn

1.2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO

Siendo la suma de todos los bienes y servicios producidos en un país durante un año, el Producto Interno Bruto mide el valor total de la producción de un determinado año. En el país, este índice ha presentado un crecimiento estable desde el cambio de moneda en el año 2000 hasta el año 2008 debido principalmente a la subida de los ingresos en la venta de petróleo, tal como muestra el siguiente gráfico.

GRÁFICO 1.1. VARIACIÓN DEL PIB EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS.



* Proyección

Fuente: Banco Central Ecuador. Estadísticas Económicas.

Elaboración: Alfredo D. Jácome

Como se puede observar en la gráfica, el año 2010 presenta un crecimiento del 6,81%. Este valor ha sido estimado por el Banco Central del Ecuador y ha sido calculado con relación al índice del año 2008 (descartando el valor del año 2009, considerado un valor

atípico debido a la crisis económica mundial). Para los años 2.011 – 2.012, según pronósticos del Banco Central del Ecuador, se estiman mayores niveles de inversión, y exportaciones petroleras, mientras que para el año 2013 se espera un aumento en la inversión pública, consumo de hogares y exportaciones de productos no tradicionales. (BCE, 2009)

La estimación del crecimiento del PIB para el año 2010 ha tomado en cuenta el crecimiento de entre otros rubros el de extracción de gas natural y crudo, el del sector de servicios eléctricos, de agua, y de infraestructura. Más concretamente su crecimiento se estima en base a los “altos crecimientos por concentración de inversión en sectores estratégicos como carreteras y centrales hidroeléctricas (Coca Codo Sinclair, Toachi-Pilatón, Sopladora, Baba, etc.). (BCE, 2009)

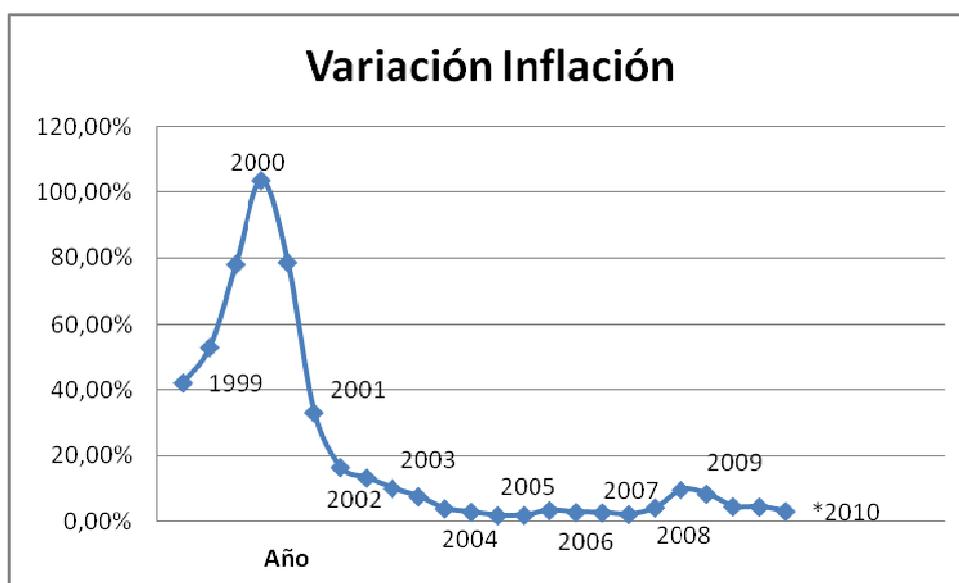
Al analizar este crecimiento pronosticado del PIB, y sabiendo que el sector de la construcción es sensible y esta íntimamente relacionado con la variación del PIB, se puede afirmar que el crecimiento del PIB para los próximos dos años presenta un panorama alentador para quienes participan directa e indirectamente del sector de la construcción.

1.2.2. INFLACIÓN

Este proceso indica la continua elevación general de precios en una economía o el descenso continuo en el valor del dinero; y se dice que tiene relación con el sector de la construcción porque si existen continuas variaciones de precios, estas originarán continuas variaciones en los precios de insumos para la construcción, posibles variaciones en el suministro de estos insumos, y especulación de bienes y servicios, entre otros.

Actualmente la variación de la inflación es positiva, pues ha venido reduciéndose desde el 2008 y se espera que el 2010 se cierre con una inflación del 3.1% tal como muestra el Gráfico 1.2.

GRÁFICO 1.2. VARIACIÓN INFLACIÓN.



* Proyección

Fuente: Banco Central Ecuador. Estadísticas Económicas.

Elaboración: Alfredo D. Jácome

Tomando esto en cuenta, el nivel de inflación permitirá que los insumos de la construcción se mantengan a un precio estable, lo que minimiza la escasez de suministros debido a continuas variaciones en el precio. Además, se ayuda a reducir la especulación en cuanto a ejecución de proyectos, y especulación de bienes y servicios.

1.2.3. SECTOR FINANCIERO

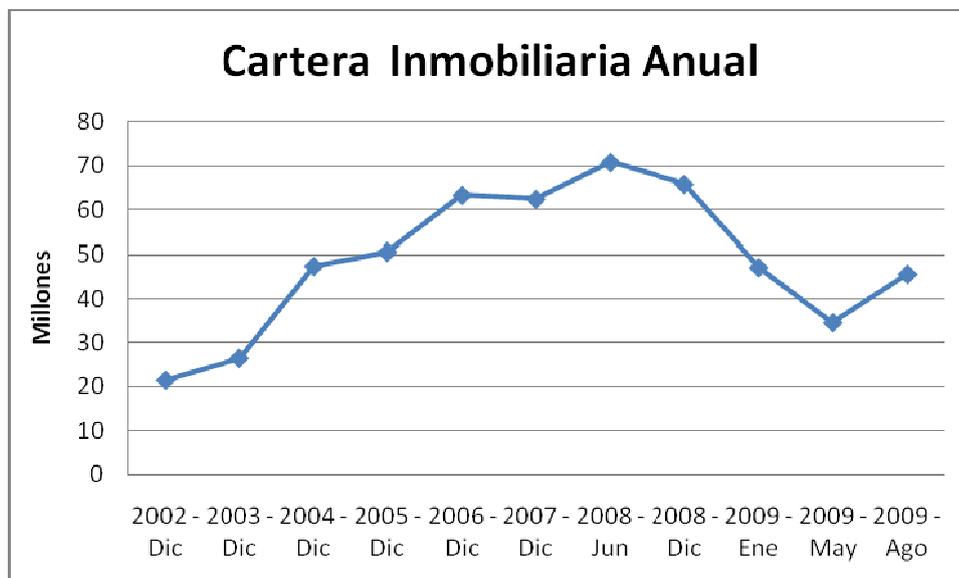
A lo largo de los últimos 10 años, debido a la relativa estabilidad y crecimiento económico, el sector financiero ha sido una pieza clave en el crecimiento del sector inmobiliario pues sin financiamiento el número de proyectos inmobiliarios realizados por constructoras y el número viviendas adquiridas serían significativamente menor.

Desde la crisis mundial en el año 2008, el financiamiento se ha visto reducido disminuyendo así la oferta de créditos y afectando al sector inmobiliario en la caída de ventas y en el número de nuevos proyectos. De todas maneras, gracias a que el impacto de la crisis económica mundial en la economía ecuatoriana no ha sido tan notorio, y gracias a que la estabilidad económica mundial y local ha venido recuperándose; entonces existen algunas opciones de crédito para quienes busquen adquirir una nueva vivienda y para los constructores, que incentivan el crecimiento del sector.

- **CRÉDITO HIPOTECARIO**

El crédito hipotecario de la banca privada y del IESS, como herramienta principal de financiamiento para quienes quieren adquirir casas o departamentos, es una buena opción en la que por lo general se aplica al 70% de saldo pendiente en la compra de una vivienda después de haber cancelado el 30% de entrada de la misma. En los últimos años, y tal como muestra el Gráfico 2.3, el crecimiento de esta herramienta de financiamiento ha sido de vital importancia para el crecimiento del sector de la construcción en venta e impulso de nuevos proyectos inmobiliarios.

GRÁFICO 1.3. CARTERA HIPOTECARIA. PRÉSTAMOS DESEMBOLSADOS MENSUAL.



Fuente: MarketWatch.

Elaboración: Alfredo D. Jácome

Se observa un aumento consistente de préstamos desde el 2002 hasta el 2008, y una marcada reducción de los mismos debido a la crisis financiera mundial, debido a la cual se observa una reducción de aproximadamente el 50% de préstamos desembolsados mensualmente entre el mes de junio del 2008 y el mes de mayo del 2009.

Con estos números, hay que indicar que antes de la crisis las “entidades privadas financiaban hasta el 70% del costo de la vivienda a plazos entre 15 y 20 años. Con la crisis, las entidades endurecieron los términos del crédito. Durante los primeros meses de este año era usual un tope de 60% del valor de la vivienda, a un plazo máximo de 7 años” (Galarza, Pág.40). De todas formas, y gracias a que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) ha colocado recursos para distribuir en créditos

hipotecarios a sus afiliados y ha comprado un monto de cartera hipotecaria a la banca (Bco. Pacifico); actualmente el crédito hipotecario se ha reactivado mostrándose que “hasta diciembre del 2009 y de acuerdo a sus estadísticas, el IESS había desembolsado USD 330 millones en cerca de 9,000 operaciones de crédito, USD 60 millones mas de lo presupuestado”. (MarketWatch, 27)

Otros datos importantes a considerar con respecto a los créditos hipotecarios según MarketWatch, son que cerca de más del 90% de adquisición de viviendas nuevas ó usadas son financiadas a través de instituciones financieras (Párr.1), y que el 70% de las personas interesadas en adquirir vivienda propia necesitan financiamiento.

- **CRÉDITOS PARA CONSTRUCTORES**

Los créditos que actualmente se ofrecen para realizar proyectos inmobiliarios se encuentran principalmente en la banca privada, aunque también existe financiamiento por parte del estado, este esta restringido a proyectos de nivel socio-económico bajo y medio bajo. Por lo general para obtener financiamiento con la banca privada, el constructor debe presentar toda la documentación técnica de la planificación, ser dueño del terreno, tener alrededor del 33% del capital y un ingreso por preventas de alrededor del 25%. El interés de estos prestamos están por alrededor del 10,25% y un plazo igual al tiempo de ejecución del proyecto o aproximadamente 3 años (Ver Tabla 4.3. Opciones de Financiamiento). Con respecto a créditos para constructores por parte del estado, se puede conseguir financiamiento con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) ó Banco del Pacifico para proyectos en los que las viviendas tengan un costo de \$ 25000 a \$ 60000.

El valor mínimo de financiamiento es de \$ 200.000, a un plazo igual al tiempo de ejecución del proyecto o aproximadamente 3 años, y con un interés del 5%.

- **BONO DE VIVIENDA**

El bono de la vivienda es una ayuda económica que el gobierno nacional entrega a la familia ecuatoriana como premio a su esfuerzo por ahorrar. Para poder aplicar a este bono, se debe ser ciudadano ecuatoriano jefe de un grupo familiar, ser soltero/a mayor de 30 años, y que ni este o ningún miembro familiar posea vivienda en ninguna parte del país.

Las restricciones principales son que la vivienda tenga un costo de \$ 5500 a \$ 60000 y que este registrada entre los programas habitacionales de Miduvi. El procedimiento consiste en ahorrar el 10% del valor de la vivienda, y obtener un crédito de la diferencia del valor de la casa menos \$ 5000 dólares del bono (Ahorro, 10% + Bono, \$ 5000 + Crédito, de la diferencia).

1.2.4. REMESAS

Las remesas como una variable importante de la economía ecuatoriana ha generado grandes ingresos al país, siendo el sector de la construcción uno de los mas beneficiados. Actualmente, y debido a la crisis financiera mundial ha sido una de las variables más afectadas, principalmente a la falta de empleo y reducción en los salarios de los ecuatorianos en EEUU, España e Italia. Aun así, ha registrado el 13.3% del total de la cuenta corriente de la balanza de pagos durante el tercer trimestre del 2.009, siendo la

segunda fuente económica más importante del país aportando aproximadamente 2.700 millones al año, según el Banco Central del Ecuador.

Para el año 2.010, se estima que las remesas crezcan alrededor del 5%, pero aun así el envío de dinero de los migrantes será un 12% menor al del año anterior. Lo cual presenta un riesgo sobre todo para la industria de vivienda de clase media-baja.

1.2.5. CONCLUSIONES

- Debido a características geográficas de Quito y el alto grado de ocupación del territorio en la parte central de la ciudad, la expansión urbana se ha dado hacia los extremos Norte-Sur y hacia sus valles orientales.
- Las actividades económicas y equipamientos urbanos están polarizados y conglomerados en la ciudad central, requiriéndose así una redistribución de las mismas, realizar una nueva clasificación industrial con la asignación de espacios en las áreas periféricas, y rediseñar los lugares céntricos mejorando estos espacios públicos y la imagen urbana, junto con una articulación vial apropiada que permita el desarrollo adecuado.
- La dolarización ha sido uno factores importantes en el crecimiento del sector inmobiliario debido a que a brindado estabilidad a la economía ecuatoriana y mayor poder adquisitivo, “en especial para que la clase media y media baja puedan adquirir sus propias viviendas. Adicionalmente, la dolarización ha colaborado en el dinamismo y el empleo que genera el sector de la construcción, y

sin lugar a duda en el financiamiento a largo plazo que ofrece el sistema financiero". (MarketWatch, Párr. 3)

- El crecimiento del PIB de 6,81%, y una inflación del 3.1% como datos estimados para este año 2010, junto a un alto apoyo del sector financiero, y aun a pesar de que existe una disminución de las remesas en comparación con el año 2009, el panorama de este año y del año 2011 es alentador para el sector de la construcción.
- El crédito hipotecario tiene 2 grandes consecuencias dependiendo de los recursos que otorgue el sistema financiero. La primera determina la posibilidad de muchos ecuatorianos de adquirir o mejorar una casa, y la segunda indica el nivel de actividad del sector de la construcción y directa e indirectamente el nivel de actividad de miles de empresas y decenas de miles de trabajadores.