



# Yura: Relaciones internacionales

Departamento de Ciencias Económicas, Administrativas y de Comercio

Revista electrónica ISSN: 1390-938x

Nº 17: Enero - marzo 2019

Impacto de la Ley de Plusvalía en los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras pp. 22 - 45

Rivadeneira Garcés, Pedro Felipe; Carrión Román, Betty Stefanía; Sánchez Valencia, Édison Santiago

Universidad de las Fuerzas Armadas - ESPE

Sangolquí, Ecuador

Av. Gral. Rumiñahui s/n.

privadeg1@yahoo.com

stefy.cr@hotmail.com

eddys\_sanchezv@yahoo.es

Rivadeneira Garcés, Pedro Felipe; Carrión Román, Betty Stefanía; Sánchez Valencia, Édison  
Santiago

*Impacto de la Ley de Plusvalía en los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones  
financieras*

*Rivadeneira Garcés, Pedro Felipe; Carrión Román, Betty Stefanía; Sánchez Valencia, Édison  
Santiago*

*Universidad de las Fuerzas Armadas - ESPE*

*privadeg1@yahoo.com*

*stefy.cr@hotmail.com*

*eddys\_sanchezv@yahoo.es*

## **Resumen**

La presente investigación empírica analiza el impacto transitorio de Ley de Plusvalía en la colocación de créditos hipotecarios por parte del BIESS y en los segmentos de Vivienda de Interés Público e Inmobiliario del sistema financiero privado, siendo los meses de enero y febrero 2017 los más bajos en la colocación créditos hipotecarios y luego de su derogatoria, en marzo 2018, la misma colocación creció un 20,86% y 21,30% en montos y número de operaciones. Así mismo, los constructores mantuvieron 2,5 meses más sus proyectos en oferta y sus ingresos se redujeron en un 6,75%. Finalmente, el empleo adecuado en el sector de la construcción bajó 2,2 puntos porcentuales.

## **Palabras clave**

Préstamos hipotecarios, Plusvalía, Construcción, Instituciones Financieras

### **Abstract**

This empirical research analyzes the transitory impact of the Goodwill Law on the placement of mortgage loans by BIESS Bank and in the segments of housing of private financial institutions. In fact, January and February 2017 were the lowest periods of mortgage loans placement. When law was deleted in March 2018, the mortgage placement grew 20,86% and 21,30% in amounts and number of operations. Likewise, the builders had to keep their projects on sale for an additional 2,5 months and their income was reduced by 6,75%. Finally, employment in the construction field decreased 2,2 points.

### **Keywords**

Mortgage loans, Goodwill, Constructions, Financial Institutions

“Para el Gobierno Nacional, el sector de la construcción tiene una importancia estratégica, por el alto impacto económico y social reflejado en los indicadores nacionales”, señaló el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, Pedro Jaramillo (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013), ya que este sector impulsa el empleo y dinamiza los demás sectores de actividades directas y relacionadas. Pero, por otro lado la Ley de Plusvalía promulgada en diciembre 2016, como su nombre lo indica tuvo como objetivo evitar la especulación y las burbujas inmobiliarias, dando oportunidad a que más familias ecuatorianas tengan acceso a comprar bienes inmuebles o terrenos, pues pretendía reducir los costos del bien, costos de mejoras y contribuciones especiales.

Según Enrique Pita (2018), Presidente de la Cámara de la Construcción de Guayaquil, después de entrar en vigencia, la Ley de Plusvalía se convirtió en uno de los causales de la contracción del sector de la construcción, situación que se evidencia en el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, ya que pese a ser el principal prestamista hipotecario, colocó USD180,45 millones menos durante del año 2017 con relación al 2016 (El Telégrafo, 2018), período que corresponde a la vigencia de la Ley de Plusvalía; así también la tasa de desempleo superior al 4% (Banco Central del Ecuador, 2017) desmotivó a los hogares a endeudarse, golpeando más al sector de la construcción.

Se escogió la investigación empírica bajo el criterio de probar si el sistema financiero contrajo la colocación de créditos hipotecarios como resultado de la aplicación de la Ley de Plusvalía, hipótesis planteada en la investigación; así como, el contraste de información histórica del sector financiero con situaciones reales acontecidas. Además, se empleó el método cartesiano para que a través de la duda se valide la veracidad de la hipótesis.

En este trabajo se analizará el impacto que ocasionó la Ley de Plusvalía en los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras así como también su repercusión en el sector de la construcción, inversión inmobiliaria y en el empleo.

### ***Instituciones Financieras de Crédito***

Se conoce que las primeras operaciones de crédito ocurrieron en la III Dinastía Ur en Babilonia 2294 – 2187 a. C., en las que a falta de dinero físico, se prestaba cebada a agricultores, comerciantes, esclavos y guerreros (Morales & Morales, 2014, págs. 1-10). Más adelante, se promulga el Código Hamurabi en Mesopotamia 1792-1750 a. C., que regula las operaciones de crédito estableciendo límites de tasas de interés. Aproximadamente en el año 678 a. C. aparece en Grecia la moneda (Morales & Morales, 2014), y se produce la necesidad

## Impacto de la Ley de Plusvalía en los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras

de custodiarla, de evitar asaltos y de pagar en lugares distintos por lo que nacen los primeros bancos (Jiménez, 1986). Posteriormente, en el siglo III a. C., el cobro excesivo de intereses por parte de los romanos hace que la misma Iglesia Católica prohíba el préstamo, sin embargo, esta actividad continuaba desarrollándose (Jiménez, 1986). Varios siglos después, en 1407 nace el primer banco en sentido moderno, el Banco de San Jorge de Génova (Jiménez, 1986). En la Edad Media, nacen los primeros montes de piedad y en 1571 es abolida la prohibición del préstamo (Morales & Morales, 2014). De su parte, la hipoteca nace en la Antigua Grecia y se adopta en el Imperio Romano como garantía para los prestamistas en el siglo II d. C. (Bravo & De las Casas, 1861).

### ***Vivienda***

La vivienda se constituye en una necesidad que - desde su mismo apareamiento en la Prehistoria - el ser humano la ha empleado para protegerse de las inclemencias del tiempo. (Simancas, 2003) afirmó:

El primer refugio que los primeros humanos utilizaron fueron las partes altas de los árboles. Entre cuarenta mil y cien mil años atrás, los neandertales se refugiaban en cavernas donde también almacenaban sus alimentos. Luego, en los lugares donde no había cavernas se diseñaron tiendas elaboradas a partir de ramas y pieles de animales. Entre los años 100 y 300 a. C. se construyeron las primeras viviendas subterráneas y en la Edad Media se empezó a emplear la madera en la construcción de palacios y molinos de viento. Con posterioridad a la invención de la lámpara en 1896, se introducen nuevos elementos en las viviendas como agua potable, electrodomésticos, calefacción, entre otros. (págs. 51-66)

La expansión de las ciudades empieza en Europa en el siglo XVIII y se extiende por todo el mundo (Gravagnuolo, 1991), lo que intensifica el financiamiento de la actividad de la construcción que ya venía realizándose dieciséis siglos atrás.

### ***Regulaciones al sector financiero y mobiliario***

La regulación bancaria en el Ecuador inicia con el control de la emisión de monedas en 1832, a través de la promulgación de la Ley de Monedas (Superintendencia de Bancos, 2018). En 1914 se designa a un Comisario Fiscal de Bancos y en 1927 nace como institución la Superintendencia de Bancos. Actualmente, los responsables de la formación de políticas públicas, regulación y supervisión monetaria, crediticia, cambiaria, financiera, de seguros y valores es la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; los organismos de

supervisión y control son la Superintendencia de Bancos (bancos, mutualistas y sociedades financieras), la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (cooperativas y mutualistas de ahorro y crédito de vivienda) y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (compañías de seguros) (Romero, 2015), su marco legal está constituido por un conjunto de leyes, reglamentos, decretos, normas y resoluciones que regulan la actividad financiera conformada por la Constitución Política del Ecuador y el Código Orgánico Monetario y Financiero (Delgado & Martillo, 2016). Así también el sector de la construcción está normado a través de la Ley de suelo, hábitat y vivienda que consiste en la planificación territorial, y Normas Técnicas para Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales, seguido por la Norma Ecuatoriana de la Construcción con la finalidad de regular procesos enfocados a calidad y seguridad; además cabe indicar que el sector inmobiliario es demandante de una gran cantidad de mano de obra (Revista Líderes, 2015), ya que la vivienda es una necesidad de todos los estratos sociales.

### ***Código Monetario y Financiero***

Este código derogó 30 leyes y se condensó en un solo documento, su objetivo es regularizar la actividad financiera y reorganizar el sistema financiero público (Orozco, 2014), mismo que fue publicado el 12 de septiembre del 2014 según suplemento 332 del Registro Oficial; y que dispone al sector financiero público y privado, otorgar préstamos hipotecarios y prendarios, con o sin emisión de títulos, así como préstamos quirografarios y cualquier otra modalidad de préstamos que autorice la Junta (Código Orgánico Monetario y Financiero, 2014, pág. 59).

El código da la potestad al Estado y a la Junta de Regulación sobre el gestión de la liquidez en el sistema financiero y el direccionamiento de las operaciones crédito (Caputi, 2014), por ello mediante Registro Oficial N° 44 dispone sobre las operaciones hipotecarias obligatorias para las entidades del sistema financiero (Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera 385, 2017), siendo sus aspectos más relevantes:

1. La Junta fijará anualmente el porcentaje de operaciones hipotecarias obligatorias
2. El método del cálculo será en función al volumen de crédito para vivienda del segmento inmobiliario concedido en los últimos 60 meses, frente al patrimonio técnico constituido de diciembre del año anterior, multiplicado por un factor de corrección que recoja el comportamiento cíclico de la economía.
3. Las entidades financieras deberán otorgar un porcentaje anual mínimo obligatorio del segmento de vivienda de interés público, este porcentaje será el promedio de la serie

de datos correspondientes al volumen de crédito del segmento de vivienda concedido en los últimos 5 años frente al patrimonio técnico constituido en diciembre del 2014.

- a) Si el porcentaje obtenido en el numeral 3 es menor al 2%, la entidad no tendrá obligatoriedad de cumplir un porcentaje de colocación de créditos para la vivienda de interés público.
  - b) Si el resultado de multiplicar el numeral 3 por el patrimonio técnico constituido es menor al 1% de la cartera total de vivienda otorgada por el conjunto del sistema financiero privado en el 2014, la entidad no tendrá obligatoriedad de cumplir un porcentaje de colocación de créditos para la vivienda de interés público.
  - c) El cálculo del porcentaje de interés público lo efectuará la Superintendencia de Bancos.
4. Para el cumplimiento del porcentaje obligatorio se computará los créditos de vivienda del segmento y los créditos productivos de proyectos inmobiliarios, siempre que por lo menos el 80% de las viviendas del proyecto sean viviendas de interés público.

### ***Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización***

El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización es un cuerpo legal que establece las competencias que poseen los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Una de las competencias, dentro del campo de la transferencia de bienes inmuebles, es la determinación de avalúos, es decir, fijar el valor del suelo y edificaciones. En este aspecto, el avalúo es empleado como elemento de referencia para la transferencia de bienes inmuebles. En cuanto a la plusvalía, el COOTAD<sup>i</sup>, establece el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía cuya tarifa es del 10%.

### ***Ley de Plusvalía***

Es una ley modificatoria al COOTAD a través de la cual se crea el Impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles. En este impuesto, los sujetos activos son los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, mientras que los sujetos pasivos son las personas que transfieren bienes inmuebles, de tal forma que el hecho generador es la transferencia de bienes inmuebles.

Para el cálculo de la base imponible, la Ley de Plusvalía establece las siguientes fórmulas

Rivadeneira Garcés, Pedro Felipe; Carrión Román, Betty Stefanía; Sánchez Valencia, Édison Santiago

*Valor de adquisición = Valor según escritura + Rubros por obras de mejora y gastos de construcción + contribuciones especiales*

*Ganancia Ordinaria = (Valor de adquisición \* Factor de ajuste) – Valor de adquisición*

*Factor de ajuste = (1 + i)<sup>n</sup>*

Donde:

*i = tasa referencial pasiva a 361 días del Banco Central*

*n = número de meses transcurridos entre la fecha de compra y la fecha de venta dividido para doce*

*Valor de adquisición ajustado = Valor de adquisición + Ganancia Ordinaria*

*Ganancia extraordinaria = Valor de la transferencia – Valor de adquisición ajustado*

La ganancia extraordinaria representa la base imponible del impuesto. Si este valor supera los 24 salarios básicos unificados, se debería pagar una tarifa del 75%. El pago debe realizarse previo al otorgamiento de la escritura. No obstante, las empresas y entidades públicas, empresas de economía mixta y deudores en dación de pago, no están obligados a pagar este impuesto. Tampoco se paga en sucesiones, donaciones y remates que efectúen instituciones del Estado.

### ***Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC)***

La Norma tiene el objetivo de regularizar los procesos que permitan cumplir con las exigencias básicas de seguridad y calidad en todo tipo de edificaciones, con base a los siguientes criterios: (i) parámetros mínimos de seguridad y salud; (ii) mejora de mecanismos de control y mantenimiento; (iii) definir principios de diseño y montaje con niveles mínimos de calidad; (iv) reducir el consumo energético, eficiencia energética (v) cumplimiento de los principios básicos de habitabilidad; (vi) fijar responsabilidad, obligaciones y derechos de los actores involucrados (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2014)



## **Materiales y Métodos**

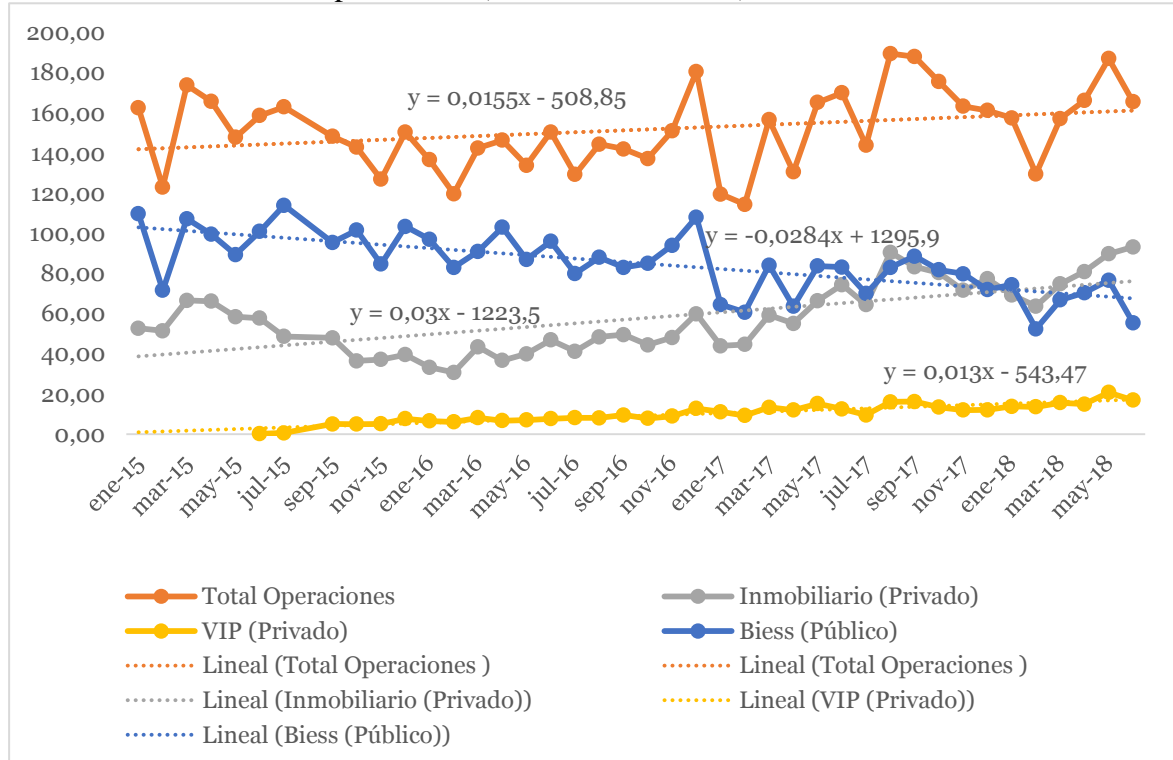
Para la elaboración del presente trabajo se realizó una investigación documental y bibliográfica con un modelo de investigación que emplea variables dependientes y un enfoque cuantitativo. Los datos analizados incluyen la evolución de los créditos en monto y número de operaciones, información que proporciona el Banco Central del Ecuador y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En lo que respecta al análisis de la oferta inmobiliaria, se empleó la información difundida por la consultora Market Watch a través de una charla organizada por la Cámara de la Industria de la Construcción. Adicionalmente, el análisis de ingresos, utilidades e inversión inmobiliaria, se utilizaron también los datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Finalmente, la información del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos fue utilizada en el análisis del empleo.

## **Resultados**

### ***Análisis de la cartera para vivienda***

El análisis del monto total de operaciones está compuesto por el sector público y privado. El sector público representado por el BIESS<sup>ii</sup>, muestra la totalidad de operaciones inmobiliarias incluidas las operaciones para viviendas de interés público, en cambio que, el privado detalla por separado, las operaciones inmobiliarias y las operaciones dirigidas para viviendas de interés público, todas estas presentan la siguiente evolución en el período comprendido de enero 2015 a junio 2018:

Ilustración 1: Monto de operaciones (millones de dólares)



Nota: Evolución del monto de operaciones de enero 2015 a junio 2018, recuperado del (Banco Central del Ecuador, 2018) y (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 2018).

Las operaciones activas del sistema financiero privado, en el segmento de Viviendas de Interés Público muestran una ligera tendencia creciente, generando una ecuación con pendiente positiva; su punto más bajo es en junio 2015 con USD100.000,00 que coincide con su origen, ya que los bancos Bolivariano, Rumiñahui, Guayaquil, Internacional, Loja, Pacífico, Pichincha y Produbanco inician sus operaciones a una tasa del 4,99% (Junta de Regulación Monetaria Financiera, 2015); el punto más alto es en mayo 2018 con USD 20,7 millones, donde se aprecia una mayor participación del sector privado en el segmento, según Eduardo Crespo (2018) Gerente General de Ferroinmobiliaria compañía que maneja uno de los proyectos más importantes en el sur de Quito.

El sistema financiero privado segmento inmobiliario presenta una ecuación con pendiente positiva; el punto más alto corresponde a junio 2018 con USD 93,2 millones, la curva muestra la evidente recuperación en el segundo semestre del año 2018 y una mayor participación frente al BIESS, atribuyendo a desmotivación ocasionada por la gran cantidad de trámites que un usuario debe efectuar para los obtener desembolsos de préstamos hipotecarios por parte del BIESS, así como al mayor dinamismo del sector privado (Crespo, 2018). El punto más bajo fue en febrero 2016 con USD 30,7 millones, cuando estratégicamente el BIESS prioriza los sectores de ingresos medios y bajos, poniendo el tope de préstamos hasta USD 150.000,00 y

Impacto de la Ley de Plusvalía en los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras

mejorando las tasas de interés (BIESS, 2016) mostrándose más atractivo que el sector privado.

Los datos de los préstamos hipotecarios del BIESS presentan una ecuación con pendiente negativa; su punto más bajo se dio en el mes de febrero 2018, ocasionado por una disminución del 8% en su presupuesto en comparación con el año 2017 (Gestión, 2018); el punto más alto fue julio 2015, mes en el que se inició el financiamiento y reestructuración de los créditos hipotecarios otorgados por el Fondo de Cesantía del Magisterio del Ecuador (BIESS, 2015).

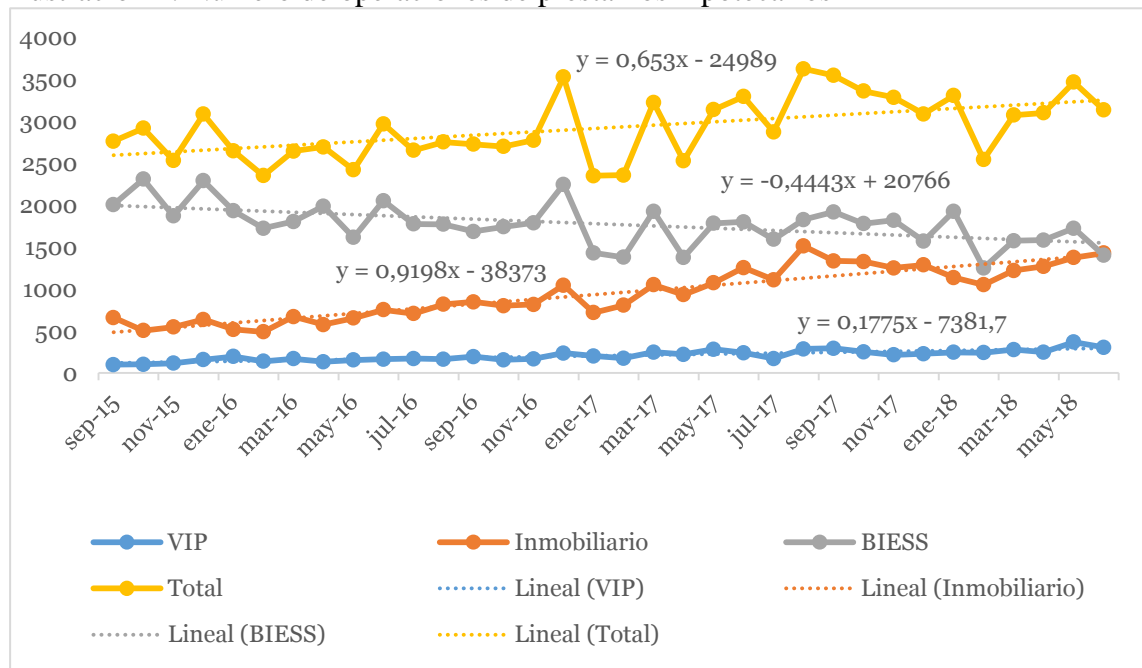
31

El total de préstamos hipotecarios constituye la suma de las operaciones público y privadas, los datos generan una ecuación con pendiente positiva; el punto más bajo es en febrero 2017 con USD 114,44 millones atribuido a la vigencia de la Ley de Plusvalía según los constructores (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador, 2017), el ex presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de Manabí aseveró que el ramo de la construcción se contrajo por la promulgación de la Ley de Plusvalía sumado a la crisis económica del país (Vera, 2017) esto lo podemos contrastar con el nivel de ventas y utilidades del sector revisados más adelante; el punto más alto es en agosto 2017 con USD 189,53 millones, generado por el incremento del monto máximo de préstamos de USD 150.000,00 a USD 200.000,00 (BIESS, 2017) y el cruce de información del BIESS con el SRI para considerar los ingresos percibidos por actividades de cuenta propia y no únicamente los ingresos en relación de dependencia al momento de calificar el crédito (Vela, 2017).

#### ***Evolución del número de operaciones de crédito para la vivienda***

El análisis del número de operaciones de crédito hipotecario implica el análisis tanto del sector privado como del principal actor, el BIESS. Durante los últimos años la evolución de operaciones ha sido la siguiente:

Ilustración 2: Número de operaciones de préstamos hipotecarios



*Nota:* Evolución del número de operaciones de préstamos hipotecarios de septiembre 2015 a junio 2018, recuperado del (Banco Central del Ecuador, 2018) y (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 2018).

El número de operaciones en el segmento de vivienda de interés público, otorgados por bancos, cooperativas de ahorro y créditos privados, ha experimentado una tendencia creciente en los últimos años siendo su punto más bajo, con 98 operaciones, septiembre 2015 por ser uno de los primeros períodos de registro de este segmento (Banco Central de Ecuador, 2015). De hecho, el segmento fue creado en marzo 2015 por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera. Mientras tanto, con 368 operaciones en mayo 2018, es el punto más alto apenas poco tiempo después de la derogatoria de la Ley de Plusvalía.

Las operaciones del segmento inmobiliario, otorgadas por bancos, cooperativas de ahorro y crédito y mutualistas privadas, han mantenido una tendencia creciente con puntos más bajo en febrero 2016 con 489 operaciones y más alto agosto 2017 con 1.513 operaciones, éste último ocurre cuando el Banco del Pacífico empieza a financiar la adquisición de los bienes inmuebles subastados por el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (Viera, 2017).

Las operaciones del BIESS han mostrado una tendencia decreciente durante los tres últimos años, siendo su punto más alto en octubre 2015 con 2.311 operaciones y su punto más bajo febrero 2018 con 1.252 operaciones. La colocación en esta institución se define por

## Impacto de la Ley de Plusvalía en los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras

metas anuales, en este caso, su meta de colocación para 2018, en préstamos hipotecarios, bajó un 8% (Diario El Comercio, 2018).

El total de operaciones de los créditos hipotecarios ha presentado una tendencia creciente debido al dinamismo de las instituciones financieras privadas, tiene su punto más bajo en enero 2017, cuando se efectuaron 2.352 operaciones, en ese mes entra en vigencia la Ley de Plusvalía, mientras que su punto más alto es en agosto 2017 con 3.627 operaciones ocurre cuando el BIESS incrementa su monto máximo de crédito de 150 mil a 200 mil dólares.

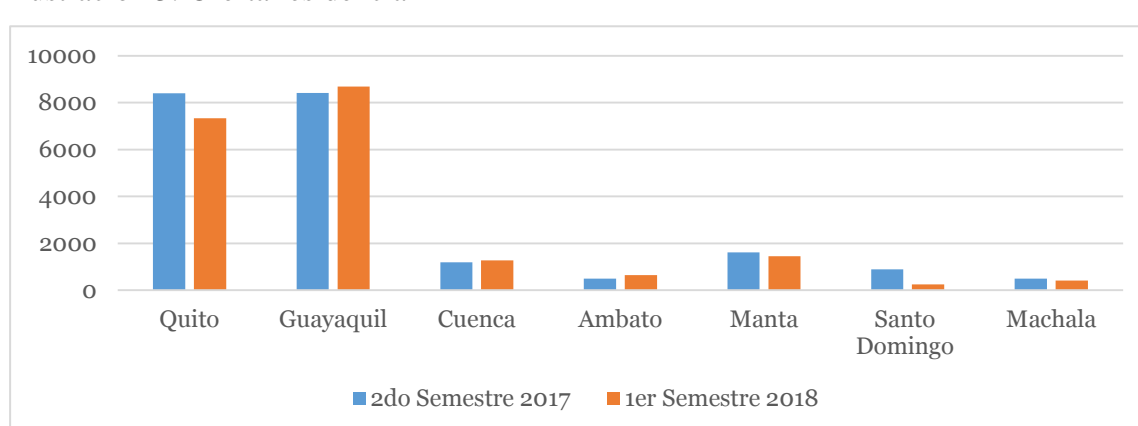
33

En adición, se puede observar que la Ley de Plusvalía no solo tuvo un impacto en el número de operaciones, sino también en sus montos. Siendo enero 2017, el mes en el que el número de operaciones se redujeron un 33,37% y los montos se redujeron 33,82%, éste período corresponde al primer mes de vigencia de la Ley de Plusvalía, y tan pronto se anunció la derogatoria de esta ley, en marzo 2018, el número de operaciones creció un 20,86% y los montos subieron 21,30%.

### *Análisis de oferta inmobiliaria en unidades y valores*

Las ciudades de Quito y Guayaquil concentran el 80% de la oferta inmobiliaria del país, seguido por Manta y Cuenca con el 7% y 6% respectivamente. Para el primer semestre del año 2018 Quito disminuye su oferta residencial atribuido principalmente a la venta de las unidades disponibles (Market Watch, 2018). El número de permisos de construcción para el año 2015 presentó una disminución del 30% frente al 2014 (Gamboa, 2018), aspecto relacionado principalmente a la recesión económica generada por la caída del precio del barril de petróleo.

Ilustración 3: Oferta residencial



*Nota:* Composición de la oferta inmobiliaria en las principales ciudades del Ecuador de julio 2017 a junio 2018, recuperado de (Market Watch, 2018)

La oferta inmobiliaria de la ciudad de Quito en el año 2016 está compuesta por 502 proyectos, para el año 2017 se evidencia un incremento del 2% alcanzando los 510 proyectos, y para el 2018 se evidencia un crecimiento del 13% logrando los 575 proyectos. Las unidades vendidas disminuyeron un 5% en el año 2017 en relación al año 2016 y para el año 2018, este mismo rubro, tuvo un incremento del 8%. Las unidades disponibles del año 2017 disminuyeron un 17% en relación al año 2016 recuperándose para el año 2018 con un incremento del 16%. El valor promedio por metro cuadro ha ido disminuyendo paulatinamente, para el año 2017 disminuyó el 1% y para el 2018 disminuyó 2% teniendo en los 2 años una disminución promedio de USD 31,00 valor significativo para el sector a la hora de presupuestar sus proyectos; el tiempo promedio de duración de la oferta en relación al año 2016 incrementó aproximadamente 3 meses (Market Watch, 2018).

Tabla 1: Oferta Residencial

Datos	Julio-2016	Julio-2017	Julio-2018
Número de proyectos	502	510	575
Total Unidades	19.981	18.975	20.464
Total Unidades Disponibles	7.745	6.406	7.402
Área promedio m <sup>2</sup> Total proyecto	116	116	113
Área promedio m <sup>2</sup> de Terreno	121	123	117
Valor promedio m <sup>2</sup> Total proyecto	\$1.300	1.289	\$1.269
Valor promedio Total proyecto	\$149.372	\$147.207	\$140.464
Nº meses de oferta	23,28	25,84	25,51

*Nota:* Resumen de la oferta residencial de Quito de los períodos 2016, 2017 y 2018, recuperado de (Market Watch, 2018).

### ***Análisis de la demanda inmobiliaria***

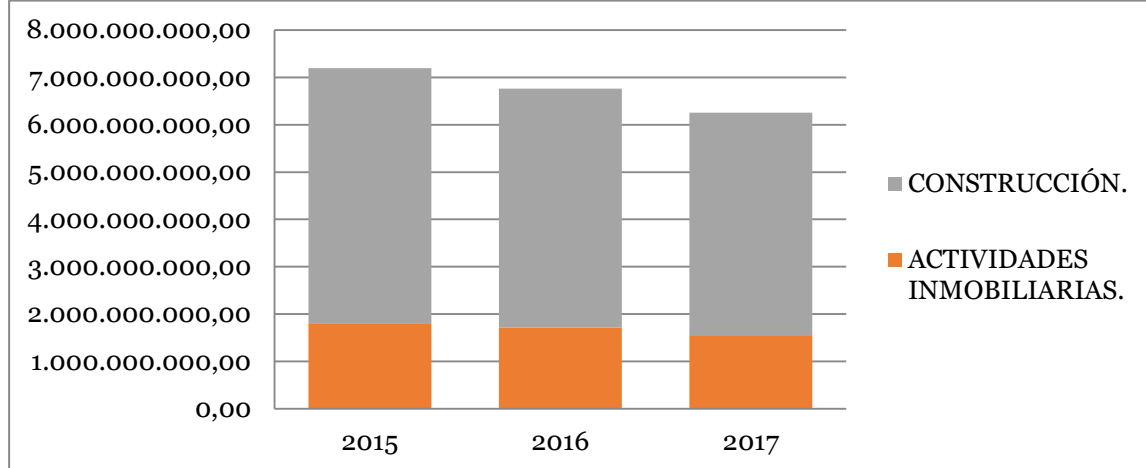
La demanda en el sector inmobiliario depende de varios factores, tales como: las facilidades para acceder a créditos, precios de los bienes, tasas de interés, cuota de entrada, desempleo, entre otras (Gamboa, 2018)

Uno de los indicadores clave para evaluar la demanda es la colocación de créditos, analizado en la sección 3.1., en la misma se evidencia una ligera recuperación, motivada entre otros aspectos a la creación del segmento de vivienda de interés público, recuperación económica y a la derogatoria de la Ley de Plusvalía.

### ***Evolución de ingresos y resultados de las empresas del sector de la construcción e inmobiliario***

En el análisis se emplea la información relativa a los ingresos se observa una contracción de los sectores inmobiliarios y de la construcción en sus ingresos especialmente en el año 2017 en el que la construcción cae en un 6,75% y el sector inmobiliario en un 9,43%, tal como se aprecia en la gráfica que sigue:

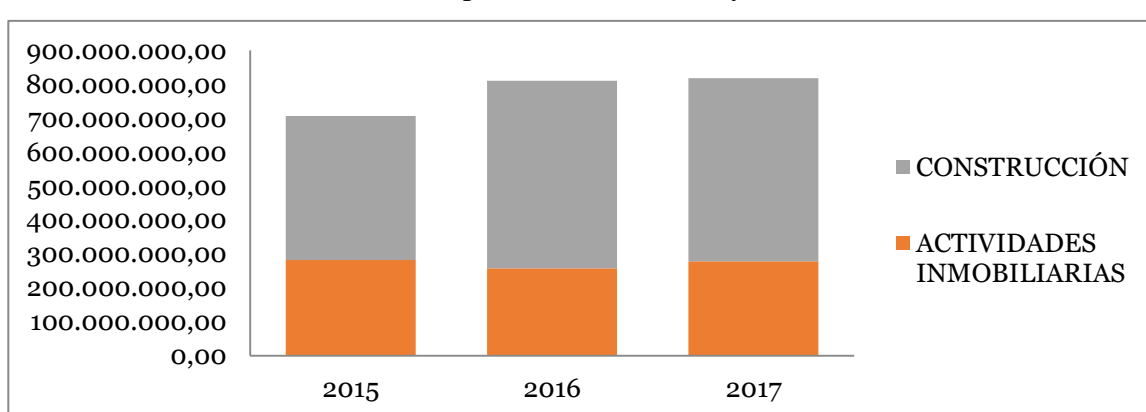
**Ilustración 4: Ingresos de las compañías inmobiliarias y de la construcción**



*Nota:* Evolución de los ingresos de las compañías del sector inmobiliario y de la construcción de los años 2015, 2016 y 2017 recuperado de (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2018).

Al analizar la variación entre 2016 y 2017 se observa que los sectores inmobiliarios y de la construcción que sus utilidades tienen un crecimiento de apenas el 0,97% lo que representa un freno al crecimiento que tuvo el periodo anterior, es decir, al crecimiento del 14,64% de 2016.

**Ilustración 5: Utilidades de las compañías inmobiliarias y de la construcción**



*Nota:* Evolución de las utilidades de los años 2015, 2016 y 2017 recuperado de (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2018).

Por la contracción del ingreso y el casi nulo crecimiento de las utilidades se puede concluir que durante el año de aplicación de la Ley de Plusvalía hubo un impacto en su desenvolvimiento.

### ***Análisis de indicadores de rentabilidad del sector de la construcción e inmobiliario***

Los indicadores a ser analizados abarcan la liquidez y rentabilidad de las empresas inmobiliarias y constructoras.

Se evidencia una mejoría en cuanto al índice de liquidez, especialmente el último año, siendo que en 2017 las empresas constructoras e inmobiliarias tienen 1,74 y 1,47 dólares respectivamente para cancelar \$1,00 de deuda a corto plazo.

Tabla 2: Indicadores de liquidez y rentabilidad de las empresas constructoras e inmobiliarias

Sector	Liquidez			Rentabilidad		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Inmobiliarias	0,5763	1,107	1,4685	0,	0,0001	0,076
Constructoras	1,1115	1,0628	1,7434	0,0077	0,0038	0,0472

*Nota:* Evolución de los indicadores de liquidez y rentabilidad de las empresas inmobiliarias y constructoras periodo 2015 - 2017. Recuperado de (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2018).

En temas de rentabilidad los dos sectores muestran una leve recuperación. De hecho, el margen de rentabilidad neto se eleva al 7,6% y 4,72% en los sectores inmobiliarios y de la construcción.

### ***Evolución del capital y aportes futuras capitalizaciones en empresas inmobiliarias***

El aporte realizado por los socios de empresas del sector inmobiliario y de la construcción en el año 2016 disminuyó un 27% y los aportes futuros a capitalizarse bajaron un 66%, año el cual, la Asamblea Nacional anuncia retomar en la agenda de 2016, los proyectos de la Ley de Herencias y Plusvalía (El Diario, 2016). El año 2017 el número de empresas controladas por la Superintendencia de Compañías bajó un 10%, si bien existe un incremento del 5% al capital pagado, este incremento corresponde a la capitalización de los aportes futuros del año 2016 ya que este rubro bajó el 11%.



Tabla 3: Capital y Aportes para futuras Capitalizaciones.

Año	N° empresas	(Millones)	
		Capital	AFC
2015	11978	1.295,56	1.435,02
2016	12447	944,29	484,98
2017	11238	990,65	434,03

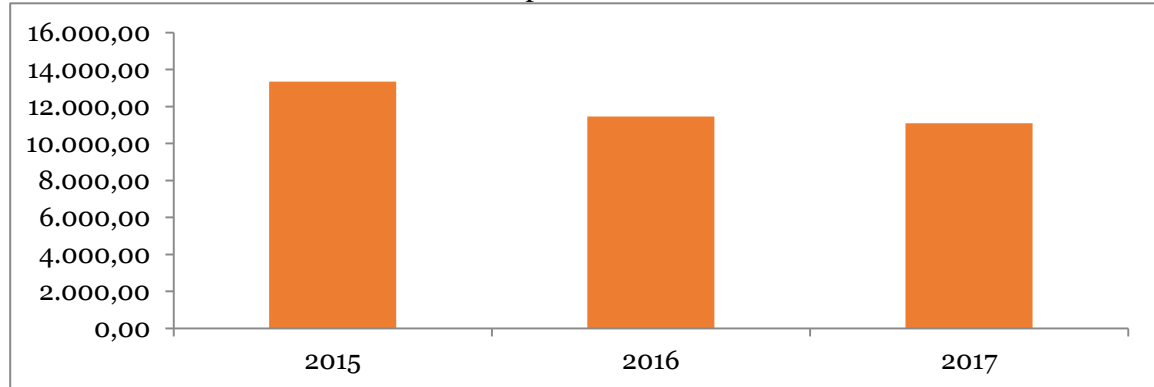
*Nota:* Resumen de las cuentas patrimoniales de empresas inmobiliarias y de la construcción periodo 2015 – 2017. Recuperado de (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2018).

### ***Inversión pública- VAB sectorial***

Es importante analizar la inversión de uno de los actores principales de la construcción como es el sector público.

En los últimos años se evidencia un descenso de la inversión pública, misma que regularmente estaba destinada a infraestructura. Solo entre 2015 y 2016 la inversión bajó un 14,16% y en 2017 un 3,14%. Al ser el sector público uno de los principales actores del sector de la construcción, la desinversión pública se constituye como un elemento que influye en la contracción de este sector.

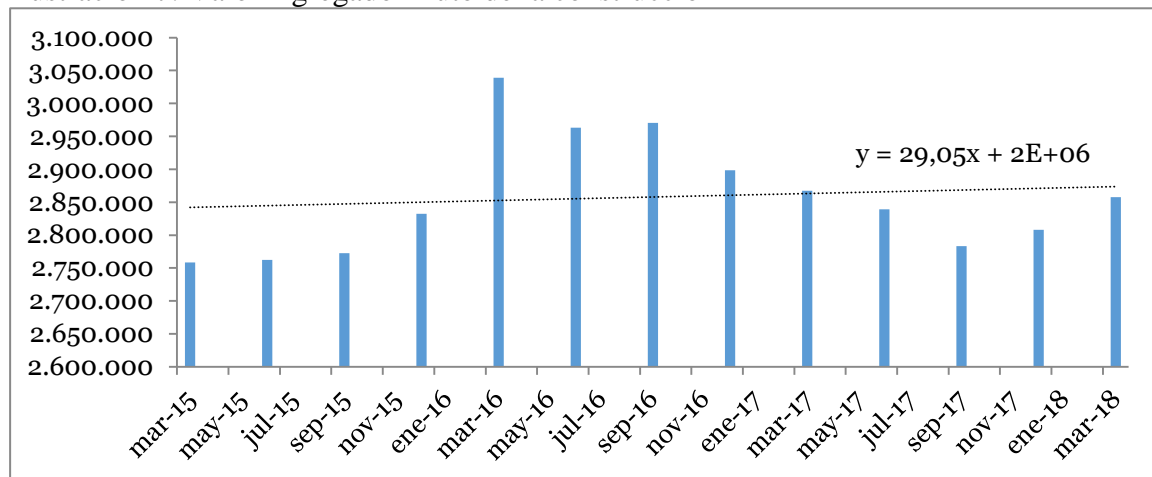
Ilustración 6: Evolución de la Inversión pública



*Nota:* Evolución de la inversión pública de los años 2015, 2016, y 2017, recuperado (El Telégrafo, 2018)

El Valor Agregado Bruto es un indicador que mide la producción una vez restado el consumo intermedio (Banco Central del Ecuador, 2018)

Ilustración 7: Valor Agregado Bruto de la construcción



Nota: Evolución del Valor Agregado Bruto de la construcción del período enero 2015 a junio 2018, recuperado del (Banco Central del Ecuador, 2018).

Se observa que el Valor Agregado Bruto de la construcción ha mantenido una tendencia creciente entre 2015 y 2018. La afectación de la Ley de Plusvalía puede notarse que cae el VAB un 2,43% durante el periodo de debate y aprobación de ésta ley y una vez que se plantea su derogatoria crece un 0,89%.

### ***Seguridad jurídica en inversiones***

La seguridad jurídica es considerada como el estado en el que cada individuo conoce con nitidez los derechos propios y ajenos, y las consecuencias de cualquiera de sus actos (Galiano, 2012) a través de normatividad estable, predecible, motivada, clara y eficaz (Corral, 2014). El constante cambio de normatividad tributaria y sectorial, por ejemplo la Ley de Plusvalía y la Ley de Herencias, vulnera el principio de estabilidad como elemento de seguridad jurídica, Por lo tanto, le resulta muy complicado a un empresario, planificar a largo plazo.

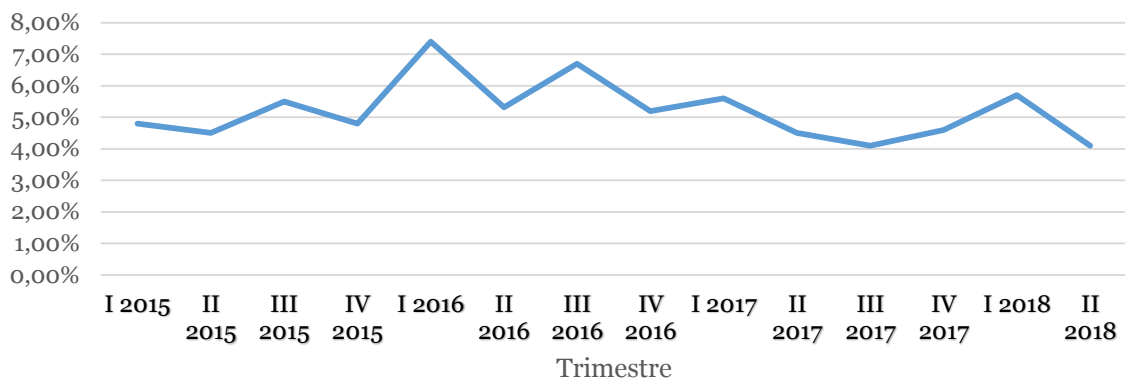
### ***Desempleo***

El primer trimestre del año 2016 el desempleo se ubicó en 7,4 alcanzando el punto más alto en la gráfica, el ex ministro de Economía Mauricio Pozo atribuye a la recesión, la disminución de las ventas reflejado en la caída del 20% del IVA en los dos primeros meses del año 2016 (Pozo, 2016). Los puntos más bajos de 4,1 se dieron en: tercer trimestre del año 2017, cuando no se superaba el déficit económico pero se presentó una tranquilidad traducida a estabilidad debido al cambio del Gobierno (Ortiz, 2017); y el segundo trimestre del año

## Impacto de la Ley de Plusvalía en los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras

2018 generado por un gran mercado informal (Metro Ecuador, 2018) principalmente por el fenómeno global marcado por la generación millennials (Santamaría, 2018).

Ilustración 8: Desempleo

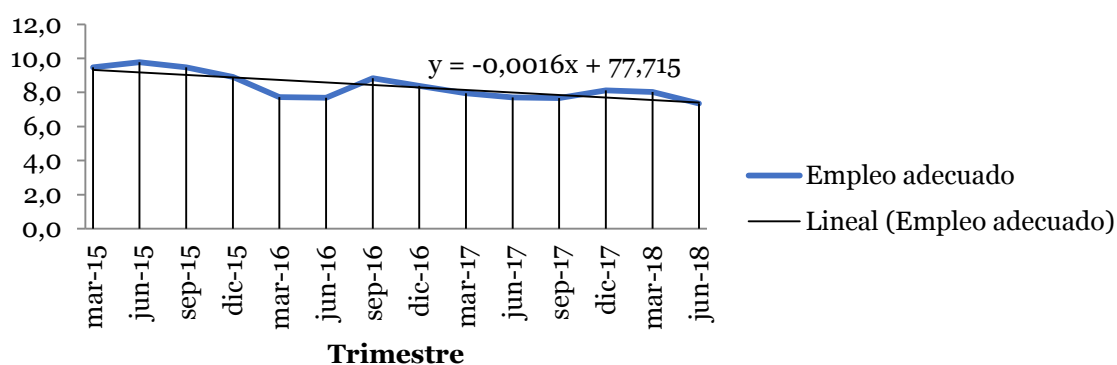


Nota: Evolución del Desempleo en el Ecuador desde enero 2015 a junio 2018, recuperado de (Banco Central del Ecuador, 2018) y (Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, 2018).

## Empleo adecuado

El empleo adecuado está conformado por las personas que tienen empleo, trabajan 40 horas semanales y perciben ingresos iguales o por encima del salario mínimo o trabajan menos de 40 horas a la semana, pero no desean laborar horas adicionales (Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, 2018).

Ilustración 9: Empleo Adecuado en la construcción / Población Económicamente Activa



Nota: Evolución del empleo adecuado de la construcción, en relación a la población económicamente activa, recuperado de (Banco Central del Ecuador, 2018) y (Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, 2018).

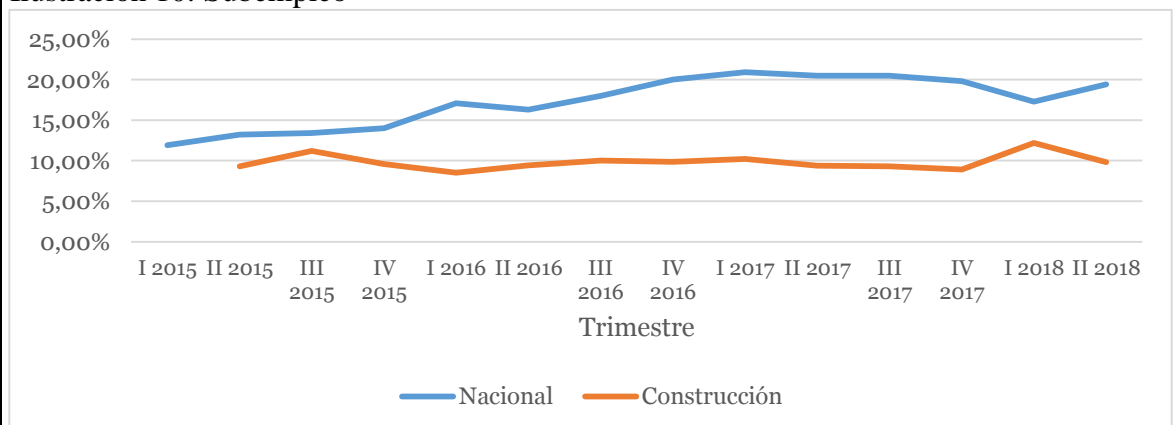
El empleo adecuado en el sector de la construcción ha presentado una tendencia decreciente en los tres últimos años. Solamente, entre el primer y el último trimestre de análisis se evidencia una caída de 2,2 puntos porcentuales. Cabe mencionar que dos de los

puntos más bajos, siendo junio y septiembre 2017, ocurrieron durante la vigencia de la Ley de Plusvalía.

### **Subempleo**

El subempleo en la actividad de construcción muestra el punto más bajo con 8,5% en el primer trimestre del 2016, ocasionado por la contracción del sector y las bajas contrataciones estatales, que afectaron a una gran cantidad de mano de obra (Altamirano, 2016), y el punto más alto con 12,2% en el primer trimestre del 2018 impulsado por la reactivación de planes habitacionales que estaban paralizados debido a la insuficiente inversión para continuar con el proceso de construcción (Jaramillo, 2018).

Ilustración 10: Subempleo

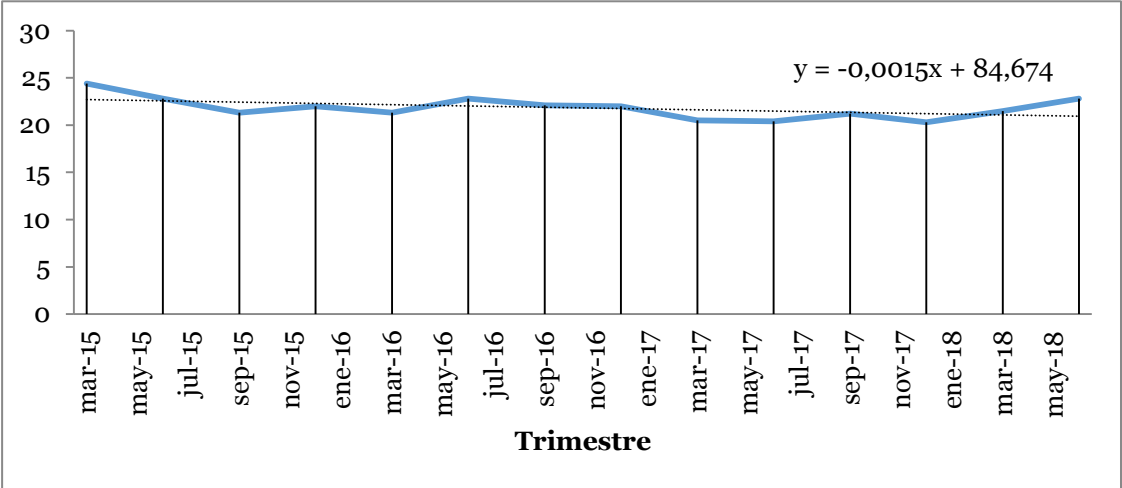


Nota: Evolución del subempleo del período enero 2015 a junio 2018, recuperado (Banco Central del Ecuador, 2018) y (Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, 2018).

### **Otro empleo no pleno**

En otro empleo no pleno se incluyen a las personas que laboran menos de 40 horas, con ingresos inferiores al salario mínimo y sin disponibilidad para trabajar horas adicionales (Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, 2018).

Ilustración 11: Otro empleo no pleno



Nota: Evolución de otro empleo no pleno del periodo marzo 2015 a junio 2018, recuperado del Banco Central del Ecuador (Banco Central del Ecuador, 2018).

Se observa una estabilidad relativa en la evolución de otro empleo no pleno. Las variaciones son mínimas, aunque con una tendencia negativa, otro empleo no pleno se redujo 1,8 puntos porcentuales entre el primero y último trimestre de análisis.

**Discusión**

La colocación de créditos hipotecarios en monto y número de operaciones ha tenido una tendencia creciente, a pesar que la Ley de Plusvalía tuvo un impacto temporal en su evolución especialmente en sus primeros meses de vigencia. Sin embargo, el sector financiero privado fue ganando espacio, mientras que el BIESS paulatinamente ha perdido.

La oferta inmobiliaria está concentrada en Quito y Guayaquil, el año 2017 se evidencia un incremento del 2% y para el 2018 un incremento del 13%, las unidades vendidas disminuyeron en un 5% y las unidades disponibles incrementaron en un 8%. Respecto a los ingresos del sector se evidencia una contracción, siendo el más significativo en el año 2017 con una disminución del 7% para la construcción y 9% para el inmobiliario; el año 2016 las utilidades del sector se recuperaron en un 15% y para el año 2017 tuvo un leve crecimiento de 1%.

El año 2017 disminuyó un 10% el número de empresas del sector inmobiliario y de la construcción, los aportes futuros a capitalizarse se redujeron un 11% debido a que fueron capitalizados y por esta razón presenta un incremento el capital suscrito; para el año 2016 los aportes futuros a capitalizarse se redujo un 66% y el capital suscrito disminuyó un 25%, esto

se puede asociar a la disminución del 3% en el año 2017 y 14% en el año 2016 de la inversión pública, misma que estaba enfocada a la infraestructura.

Respecto al tema laboral del país, el desempleo creció un 54% el primer trimestre del 2016 comparado con el último trimestre del año 2015, desde el tercer trimestre del 2017 hasta el segundo semestre del 2018 se evidencia una fuerte recuperación. En relación al sector de la construcción el primer trimestre del año 2016 muestra el punto más bajo en el indicador de subempleo, sin embargo, los primeros meses del 2018 el mismo indicador muestra su punto más alto generado por la reactivación del sector.

### ***Generalizaciones***

Resulta conveniente ampliar el estudio hacia otros factores que muy probablemente tienen un impacto directo en la colocación de créditos hipotecarios como son la evolución de los precios de petróleo en economías primario exportadoras, la fuga de capitales, el consumo superfluo, el sobreendeudamiento en hogares, entre otros.

### Lista de referencias

- Altamirano, G. (18 de Abril de 2016). *Panorama desalentador para el sector construcción*. Obtenido de <https://www.cronica.com.ec/entretenimiento/repo/item/12197-en-loja-panorama-desalentador-para-el-sector-construccion>
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador. (10 de Febrero de 2017). *Motivos por los que el 19 de mayo de 2017 los legisladores electos tendrán que eliminar la Ley de Plusvalía*. Obtenido de <http://apive.org/informes/no-la-ley-plusvalia-6-motivos-debes-conocer/>
- Banco Central de Ecuador. (Agosto de 2015). *Estadísticas*. Obtenido de Estadísticas: Sector Monetario: <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorMonFin/BoletinTasasInteres/ect201508.pdf>
- Banco Central del Ecuador. (Diciembre de 2017). *Información Económica: Publicaciones de Banca Central*. Obtenido de Reporte de Mercado Laboral: <https://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/756>
- Banco Central del Ecuador. (2018). *Publicaciones*. Obtenido de Valor Agregado Bruto por Industria: <https://sintesis.bce.fin.ec/BOE/OpenDocument/1602171408/OpenDocument/opendoc/openDocument.faces?logonSuccessful=true&shareId=0>
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (2018). *Reportes Estadísticos*. Obtenido de <https://www.biess.fin.ec/ley-de-transparencia/reportes-estadisticos>
- BIESS. (16 de Junio de 2015). *En tan solo un mes de la administración del FCME, el Biess logra cambios positivos para los maestros*. Obtenido de <https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/noticias/noticia/archive/noticias/2015/06/16/en-tan-solo-un-mes-de-la-administracion-del-fcme-el-biess-logra-cambios-positivos-para-los-maestros>
- BIESS. (04 de Febrero de 2016). *Banco del IESS*. Obtenido de <https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/noticias/noticia/archive/noticias/2016/02/04/el-biess-prioriza-prestamos-hipotecarios-para-las-familias-con-ingresos-medios-y-bajos>
- BIESS. (18 de Agosto de 2017). *Presidente del Consejo Directivo del IESS anunció oficialmente a través de su cuenta de Twitter el incremento del techo de los créditos hipotecarios*. Obtenido de <https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/noticias/noticia/archive/noticias/2017/08/18/presidente-del-consejo-directivo-del-iess-anuncio-oficialmente-a-traves-de-su-cuenta-de-twitter-el-incremento-del-techo-de-los-creditos-hipotecarios->
- Bravo, A., & De las Casas, J. (1861). *Ley Hipotecaria. Comentarios, Formularios y Concordancias con los códigos extranjeros precedidos de una introducción filosófica, histórico-legal y rentística*. Madrid: Imprenta Ramón Campuzano.
- Caputi, Á. (11 de Septiembre de 2014). *El Comercio*. Obtenido de <http://www.elcomercio.com/actualidad/codigo-monetario-reformas-economia-dolarizacion.html>
- Código Orgánico Monetario y Financiero, Registro Oficial 332 (12 de Septiembre de 2014).
- Corral, F. (17 de Abril de 2014). *Opinión*. Obtenido de La seguridad jurídica: <https://www.elcomercio.com/opinion/seguridad-juridica.html>
- Crespo, E. (01 de Agosto de 2018). *Revista Ekos Negocios*. Obtenido de <http://www.ekosnegocios.com/negocios/verArticuloContenido.aspx?idart=10843>
- Delgado, S., & Martillo, I. (2016). *Aplicación de los Intereses Pasivos y Activos en el Sistema Bancario Ecuatoriano y sus Efectos Macroeconómicos 2007-2013*. Eumed.

- Diario El Comercio. (2018 de Marzo de 2018). *Actualidad*. Obtenido de Negocios:  
<https://www.elcomercio.com/actualidad/biess-creditos-ley-plusvalia-construccion.html>
- El Diario. (12 de Enero de 2016). *Regresan leyes de herencia y plusvalía*. Obtenido de  
<http://www.eldiario.ec/noticias-manabi-ecuador/378718-regresan-leyes-de-herencia-y-plusvalia/>
- El Telégrafo. (08 de Febrero de 2018). *Economía*. Obtenido de  
<https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/4/el-biess-entregó-usd-914-millones-en-prestamos-hipotecarios-durante-2017>
- Galiano, A. (06 de Enero de 2012). *Derecho Ecuador*. Obtenido de Seguridad Jurídica:  
<https://www.derechoecuador.com/seguridad-juridica>
- Gamboa, E. (13 de Abril de 2018). *Asesoría inmobiliaria*. Obtenido de Radiografía del sector inmobiliario: <http://www.feriadelavivienda.com.ec/asesoria-inmobiliaria/radiografia-del-sector-inmobiliario/>
- Gestión. (1 de Marzo de 2018). *Revista*. Obtenido de <http://www.revistagestion.ec/noticias/biess-colocara-3064-millones-en-creditos>
- Gravagnuolo, B. (1991). *Historia del Urbanismo en Europa 1760-1960*. Madrid: Akal Arquitectura.
- Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos. (Junio de 2018). *Empleo*. Obtenido de Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo:  
[http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2018/Junio-2018/062018\\_Mercado%20Laboral.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2018/Junio-2018/062018_Mercado%20Laboral.pdf)
- Jaramillo, J. (05 de Abril de 2018). *Sector de la construcción crece un 5% en Cuenca*. Obtenido de <https://www.eltiempo.com.ec/noticias/mundo/1/sector-de-la-construccion-crece-un-5-en-cuenca>
- Jiménez, H. (1986). *Derecho Bancario*. San José: Editorial Universidad Estatal a Distancia.
- Junta de Regulación Monetaria Financiera. (30 de Marzo de 2015). Resolución N° 058-2015-F. *Política para el financiamiento de vivienda de interés público en las que participan el banco central del Ecuador o el sector financiero público conjuntamente con los sectores financiero privado y popular y solidario*. Quito, Pichincha, Ecuador:  
<https://www.elcomercio.com/actualidad/tasas-hipotecarios-junta-reguladora-economia.html>.
- Market Watch. (2018). Análisis mercado inmobiliario residencial oferta y demanda actual en la ciudad de Quito., (pág. 16). Quito.
- Metro Ecuador. (5 de Julio de 2018). *Los 3 países con menos desempleo en América Latina (y por qué no es necesariamente una buena señal)*. Obtenido de  
<https://www.metroecuador.com.ec/ec/bbc-mundo/2018/07/05/los-3-paises-con-menos-desempleo-en-america-latina-y-por-que-no-es-necesariamente-una-buena-senal.html>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (12 de Septiembre de 2013). *Sector de la construcción contribuye al cambio y al desarrollo del país*. Obtenido de  
<https://www.habitatyvivienda.gob.ec>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (22 de Agosto de 2014). *MIDUVI*. Obtenido de [www.habitatyvivienda.gob.ec](http://www.habitatyvivienda.gob.ec)
- Morales, J., & Morales, A. (2014). *Crédito y Cobranza*. México: Grupo Editorial Patria.
- Ojeda, J., Jiménez, P., Quintana, A., Crespo, G., & Viteri, M. (2015). Protocolo de investigación. (U. d. ESPE, Ed.) *Yura: Relaciones internacionales*, 5(1), 1 - 20.
- Orozco, M. (12 de Septiembre de 2014). El código Monetario entró oficialmente en vigencia hoy. *El Comercio*.



## Impacto de la Ley de Plusvalía en los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras

- Ortiz, A. (20 de Octubre de 2017). *La Hora*. Obtenido de <https://lahora.com.ec/tungurahua/noticia/1102108292/ambato-es-la-segunda-ciudad-con-mayor-desempleo-del-ecuador>
- Pita, E. (2018). *Editorial*. Obtenido de Un paso importante: Derogatoria de la Ley de Plusvalía: <http://www.cconstruccion.net/editorial.html>
- Pozo, M. (16 de Abril de 2016). *El desempleo crece en Ecuador al 5,7%*. Obtenido de [http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news\\_user\\_view&id=2818800012](http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=2818800012)
- Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera 385. (24 de Julio de 2017). Registro Oficial Edición Especial 44. *CODIFICACION RES JUNTA POLITICA MONETARIA LIBRO PRIMERO TOMO VII*. Ecuador.
- Revista Líderes. (01 de Febrero de 2015). *Construcción, sector clave para levantar la economía ecuatoriana en este 2015*. Obtenido de <https://www.revistalideres.ec/lideres/construccion-sector-clave-economia-ecuador.html>
- Romero, B. (31 de Agosto de 2015). *Tus Finanzas Programa de Educación Financiera*. Obtenido de [www.tusfinanzas.ec](http://www.tusfinanzas.ec)
- Santamaría, N. (17 de Julio de 2018). *INEC actualizó las cifras de empleo y pobreza*. Obtenido de <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/4/empleo-pobreza-desempleo-ecuador-inec>
- Simancas, K. (2003). *Reacondicionamiento bioclimático de viviendas de segunda residencia en clima mediterráneo*. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña.
- Superintendencia de Bancos. (2018). *La institución*. Obtenido de Historia de la Superintendencia: <https://www.superbancos.gob.ec/bancos/historia-de-la-superintendencia/>
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2018). *Estados Financieros por Ramo*. Obtenido de [https://reporteria.supercias.gob.ec/portal/cgi-bin/cognos.cgi?b\\_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=%2fcontent%2ffolder%5b%40name%3d%27Reportes%27%5d%2ffolder%5b%40name%3d%27Estados%20Financieros%27%5d%2freport%5b%40name%3d%27Estados%20Financieros](https://reporteria.supercias.gob.ec/portal/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=%2fcontent%2ffolder%5b%40name%3d%27Reportes%27%5d%2ffolder%5b%40name%3d%27Estados%20Financieros%27%5d%2freport%5b%40name%3d%27Estados%20Financieros)
- Vela, C. (31 de Agosto de 2017). *Bienes raíces Clave*. Obtenido de <https://www.clave.com.ec/2017/08/31/richard-espinoza-noticias-para-el-sector-inmobiliario/>
- Vera, S. (12 de Febrero de 2017). *Producción de acero cayó once por ciento*. Obtenido de <http://www.eldiario.ec/noticias-manabi-ecuador/422607-produccion-de-acero-cayo-once-por-ciento/>
- Viera, E. (2017). *Compra de inmuebles tiene más facilidades*. Quito: Diario El Comercio.

### Notas a pie de página

<sup>i</sup> Se tratará en adelante al Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización como COOTAD.

<sup>ii</sup> Para el presente se tratará al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social como BIESS