



UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ADMINISTRATIVAS Y TURISMO

Trabajo de fin de carrera titulado:

“ANÁLISIS DE LAS TRANSFERENCIAS DEL GOBIERNO  
PARA EL BONO DE LA VIVIENDA EN EL SECTOR  
URBANO, Y SU INCIDENCIA EN LA RECAUDACIÓN  
TRIBUTARIA EN EL TIEMPO 2007-2011”

Realizado por:

JUAN FRANCISCO MORALES GUIJARRO

Como requisito para la obtención del título de

ECONOMISTA

QUITO, NOVIEMBRE DE 2012



## **DECLARACIÓN JURAMENTADA**

Yo, Juan Francisco Morales Guijarro declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentada para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

A través de la presente declaración cedo mis derechos de propiedad intelectual correspondientes a este trabajo, a la UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y por la normatividad institucional vigente.

.....  
Juan Francisco Morales Guijarro

## **DECLARATORIA.**

El presente trabajo de investigación de fin de carrera, titulado  
ANÁLISIS DE LAS TRANSFERENCIAS DEL GOBIERNO EN EL BONO DE LA  
VIVIENDA EN EL SECTOR URBANO, Y SU INCIDENCIA EN LA RECAUDACIÓN  
TRIBUTARIA EN EL TIEMPO

Realizado por el alumno

**JUAN FRANCISCO MORALES GUIJARRO**

como requisito para la obtención del título de  
ECONOMISTA

ha sido dirigido por la profesora

Eco. ANGÉLICA VIÑAN.

quien considera que constituye un trabajo original de su autor.

.....  
Eco. ANGÉLICA VIÑAN.

**Director**

Los profesores informantes

.....  
Eco. Alexandra Palacios.

.....  
Eco. Patricio Pérez.

después de revisar el trabajo escrito presentado,  
lo han calificado como apto para su defensa oral ante el tribunal examinador.

## **DEDICATORIA**

Dedico esta investigación a mis padres, por su incondicional apoyo y sacrificio que me supieron brindar en toda mi carrera Universitaria. En especial a mi madre por su ejemplo de trabajo, dedicación y sacrificio.

A mi abuelita Mami Loli, porque me dejó sus enseñanzas y su valores de honestidad, emprendimiento, ganas de luchar por lo que queremos y levantarnos ante cualquier adversidad.

Al apoyo de mis hermanos, Roberto y Estefanía, por ser parte de mi vida y por estar a mi lado en todo momento, apoyándome en cada decisión que he tomado.

## **AGRADECIMIENTOS**

A mi familia por ser un pilar fundamental en mi vida, por su apoyo incondicional durante la ejecución de esta investigación y mi desarrollo profesional.

A mi novia Daniela por su paciencia y gran ayuda, por haber estado a mi lado en gran parte de mi vida universitaria.

A la Universidad Internacional SEK por haberme abierto sus puertas y formarme como profesional.

A mi directora de Tesis Eco. Angélica Viñan, por haber compartido sus conocimientos en el desarrollo de esta investigación.

Y finalmente a mi madre por apoyarme y guiarme en este camino de crecimiento profesional y personal.

## **RESUMEN EJECUTIVO**

En el año 1998, en el Gobierno del Abogado Jamil Mahuad, se creó el Sistema de Incentivos para la vivienda (SIV), el cual contemplaba un subsidio no reembolsable para viviendas nuevas, mejoramiento de viviendas urbanas y mejoramiento de viviendas rural. Sistema que fue financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el gobierno ecuatoriano en un 90% y 10% respectivamente, el monto de la operación ascendió a USD 68,6 millones.

Durante estos años de existencia del bono de la vivienda, el Gobierno ha invertido un total de USD 1.001,50 millones, beneficiando a 339.093 familias ecuatorianas de escasos recursos económicos que gracias a la entrega de este subsidio han logrado tener por primera vez una vivienda.

Para construir una vivienda con bono de la vivienda el constructor invierte al menos la misma cantidad del valor del bono, es decir el 100%, esto sin duda ha logrado dinamizar el sector de la construcción, creando puestos de trabajo y generando impuestos. La actividad de la Construcción es la cuarta actividad económica que más contribuye al Producto Interno Bruto (PIB) del país, y es el 5to sector que más tributa a nivel nacional.

El valor del bono de la vivienda que el gobierno entrega se recupera en el tiempo, a través de diferentes impuestos como: Impuesto al Valor Agregado, Anticipo al Impuesto a la Renta, Impuesto Predial, Impuestos Generados por Empresas relacionadas a la construcción (hierro y cemento, etc). El total de recuperación del bono de la vivienda a través de impuestos es del 55%.

## **SUMMARY**

In the year of 1998, during Jamil Mahuad's Government, the Housing System of Incentives (SIV) was created. This system was intended to provide non refundable leases for several purposes such as new houses and home improvement within urban and rural areas. The Inter-American Bank of Development (BID) in cooperation with Ecuador's Government financed a total of 68,8 million in a 90% - 10 % proportion.

During the years of existence of the SIV, the Government invested a total of USD 1.001,50 millions. A total of 339.093 Ecuadorian families have now the possibility of having a house of their own thanks to this system.

For the construction of a house with the housing bond, the builder invests at least the same quantity of the value of the bond, that is to say 100 %, this undoubtedly has managed to stir the sector of the construction into action, creating working places and generating taxes. The activity of the Construction is the 4th biggest contributor to the National gross Production in the country, being the 5th most important sector paying tributes in the nation.

The value of the housing bond that the government gives is recovered over time through different taxes as: Value-added tax, Revenue tax, Predial Tax, and Taxes Generated by Companies related to the construction industry (iron and cement, etc). The total recovery of the housing bond through taxes is 55 %.

# INDICE

DECLARACIÓN JURAMENTADA .....	I
DECLARATORIA.....	II
DEDICATORIA .....	III
AGRADECIMIENTOS .....	IV
RESUMEN EJECUTIVO .....	V
SUMMARY .....	VI
INDICE.....	VII
LISTA DE TABLAS.....	X
LISTA DE GRÁFICOS.....	XI
LISTA DE ANEXOS.....	XII
INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I.....	3
<b>1. EL PROBLEMA .....</b>	<b>3</b>
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
1.2 OBJETIVO GENERAL .....	4
1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	4
1.4 JUSTIFICACIÓN.....	4
1.5 DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN Y ALCANCE .....	8
1.6 METODOLOGÍA Y FUENTE DE DATOS.....	8
CAPÍTULO II.....	10
<b>2. MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>10</b>
2.1 ENTORNO ECONÓMICO.....	10
2.2 MATERIALES EN LA CONSTRUCCIÓN. ....	17
2.3 EL EMPLEO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. ....	20
2.4 RECAUDACIÓN TRIBUTARIA EN EL ECUADOR. ....	25
2.4.1 <i>Definición de Tributos.</i> .....	26
2.4.2 <i>Definición de Impuestos.-</i> .....	26

2.4.3 Clasificación de Impuestos en el Ecuador. - .....	27
2.4.3.1 Impuesto al Valor Agregado (IVA). .....	28
2.4.3.2 Impuesto a la Renta (IR) .....	29
2.4.3.3 Otros Impuestos .....	31
2.4.4 Función de los Impuestos.....	31
2.4.4.1 Función Financiera.....	32
2.4.4.2 Función Económica.....	32
2.4.4.3 Función Social .....	33
2.4.5 Evasión Tributaria.....	33
2.4.6 Ingresos Tributarios en el Ecuador del Sector de la Construcción.....	34
2.5 PLAN DE CUENTAS DE LAS EMPRESEAS CONSTRUCTORAS.....	38
2.5.1 Generalidades.....	38
2.5.2 Plan de Cuentas para actividades de Construcción.....	39
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>45</b>
<b>3. DIAGNOSTICO SITUACIONAL DE LA VIVIENDA EN EL ECUADOR.....</b>	<b>45</b>
3.1 SISTEMA DE INCENTIVO DE LA VIVIENDA .....	45
3.2 EL CONTRATO SOCIAL POR LA VIVIENDA (CSV).....	47
3.3 VIVIENDA EN EL ECUADOR.....	49
3.4 DÉFICIT DE VIVIENDAS EN EL ECUADOR.....	52
3.5 DEMANDA DE VIVIENDAS .....	54
3.6 EL CRÉDITO PARA VIVIENDA. ....	56
3.7 LOS SUBSIDIOS.....	60
3.7.1 Subsidio a los combustibles.....	60
3.7.2 Subsidio a la Vivienda .....	64
<b>CAPITULO IV .....</b>	<b>70</b>
<b>4. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>70</b>
4.1 ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS. (APU).....	70
4.2 RECUPERACIÓN EN IMPUESTOS DIRECTOS DEL BONO DE LA VIVIENDA.....	78
4.2.1 Recuperación directa a través del IVA (Impuesto al Valor Agregado) analizando el APU (Análisis de Precios Unitarios) .....	78
4.2.2 Recuperación directa a través del IVA (Impuesto al Valor Agregado) analizando Costos Indirectos del proyecto Inmobiliario. ....	80
4.2.3 Recuperación directa a través del Anticipo al Impuesto a la Renta (Impuesto Mínimo). ....	82
4.3 RECUPERACIÓN EN IMPUESTOS INDIRECTOS DEL BONO DE LA VIVIENDA. ....	84
4.3.1 Recaudación Municipal durante el Proceso de Construcción. ....	84
4.3.2 Impuestos Municipales. ....	85

4.3.3 Impuestos Generados por empresas relacionadas directamente para el proceso de construcción.	89
<b>5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>95</b>
5.1 CONCLUSIONES	95
5.2 RECOMENDACIONES	99
<b>6. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>102</b>
<b>7. ANEXOS</b>	<b>105</b>

## LISTA DE TABLAS

TABLA 1.1: ECUADOR: POBLACIÓN POR ÁREA, 1974, 1982, 1990, 2001 Y PROYECCIÓN 2010 EN DÓLARES.	5
TABLA 2.1: PIB DEL ECUADOR POR RAMAS DE ACTIVIDAD. (EN MILES DE DÓLARES).....	15
TABLA 2.2: PIB DEL ECUADOR POR RAMAS DE ACTIVIDAD. (EN MILES DE DÓLARES).....	16
TABLA 2.3: VOLUMEN DE CRÉDITO. ....	17
TABLA 2.4: EMPLEO POR RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA EN DÓLARES.....	22
TABLA 2.5: RECAUDACIÓN TRIBUTARIA DURANTE EL PERÍODO 2008-2011 EN DÓLARES.....	35
TABLA 2.6: RECAUDACIÓN TOTAL POR RAMA DE ACTIVIDAD EN EL PERÍODO 2009-2011 EN DÓLARES. ...	37
TABLA: 3.1: INCIDENCIA DE LA POBREZA. ....	52
TABLA: 3.2: VIVIENDA, HACINAMIENTO, Y DÉFICIT DE DOTACIÓN DE SERVICIOS, 2001. ....	53
TABLA: 3.3: TIPO DE VIVIENDA Y MATERIALES, 2001. ....	54
TABLA: 3.4: NÚMERO DE HOGARES E ÍNDICE DE POBREZA. ....	55
TABLA: 3.5: ENTIDADES FINANCIERA REGULADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS .	56
TABLA: 3.6: MONTO DE CARTERA DE CRÉDITO DE ENTIDADES PRIVADAS. (EN MILES DE DÓLARES).....	57
TABLA: 3.7: SUBSIDIOS POR VALOR EN MILLONES DE DÓLARES. ....	63
TABLA 3.8: BONOS DE LA VIVIENDA ENTREGADOS EN EL PERÍODO 2007-2011. ....	67
TABLA 4.1: RUBROS QUE GENERAN IVA COMO COSTO DIRECTO EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. ....	77
TABLA 4.2: COSTOS DIRECTOS DE LOS MATERIALES QUE LLEVAN IVA.....	79
TABLA 4.3: COSTOS INDIRECTOS DE LOS MATERIALES QUE LLEVAN IVA. ....	81
TABLA 4.4: CÁLCULO DEL ANTICIPO AL IMPUESTO A LA RENTA EN DÓLARES.....	83
TABLA 4.5: TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES. ....	85
TABLA 4.6: VALORES COBRADOS COMO IMPUESTOS MUNICIPALES.....	88
TABLA 4.7: POSICIÓN DE LAS EMPRESAS DE HIERRO Y CEMENTO ENTRE LAS 400 EMPRESAS DE MAYOR TRIBUTACIÓN EN EL ECUADOR. ....	89
TABLA 4.8: ANÁLISIS TRIBUTACIÓN PRINCIPALES EMPRESAS DE CEMENTO.....	91
TABLA 4.9: ANÁLISIS TRIBUTACIÓN PRINCIPALES EMPRESAS DE HIERRO. ....	93

## LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 2.1: TASA DE VARIACIÓN ANUAL DEL PIB.....	11
GRÁFICO 2.2: EVOLUCIÓN DESEMPLEO.....	12
GRÁFICO 2.3: VALOR AGREGADO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. ....	14
GRÁFICO 2.4: INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (MILES DE DÓLARES) .....	16
GRÁFICO 2.5: ÍNDICE DE LA CONSTRUCCIÓN.....	20
GRÁFICO 2.6: EMPLEO POR RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA. ....	23
GRÁFICO 2.7: RECAUDACIÓN TRIBUTARIA DE LOS PRINCIPALES IMPUESTOS DURANTE EL PERÍODO 2008-2011 Y LA VARIACIÓN DURANTE EL ÚLTIMO AÑO EN DÓLARES.....	36
GRÁFICO 2.8: RECAUDACIÓN TOTAL POR RAMA DE ACTIVIDAD EN EL PERÍODO 2009-2011.....	38
GRÁFICO 2.9: PLAN DE CUENTAS ACTIVO.....	40
GRÁFICO 2.10: PLAN DE CUENTAS PASIVO.....	41
GRÁFICO 2.11: PLAN DE CUENTAS PATRIMONIO .....	42
GRÁFICO 2.12: PLAN DE CUENTA INGRESOS .....	43
GRÁFICO 2.13: PLAN DE CUENTA COSTOS Y GASTOS .....	44
GRÁFICO: 3.1: PIB PER CÁPITA POR AÑO. ....	51
GRÁFICO: 3.2: MONTO DE CARTERA DE CRÉDITO DE ENTIDADES PRIVADAS. (EN MILES DE DÓLARES) .....	57
GRÁFICO: 3.3: MONTO CARTERA DE VIVIENDA POR SECTOR FINANCIERO PRIVADO. ....	58
GRÁFICO: 3.4: PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BANCO DEL IESS.....	59
GRÁFICO: 3.5: SUBSIDIOS POR VALOR EN MILLONES DE DÓLARES. ....	63
GRÁFICO 3.7: SOLUCIONES DE VIVIENDAS NUEVAS .....	68
GRÁFICO 3.8: TRANSFERENCIA EN EL BONO DE LA VIVIENDA DURANTE EL PERÍODO 2007-2011 .....	69
GRÁFICO 4.1: COMPONENTE DEL COSTO DEL ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS.....	71
GRÁFICO 4.2: HOJA DE ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS. ....	75
GRÁFICO 4.3: PROCESO DEL ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS. ....	76

## **LISTA DE ANEXOS**

<b>ANEXO 1: ÍNDICE DE MATERIAL, EQUIPO, MANO DE OBRA DE LA CONSTRUCCIÓN. ....</b>	<b>105</b>
<b>ANEXO 2: TABLA GENERAL PARA PREDIOS URBANOS QUE NO SOPORTAN ACTIVIDAD ECONÓMICA. ....</b>	<b>109</b>
<b>ANEXO 3: ALGUNOS CONCEPTOS FUNDAMENTALES SOBRE SUBSIDIOS PARA VIVIENDA. ....</b>	<b>110</b>
<b>ANEXO 4: ÍNDICE DE LAS 400 EMPRESAS QUE MÁS TRIBUTAN EN EL ECUADOR. ....</b>	<b>114</b>
<b>ANEXO 5: ESTADOS FINANCIEROS OBJETOS DE ESTE ESTUDIO.....</b>	<b>116</b>
<b>ANEXO 6: EL DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA. ....</b>	<b>117</b>
<b>ANEXO 7: REQUISITO PARA OBTENCIÓN DEL BONO DE LA VIVIENDA, PARA VIVIENDAS NUEVAS EN EL SECTOR URBANO. ....</b>	<b>127</b>
<b>ANEXO 8: FORMA DE CÁLCULO DEL ANTICIPO AL IMPUESTO A LA RENTA. ....</b>	<b>129</b>
<b>ANEXO 9: PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE UN SISTEMA DE SUBSIDIOS DIRECTOS A LA DEMANDA PARA LA VIVIENDA. ....</b>	<b>131</b>
<b>ANEXO 10: EJEMPLO DE UN IMPUESTO PREDIAL DE UNA VIVIENDA CONSTRUIDA DE INTERÉS SOCIAL..</b>	<b>134</b>

# INTRODUCCIÓN

Este proyecto de fin de carrera está centrado en realizar una investigación en la cual se pueda analizar el impacto en la economía de uno de los sectores con mayor participación porcentual en la variación de la producción ecuatoriana, PIB, como es la construcción.

El objetivo planteado en este trabajo es: Analizar las transferencias del Gobierno en el bono de la vivienda en el sector urbano, y su incidencia en la recaudación tributaria en el tiempo 2007-2011, investigando varias bibliografías y recabando información de entes estatales y privados, con la finalidad de conocer el impacto que tienen estas transferencias sobre la generación de empleo y el impacto sobre la recaudación tributaria.

La hipótesis planteada sobre esta investigación, busca comprobar que las transferencias en el bono de la vivienda en el sector urbano por parte del Gobierno, tienen una incidencia sobre la recaudación de impuestos.

La intención es analizar la cantidad de dinero que el constructor, debe invertir en la construcción de una vivienda social en el área urbana, la misma que sumada al valor del bono incide en la generación de impuestos.

En el Capítulo uno se plantea el problema de la investigación, los objetivos de la misma y se encuentra la justificación del porque se realizó este estudio para conocer de una manera clara y fiable, del que bono de la vivienda no genera un gasto para el Gobierno,

sino una transferencia de recursos que son recuperados parcialmente a través de impuestos.

De igual manera en el capítulo dos se realiza un análisis del sector de la construcción de vivienda social, y su entorno económico, demostrando que con la ayuda del bono de la vivienda otorgado por el gobierno, miles de personas han logrado tener su casa propia, y de esta forma mejorar su calidad de vida teniendo acceso al menos a servicios básicos. Se hace referencia al marco teórico de esta investigación en donde se analiza la definición de ciertos tributos y cómo el Gobierno realiza la recaudación de los mismos.

En el capítulo tres se demuestra que el bono de la vivienda que se ha venido entregando masivamente durante la última década en todo el país<sup>1</sup>, ha sido uno de los bonos más exitosos<sup>2</sup>, ya que es uno de los más focalizados, entregado exclusivamente a aquellas personas que cumplen ciertos requisitos, en los cuales se debe justificar que no poseen ningún bien, entre otros. (Anexo 7)

Gracias a esta ayuda que otorga el gobierno, constructoras a nivel nacional han dedicado sus esfuerzos a construir viviendas para este sector de la población, el análisis se enfocará en la inversión del gobierno en el bono de la vivienda y cómo a través de la construcción y el gasto que esto genera, el gobierno recupera el subsidio por medio de impuestos como se demuestra en el capítulo cuarto de la presente investigación.

Y finalmente podemos concluir que el Gobierno recupera al menos el 55% del valor del bono de la vivienda a través de impuestos, y a su vez recomendar que se debe mantener esta política de subsidio que tiene un gran impacto tanto social como económico para el beneficio del Ecuador.

---

<sup>1</sup> Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

<sup>2</sup> Economista Rafael Correa, Presidente de la República del Ecuador, cadena sabatina #270.

# **CAPÍTULO I**

## **1. EL PROBLEMA**

En este capítulo se analiza información preliminar del desarrollo de esta investigación, realizando una introducción sobre el caso planteado, definiendo los objetivos generales y específicos que se abordarán durante toda la investigación, se realiza el planteamiento del problema y la justificación en la cual se basan los siguientes capítulos. Finalmente se plantea la delimitación y metodología de la investigación.

### **1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**

Este análisis nace de la idea de conocer a profundidad el impacto que tiene la entrega del bono de la vivienda por parte del Gobierno Nacional en la economía, con la finalidad de que se cuente con un documento que a través de datos reales y verificables respalden la información sobre el impacto del bono de la vivienda en la recaudación tributaria, y como esta inversión del bono el gobierno recupera en el tiempo.

A pesar de conocer cifras oficiales de la cantidades de bono de la vivienda en el sector urbano que se han entregado, no se tiene datos oficiales del Gobierno Nacional sobre el impacto que estos bonos han tenido en el crecimiento económico, tanto en el impacto sobre tributos, cuanto en la generación de empleo, por este motivo se plantea este tema con el afán de investigar cómo este bono contribuye al crecimiento del país.

## **1.2 OBJETIVO GENERAL.**

Analizar las transferencias del Gobierno en el bono de la vivienda en el sector urbano, y su incidencia en la recaudación tributaria en el tiempo 2007-2011, investigando varias bibliografías y recabando información de entes estatales y privados, con la finalidad de conocer el impacto que tienen estas transferencias sobre la generación de empleo y el impacto sobre la recaudación tributaria.

## **1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

1. Estudiar el impacto de las transferencias del Gobierno para el bono de la vivienda.
2. Analizar el impacto de la transferencia del Gobierno para el bono de la vivienda en la generación de empleo en el sector urbano.
3. Analizar el impacto de la transferencia del Gobierno para el bono de la vivienda y su impacto en la recaudación tributaria.
4. Analizar el impacto de sector de la construcción en la variación del PIB del Ecuador.

## **1.4 JUSTIFICACIÓN.**

La actual demanda de vivienda social en el Ecuador es grande, existen miles de familias que viven en situaciones precarias, y por su falta de ingresos económicos no pueden acceder a ningún tipo de crédito, a pesar de que el gobierno entrega un bono de la vivienda de USD 5.000. Por esta razón a través de diferentes fundaciones que otorgan créditos, tales como: Fundación Ciudad, Hogares de Cristo, Asociación mujeres luchando por la vida, a personas de escasos recursos que no tienen una cuenta de ahorros, muchas familias han conseguido tener su casa propia desde la creación del bono en el año 2001, y de una forma indirecta, ayudar al crecimiento económico del

país, ya que para esa casa, el gobierno entregó un bono, el constructor invirtió casi la misma cantidad del valor del bono, es decir el 100%, ofreciendo de esta forma miles de puestos de trabajo directos e indirectos como se detalla en el capítulo 3.

En el Ecuador uno de cada tres hogares vive en condiciones precarias y cada año se forman en el país alrededor de 64 mil hogares de los cuales más de 25 mil se encuentran bajo la línea de la pobreza, es decir, con un ingreso familiar por debajo del costo de la canasta básica (Ruiz, 2008).

La población del Ecuador bordea los 14 millones de habitantes, de los cuales más de dos tercios habitan en las ciudades caracterizadas por una mayor dinámica demográfica y un tercio en el área rural la cual tiene un crecimiento muy reducido<sup>3</sup>.

Cabe resaltar que, tanto en el área rural como en el área urbana, existe una tendencia de desaceleración del crecimiento demográfico a partir de las décadas de los setenta y ochenta como se detalla en la siguiente tabla.

POBLACIÓN / AÑO	1974	1982	1990	2001	Proyección 2010
ECUADOR TOTAL	6.521.710,00	8.060.712,00	9.648.189,00	12.156.608,00	14.204.900,00
ECUADOR AREA URBANA	2.698.722,00	3.968.362,00	5.345.858,00	7.431.355,00	9.410.481,00
ECUADOR AREA RURAL	3.822.988,00	4.092.350,00	4.032.331,00	4.721.253,00	4.794.419,00

TASA ANUAL DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO	1962-1974	1974-1982	1982-1990	1990-2001	2001-2010
ECUADOR	3,19%	2,68%	2,27%	2,12%	1,75%
ECUADOR AREA URBANA	4,39%	4,94%	3,79%	3,04%	2,66%
ECUADOR AREA RURAL	2,44%	0,85%	0,63%	0,86%	0,16%

TASA DE URBANIZACIÓN / AÑO	1974	1982	1990	2001	2010
ECUADOR	41,40%	49,20%	55,40%	61,10%	66,25%

**Tabla 1.1: Ecuador: Población por área, 1974, 1982, 1990, 2001 y proyección 2010 en dólares.**

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

**Elaborado por: El autor.**

<sup>3</sup> Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, publicación abril del 2010

Cómo se puede observar en la tabla 1.1, si bien el crecimiento demográfico en la última década en el Ecuador ha disminuido en referencia a la década de los noventa. El área Urbana tiene un crecimiento demográfico significativamente superior al área rural.

Teniendo en cuenta la necesidad urgente de atender a la demanda de viviendas de interés social, en 1998 en el marco de un convenio del estado ecuatoriano con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), se implementó el Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV), que fue ejecutado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y que contemplaba un subsidio no reembolsable para vivienda urbana nueva, mejoramiento de vivienda urbana y mejoramiento de vivienda rural.

Durante esta primera etapa de entrega de bonos (2000-2005), se encontraron algunos problemas para un control adecuado de la entrega de bonos por falta de políticas claras por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), por ésta razón en el año 2005 en el Gobierno de Lucio Gutiérrez se trató de eliminar la partida presupuestaria para la entrega de bonos de la vivienda.

Durante el Gobierno del Economista Rafael Correa (2007-2012), a través de la Constitución redactada en Montecristi se logra por primera vez, incluir a la vivienda social, como política de Estado para el buen vivir<sup>4</sup>, lo que sin duda es un avance en el desarrollo de políticas sociales y beneficios para los quintiles más vulnerables de nuestro país.

Por esta razón el Sistema de Incentivos de la Vivienda (SIV), se ve fortalecido, teniendo un bono escalonado:

---

<sup>4</sup> Constitución de La República del Ecuador: Título II.- Derechos, Capítulo II.- Derechos del buen vivir, Sección Sexta.- Hábitat y Vivienda, Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

- De USD 2400 a USD 5000 para vivienda urbana nueva
- De USD 5000 para vivienda urbano marginal y vivienda rural.
- De USD 100 para mejoramiento.
- Y un bono de titulación de USD 200 destinado a la formalización del traspaso de dominio de inmuebles de familias de bajos ingresos<sup>5</sup>.

Tomando en cuenta la población del país en 2010, en el área Urbana y Rural y de acuerdo a las proyecciones estimadas por el INEC, se puede resumir que la demanda anual de viviendas es de más de 70.000 unidades, de las cuales solo cerca de 2.000 deberían ser destinadas a las áreas rurales.

A partir de ese dato y tomando en cuenta el índice de pobreza del Sistema de Indicadores Sociales del Ecuador disponible hasta el año 2009 (35,4%)<sup>6</sup>, se estima que la demanda anual de viviendas para familias bajo la línea de pobreza es de 17.287 unidades en las ciudades y 1.122 unidades en las áreas rurales<sup>7</sup>.

De acuerdo a esta información se puede deducir que las políticas de vivienda del Estado y los esfuerzos del conjunto de actores públicos, privados y comunitarios deberían focalizarse en el mejoramiento habitacional para las áreas rurales y en el mejoramiento habitacional y barrial para las áreas urbanas.

Así como en asegurar la provisión de viviendas nuevas, especialmente orientadas a familias de bajos ingresos. Una ausencia de respuesta a esta demanda o una respuesta inadecuada se traduciría en el incremento del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.

---

<sup>5</sup> Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda. Publicación anual año 2011.

<sup>6</sup> Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador.

<sup>7</sup> Nancy Sánchez, Fundación Ciudad, abril 2011.

Por este motivo es necesario fortalecer las políticas públicas de vivienda social enfocadas a elevar la calidad de vida de los quintiles de menores ingresos.

## **1.5 DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN Y ALCANCE.**

Con esta investigación se pretende recopilar y analizar datos precisos que aporten a conocer el impacto real sobre la economía del bono de la vivienda entre el año 2007-2011, y el mejoramiento de la calidad de vida de la población urbana que han sido beneficiarios directos del bono.

La investigación se enfocará en la ciudad de Quito y se partirá de proyectos inmobiliarios los cuales han sido beneficiados por el bono de la vivienda. Haciendo un análisis del impacto tributario debido a la inversión pública y privada, y el efecto en el crecimiento económico y mejoramiento de la calidad de vida.

## **1.6 METODOLOGÍA Y FUENTE DE DATOS.**

Para el desarrollo de esta investigación se utilizará varios métodos de investigación, entre ellos el deductivo para ir de lo general a lo particular, el inductivo en vía contraria, de lo individual a lo general, como forma de comprensión y explicación de las verdades subyacentes en el entorno histórico tributario ecuatoriano; la síntesis para presentar de forma resumida y comprensible el estudio; y el análisis y tabulación de los datos y de la información estadística, fundamentalmente. También se basa en una revisión bibliografía.

La metodología consistirá principalmente en el análisis de información obtenida de bases de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Banco Ecuatoriano de

la vivienda, Centro de investigaciones CIUDAD, Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, Centro de Estudios Fiscales del Ecuador, Papers de análisis de la política fiscal y el Gasto Social en el Ecuador y América Latina.

Como conclusión del capítulo uno podemos mencionar que el problema de la vivienda social constituye un reflejo la situación de exclusión social y económica por la que traspasan familias ecuatorianas, donde las inequidades regionales y los desencuentros entre la demanda de vivienda y la capacidad de respuesta por parte del Estado son un agravante.

## CAPÍTULO II

### 2. MARCO TEÓRICO

Debido a que el análisis de esta investigación se centra en conocer el impacto del bono de la vivienda en el empleo y en la recaudación tributaria, esta tesis aborda temas como el Entorno económico del sector de la construcción en el país, los materiales que se utilizan en la construcción y que tienen un impacto sobre la economía, el impacto sobre la generación de empleo, definición sobre los tributos y el manejo sobre la contabilidad de las constructoras.

#### 2.1 ENTORNO ECONÓMICO

El sector de la construcción en el Ecuador, es el tercero más importante para la economía del país<sup>8</sup>, se vio afectado con la crisis que ocurrió en Estados Unidos, en los años 2008-2009, ésta afecto directamente tanto al sector financiero como al sector real, arrojando resultados a la baja para la economía de la nación, el PIB para el año 2009 se contrajo en un 0,4%, en comparación con el incremento que sostuvo el año 2008 del 6,5%.<sup>9</sup>

En el año 2008 el crecimiento del PIB fue de 7,2%, pero para el año 2009 cayó a una tasa del 0,4%, y este se recuperó en el año 2010 con un alza al 3,6%. Observamos que para el año 2011 que se colocó en 6,4%<sup>10</sup>. Analizando los datos que arrojó la economía interna del Ecuador, se puede mencionar que la crisis provocada por el sector

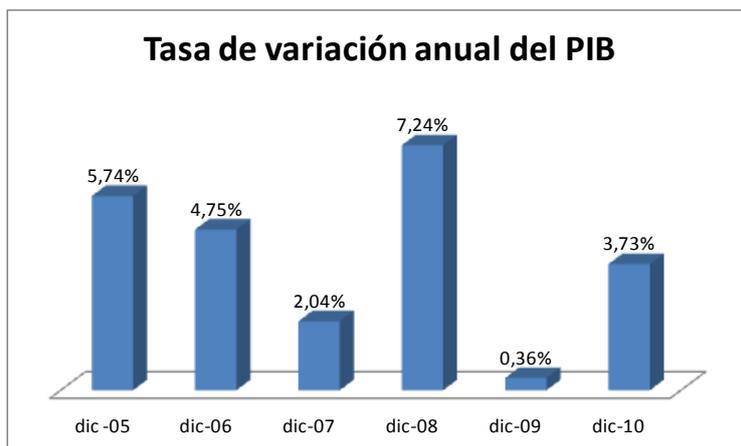
---

<sup>8</sup> Producto Interno Bruto por clase económica, año 2012, Banco Central del Ecuador

<sup>9</sup> Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)

<sup>10</sup> Producto Interno Bruto por clase económica, año 2012, Banco Central del Ecuador

hipotecario de Estados Unidos, generó una reducción del ingreso de remesas las que provenían de países europeos y norte americanos, debido al desempleo que se empezó a dar. Esto perjudico el consumo de las personas que dependían de estos ingresos y a la volatilidad del dinero circulante que se da por la inversión continúa, de esta manera se vio perjudicada la producción del Ecuador.



**Gráfico 2.1: Tasa de Variación anual del PIB.**

Fuente: Banco Central del Ecuador.

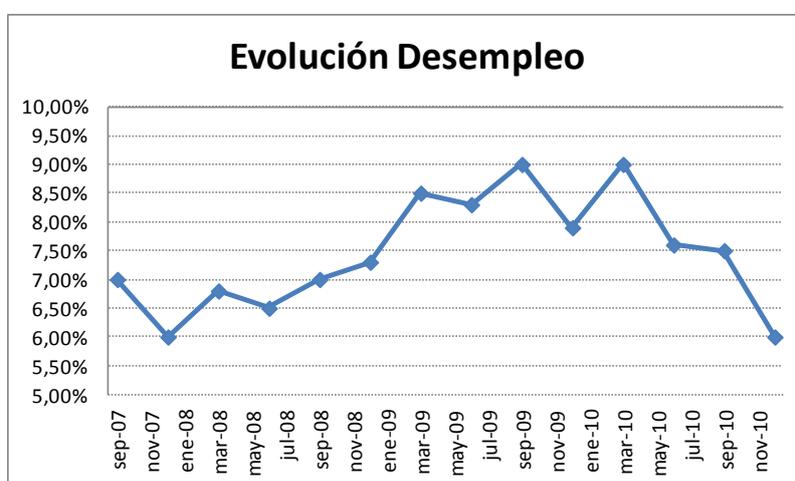
**Elaborado por: El autor, tomado del informe sectorial de Pacific Credit Rating.**

La caída de precios del petróleo se da desde enero de 2007 en donde el precio del petróleo comenzó a la alza llegando a su nivel máximo en junio de 2008 con un precio de USD 121 por barril, desde este punto alcanzado comenzó a tender a la baja hasta llegar a USD 44,6 en mayo de 2009; lo que significa una importante reducción en comparación al mismo período del año 2008, que alcanza USD 99,7 por barril. Según el Banco Central del Ecuador, cada dólar de reducción del precio del barril de crudo ecuatoriano supone una disminución neta en los ingresos públicos de USD 57,8 millones aproximadamente.

Las importaciones durante el primer semestre del año 2009 alcanzaron un total de USD 6.591 millones, lo que significo una reducción porcentual del 14,3% con respecto al 2008. La caída de bienes de consumo fue del 10,3%, de materias primas 4,5% y bienes de capital 3,3%, al contrario si comparamos este periodo con el del año 2008 en el que vemos que los bienes de capital para agricultura crecen en un 43,8% y para la industria en un 5,1%, por lo

tanto esto nos indica que las medidas tomadas para salvaguardar la Balanza de Pagos, también está ayudando a la producción nacional.<sup>11</sup>

En cuanto al desempleo del Ecuador, en el año 2009 se ubicó en 7,9%, mientras que para el 2010 aumentó a 9,1%, por las políticas acogidas, en cuanto a la restricción de las importaciones. Para el primer trimestre del año 2011 el desempleo se ubicó en el 7%. Por su parte el subempleo para el año 2010 fue del 22,6% y para el año 2011 21,4% presentando una ligera mejoría para este último año.



**Gráfico 2.2: Evolución Desempleo.**

Fuente: Banco Central del Ecuador.

Elaborado por: El autor, tomado del informe sectorial de Pacific Credit Rating.

En cuanto a la inflación del Ecuador en 2010 fue 3,4%, mientras que para el primer trimestre de 2011 registró una tasa del 3,6%. Este incremento fue debido a una reducción 7,6%<sup>12</sup> en el sector de la producción, debido a las especulaciones por la “crisis económica” que repercutió al país. Esta variación de la inflación fue en especial en los alimentos y bebidas no alcohólicas que presentaron un incremento del 0,7% respecto al año 2011 según estadísticas del Banco Central del Ecuador.

<sup>11</sup> Estadísticas, Banco Central del Ecuador

<sup>12</sup> Boletín de Inflación, Banco Central del Ecuador

El sector de la Construcción desde los años 90, presentó crecimientos, gracias a la confianza que ha recibido el Ecuador de inversionistas extranjeros en proyectos inmobiliarios, debido a la estabilidad en el costo de mano de obra y al déficit de vivienda que se mantiene<sup>13</sup>. Durante el año 2009, este se vio afectado por la economía del país, considerando un año de transición por el inicio de nuevas administraciones, gobierno del Presidente Rafael Correa, y la aplicación del Plan del Buen Vivir. Para el año 2010 el crecimiento del sector, se relaciona con el impulso de créditos hipotecarios que otorga el IESS, (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), por un valor de USD 689.5 millones, dando a los ecuatorianos la posibilidad de obtener un crédito hipotecario mediante un análisis favorable para el cliente y a su vez el impulso de créditos de similares características de la Banca.

Otra razón que beneficia al sector de la construcción es el crecimiento poblacional que el Ecuador ha mantenido durante los últimos años, esto generó un aumento de la necesidad de una vivienda. Según datos del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) durante el año 2010 la población del Ecuador estuvo compuesto por 14 millones de habitantes es decir un 14,1% más de lo reportado en el censo del año 2001, esto evidencia una tasa de crecimiento anual del 1,5%.

La participación de la industria de la construcción al Producto Interno Bruto (PIB) en el año 2006 fue de 8,8% mientras que para el año 2010, representó una participación del 9,4% del total del PIB.

---

<sup>13</sup> Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, año 2012



**Gráfico 2.3: Valor Agregado de la industria de la Construcción.**

Fuente: Banco Central del Ecuador.

**Elaborado por: El autor, tomado del informe sectorial de Pacific Credit Rating.**

Si analizamos el PIB del Ecuador por ramas de la actividad desde el año 2008 al 2011, podemos observar que la industria de la construcción se ubica en cuarto puesto con una participación porcentual en el total del PIB.

Este sector se compone de dos tipos de ingresos tanto públicos como privados. En la mayoría de casos en el Ecuador, el Estado es quien se encarga de construir carreteras, puertos, puentes etc., y el sector privado construye casas, edificios, para vivienda propia, se debe tomar en cuenta que ambos tipos de recursos llevan un fuerte impulso debido a la demanda existente y al continuo desarrollo de la nación<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Informe Sectorial, Ecuador Sector Construcción, Pacific Credit Rating.

RAMAS DE ACTIVIDAD	2008	2009	2010	2011
Otros servicios	13.827.881	14.684.918	16.058.728	17.511.133
Explotación de minas y canteras	11.242.253	7.411.934	9.528.853	12.372.829
Comercio al por mayor y al por menor	6.359.469	5.925.288	6.837.083	7.541.960
<b>Construcción</b>	<b>5.344.206</b>	<b>5.498.198</b>	<b>5.973.023</b>	<b>7.081.616</b>
Industrias manufactureras (excluye refinación de petróleo)	5.003.982	4.792.863	5.406.723	5.974.274
Agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca	3.478.163	3.524.772	3.824.255	4.133.141
Trasporte y almacenamiento	3.306.757	3.456.178	3.583.472	3.977.735
Otros elementos del PIB	2.170.765	3.132.436	3.121.710	3.435.366
Servicios gubernamentales	2.773.194	3.002.658	3.118.073	3.304.539
Servicios de Intermediación financiera	1.290.494	1.361.884	1.618.474	1.779.642
Suministro de electricidad y agua	666.946	547.495	460.439	517.662
Servicio doméstico	61.119	65.085	72.858	78.348
Serv. de intermediación financiera medidos indirectamente	-1.316.707	-1.381.845	-1.625.575	-1.762.811
<b>PRODUCTO INTERNO BRUTO</b>	<b>54.208.522</b>	<b>52.021.864</b>	<b>57.978.116</b>	<b>65.945.432</b>
<b>Construcción Respecto del Total:</b>	<b>9,86%</b>	<b>10,57%</b>	<b>10,30%</b>	<b>10,74%</b>

**Tabla 2.1: PIB del Ecuador por Ramas de Actividad. (En Miles de Dólares)**

Elaborado por: El autor.

**Fuente: Banco Central del Ecuador.**

El sector de la construcción en el año 2010, aportó USD 5.973 millones al Producto Interno Bruto<sup>15</sup>, lo que representó el 10.3% de su totalidad.

El Gobierno Nacional a través de las obras que realiza tiene una participación sobre el PIB de la construcción. Tomando en cuenta los proyectos denominados emblemáticos por el Gobierno actual (2007-2011) de generación hidroeléctrica los cuales son: Proyecto hidroeléctrico Cocacodo Sinclair, Proyecto hidroeléctrico Sopladora, Proyecto hidroeléctrico Delsitansigua, Proyecto hidroeléctrico Quijos, Proyecto Hidroeléctrico Minas-San Francisco, Proyecto Hidroeléctrico Mazar-Dudas, Proyecto hidroeléctrico Manduriacu, Implementación de un programa de un programa de energía eólica en el Ecuador (Villonaco), se ha invertido un total de USD 619,43 millones.

<sup>15</sup> Cifras tomadas de la página web del Banco Central del Ecuador

INVERSIÓN EN PROYECTOS HIDROELÉCTRICOS (en miles de dólares)						
Proyectos Hidroeléctricos	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL
PROYECTO HIDROELÉCTRICO COCA CODO SINCLAIR	-	-	-	261.508,48	155.315,47	416.823,96
PROYECTO HIDROELÉCTRICO SOPLADORA	169,92	9.605,09	27.681,08	7.428,34	125.303,40	170.187,83
PROYECTO HIDROELÉCTRICO DELSITANISAGUA	-	-	-	-	-	-
PROYECTO HIDROELÉCTRICO QUIJOS	-	35,37	63,64	53,24	463,11	615,37
PROYECTO HIDROELÉCTRICO MINAS-SAN FRANCISCO	-	-	424,00	1.526,65	7.722,89	-
PROYECTO HIDROELÉCTRICO MAZAR-DUDAS	-	-	-	-	-	-
PROYECTO HIDROELÉCTRICO MANDURIACU	-	-	-	-	-	-
IMPLEMENTACIÓN DE UN PROGRAMA DE ENERGÍA EÓLICA EN EL ECUADOR (VILLONACO)	-	-	-	-	22.132,01	22.132,01
<b>TOTAL</b>	<b>169,92</b>	<b>9.640,46</b>	<b>28.168,72</b>	<b>270.516,72</b>	<b>310.936,89</b>	<b>619.432,70</b>

**Tabla 2.2: Inversión en Proyectos Hidroeléctricos en Ecuador en el período 2007-2011. (En miles de dólares)**

Elaborado por: El autor.

**Fuente: Ministerio de Electricidad y Energía Renovable.**

La inversión del Gobierno en el año 2008 fue de USD 9,64 millones representando el 0,18% del total del PIB de la construcción, mientras que para el año 2011 fue de USD 310.94 millones lo que representó el 4.39% del PIB de la construcción.

En cuanto a la inversión extranjera en el país en la actividad de la construcción según el Banco Central del Ecuador en el año 2008 representó USD 49,35 millones, mientras que para el 2011 fue de USD 50,07, lo que representa el 0,92% y 0,71% respectivamente.



**Gráfico 2.4: Inversión Extranjera Directa de la actividad de la Construcción (miles de dólares)**

Fuente: Banco Central del Ecuador.

Elaborado por: El autor.

El crédito hipotecario es fundamental para el sector de la construcción, a partir del año 2010 la cartera de créditos hipotecarios aumentó por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), a través del Banco del IESS (Biess) en un total de USD 535 millones el cual representa el 36% de los créditos entregados por el sistema financiero en el mencionado año que cerró con una totalidad de USD 1,486 millones, según la Cámara de Construcción<sup>16</sup>.

(US\$ miles)						
Actividad Económica	2009	2010	2011	Variación Absoluta	Variación %	Participación 2011
Construcción	586,67	494,29	584,36	90,06	18,22%	5,41%
Total General	8679,16	8706,12	10808,55	2132,43	24,49%	100%

**Tabla 2.3: Volumen de Crédito.**

Fuente: Banco Central del Ecuador – Pacific Credit Rating.

Elaborado por: El autor.

## 2.2 MATERIALES EN LA CONSTRUCCIÓN.

Según cifras obtenidas del BCE (Banco Central del Ecuador) en el Informe de Coyuntura Económica No. 6, del 21 de junio del 2011, realizado por la Msc. Tania Torres, indica que en porcentajes obtenidos a través del PIB, el consumo intermedio de la industria de la construcción representan el 46,6% para el año 2010, lo cual representa USD 3.491 millones, de los cuales el 84,5% se obtienen del mercado nacional, y el 15,5% restante en el internacional, lo que permite deducir que el mayor componente de una edificación para estratos de clase media y media-baja, son de fabricación nacional.

Entre los materiales que demanda el sector de la construcción los más importantes son el cemento, el hierro y el clinker de cemento, estos representan el 30,6% del total de recursos consumidos, sin embargo hay que considerar que en este sector como en pocos, se logra una articulación de varias actividades, madereras, transporte, minería metálica y

<sup>16</sup> Cifras tomadas de la página web del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

no metálica, servicios técnicos, servicios profesionales, maquinaria etc., es ahí donde se puede recalcar la importancia del sector en el contexto de la economía del Ecuador.

Ecuador importa gran parte de los insumos que se utilizan en la construcción tales por lo que el aumento de la inversión en proyectos inmobiliarios, así como el aumento de demanda por vivienda, hace que las importaciones de estos productos también se incrementen. El monto de importaciones es mucho más alto que el de exportaciones.

En promedio, entre 2005 y 2010 el total exportado representó 27% del total importado. En 2009 se observa una caída de las importaciones, debido a la crisis económica, lo que denota la alta dependencia del ciclo económico por parte de este sector, para el año 2010 se importó USD 3.298.000.

De China se importa el 45% del total importado de materiales para la construcción del continente asiático. Las importaciones provenientes de este país tuvieron un crecimiento significativo en 2006 y 2008 con tasas de crecimiento que bordean el 100%. Corea del Sur ocupa el segundo lugar con un 16%. Dentro de la Comunidad Andina, el principal socio es Colombia, de donde proviene el 74% del total importado de este grupo de países. En la Unión Europea los principales países son Alemania (25%), Bélgica (17%), Francia (19%) e Italia (15%). Finalmente, dentro del Mercosur, Brasil es el principal socio con un 66% dentro de este grupo de países<sup>17</sup>.

Los productos provenientes de China y Colombia se ofrecen a precios muy bajos y competitivos en el mercado ecuatoriano. Son productos de calidad media y, de hecho, son los más demandados. Por otra parte, los productos españoles son de los más caros, y son utilizados en construcciones para altos ingresos.

---

<sup>17</sup>Banco Central del Ecuador. Base consolidada de exportaciones e importaciones 2003-2011

Entre los sectores más importantes dentro de materiales importados se encuentran en primer lugar los productos metálicos (30%) y sus manufacturas (24%), seguidos por los plásticos (17%) y los productos químicos (15%). Los productos que más se importa son de hierro o acero, sustancias químicas diversas para la preparación de materiales y productos de vidrio y cerámica<sup>18</sup>.

El nivel de importaciones de materiales de construcción evidencia la dependencia económica del país. Ecuador no produce la materia prima básica, con muy bajo nivel de procesamiento, utilizada para la construcción, como acero o hierro procesados.

Tomando en cuenta la categoría de los productos, a través el Informe de Coyuntura Económica No. 6, del 21 de junio del 2011, realizado por la Msc. Tania Torres, se logra apreciar que el mercado de grifería estaría dominado por productos locales en el caso de viviendas sociales, chinos y por la marca alemana FV para viviendas de clase media y alta; en el mercado cerámico, se aprecia una pérdida de cuota de mercado por parte del producto español en los últimos años, a favor de Colombia, que se beneficia de la Zona Libre de Aranceles de la Comunidad Andina.

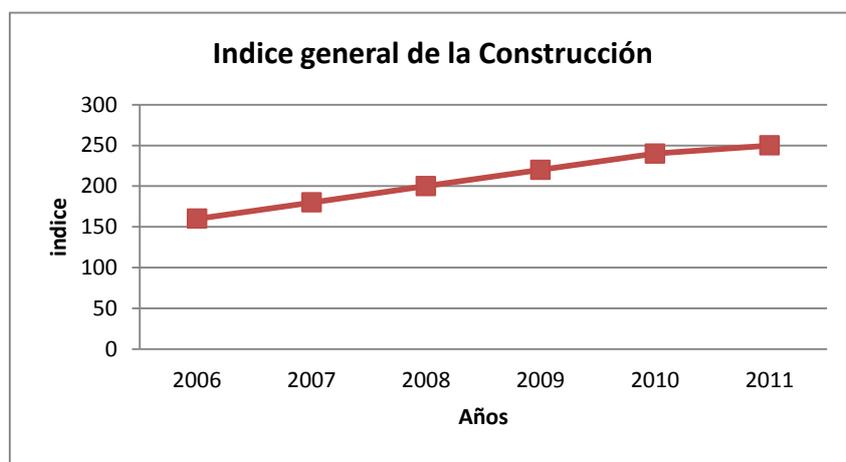
Para un evaluar la situación del sector de la construcción es importante analizar la variación de los precios de sus materiales, debido a que estas variaciones a lo largo de un proceso de construcción de un proyecto inmobiliario pueden tener importantes impactos. De esta forma, los precios de los materiales de construcción han revelado un comportamiento creciente en el periodo de análisis que comprende el año 2010.

Otros incrementos importantes se dieron en los precios de las instalaciones eléctricas y sanitarias para vivienda, que se expandieron en 5% y 7,8%, respectivamente para el año 2011.

---

<sup>18</sup> Banco Central del Ecuador, Base consolidada de importaciones y exportaciones 2003-2011

En general los precios de la construcción, se mantienen al alza durante los últimos años (a nivel de productor o importador) de los materiales, equipo y maquinaria que se requieren de manera constante, esto genera a su vez mayores fuentes de trabajo y desarrollo en el sector de la producción nacional, el crecimiento del índice de precios del sector se puede apreciar en el gráfico 2.5.



**Gráfico 2.5: Índice de la Construcción.**

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

**Elaborado por: El autor, tomado del informe sectorial de Pacific Credit Rating.**

En el anexo 1 se presenta la tabla de índice de precios para el análisis de precios unitarios según datos otorgados por la Cámara de la Construcción.

### **2.3 EL EMPLEO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.**

El sector de la construcción es considerado como el motor dinamizador de la economía de un país, debido al encadenamiento con gran parte de las ramas comerciales e industriales de una nación.

La industria de la construcción propicia la creación de empresas cuya producción son utilizadas como insumos por esta rama, como las hormigoneras, las metalmecánicas, entre otras. También genera la aparición de empresas que emplean la producción de la construcción por ejemplo una rama suministradora de procesos productivos, por ejemplo las inmobiliarias, creando así empresas de insumos y de procesos que contribuyen a que el sector de la construcción se desarrolle de mejor manera.

El sector de la construcción requiere de una gran cantidad de mano de obra para el año 2009 el número de afiliación de empleados era de 57.575 y para el año 2010 aumentó a 61.966<sup>19</sup>, y su nivel de actividad que ha mantenido durante los últimos años influye en el nivel de empleo de la economía y en la dinámica del mercado laboral. Es un sector que produce un efecto multiplicador por cada trabajo que genera en el área de la construcción. Este genera otros trabajos en distintos sectores pueden ser de servicio, de producción etc. Pero todos están vinculados de manera directa o indirecta.

En el año 2007 el sector de la construcción demandó una remuneración total de USD 758.952, lo que representaba el 11% del total del PEA, mientras que para el año 2011 fue de USD 544.919 que representó el 12,9% entre asalariados declarados, no declarados, patrones, por cuenta propia y ayudantes familiares. Este sector constituye la tercera rama de actividad económica más importante, ocupando el tercer lugar.

---

<sup>19</sup> INEC, Encuesta Nacional de Empleo 2007-2010

Rama de Actividad	jun-10	sep-10	dic-10	jun-11	sep-11	dic-11
Comercio, reparac. vehíc. y efect. personales	1.085.918,00	1.088.439,00	1.101.740,00	1.110.805,00	1.059.242,00	1.173.770,00
Industrias manufactureras	564.538,00	594.927,00	554.489,00	540.585,00	552.094,00	557.749,00
Transporte, almacenam.y comunicaciones	332.715,00	319.695,00	311.830,00	326.130,00	355.850,00	341.065,00
<b>Construcción</b>	<b>523.910,00</b>	<b>559.410,00</b>	<b>551.809,00</b>	<b>561.552,00</b>	<b>557.126,00</b>	<b>544.919,00</b>
Enseñanza	304.232,00	313.413,00	308.693,00	304.667,00	303.879,00	276.699,00
Agricultura, ganadería caza y silvicultura	240.315,00	247.425,00	239.522,00	239.653,00	251.915,00	275.404,00
Hoteles y restaurantes	261.923,00	263.051,00	234.396,00	257.460,00	298.236,00	272.844,00
Administ. pública y defensa; seguridad social	199.257,00	177.785,00	179.047,00	196.343,00	209.062,00	203.648,00
Activ. servicios sociales y de salud	132.257,00	144.560,00	136.775,00	151.105,00	143.191,00	159.092,00
Otras activ. com unit. sociales y personales	158.271,00	185.151,00	176.793,00	143.134,00	168.893,00	151.921,00
Hogares privados con servicio doméstico	172.244,00	143.375,00	139.493,00	154.911,00	151.357,00	115.087,00
Intermediación financiera	54.396,00	52.026,00	45.184,00	53.504,00	51.678,00	63.081,00
Pesca	38.230,00	44.738,00	50.139,00	39.796,00	33.885,00	52.781,00
Suministros de electricidad, gas y agua	23.542,00	21.804,00	26.671,00	27.406,00	19.186,00	24.576,00
Explotación de minas y canteras	15.123,00	16.744,00	20.420,00	19.714,00	17.816,00	15.034,00
Organizaciones y órganos extraterritoriales	157,00	1.252,00	357,00	559,00	702,00	643,00
Total	4.107.028,00	4.173.795,00	4.077.358,00	4.127.324,00	4.174.112,00	4.228.313,00
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>12,76%</b>	<b>13,40%</b>	<b>13,53%</b>	<b>13,61%</b>	<b>13,35%</b>	<b>12,89%</b>

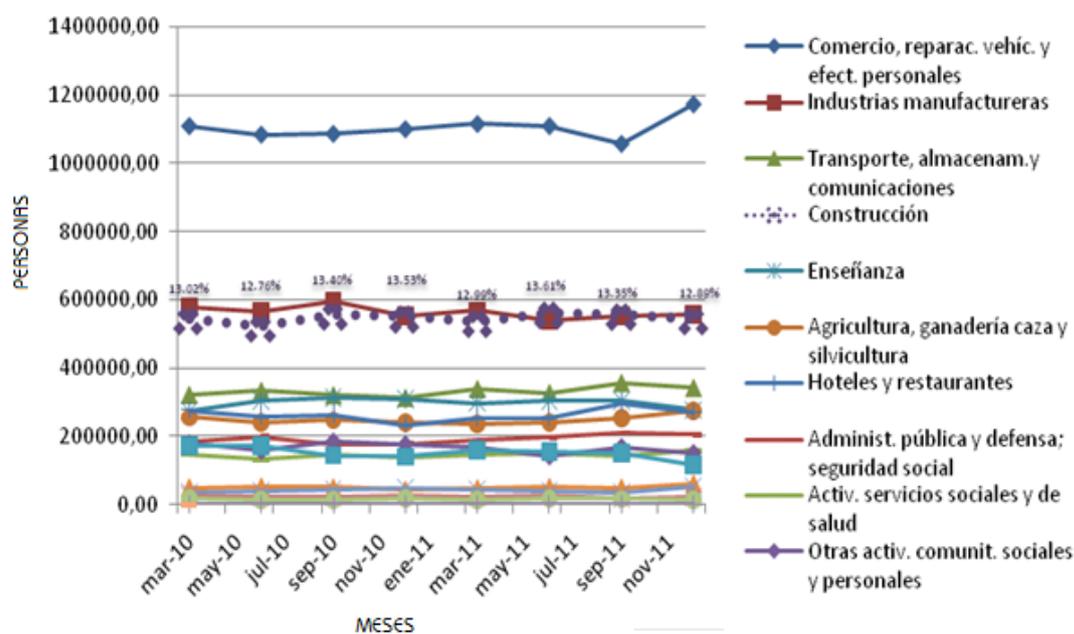
**Tabla 2.4: Empleo por Rama de Actividad Económica en dólares.**

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Elaborado por: El autor.

A 2010, según datos obtenidos de la Encuesta de Empleo, Subempleo y Desempleo del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC, la mano de obra del sector tiene formación primaria<sup>20</sup> en un 49,4%, secundaria<sup>21</sup> en 28,1%, y en un 8,7% profesional.

La rama de la construcción siendo una de las más dinámicas, genera empleo de labores elementales. Si bien la educación formal no es un requisito, lo es la experiencia que avale conocimientos básicos relacionados con las funciones encargadas. Debe considerarse además que, a medida que una obra avanza en su ejecución, la mano de obra que se va integrando al proceso es más especializada: gasfiteros, carpinteros, electricistas, entre otros. Por su parte, los profesionales vinculados a la rama tradicionalmente han sido los arquitectos e ingenieros civiles, a los cuales se agregan en la actualidad profesionales del diseño e ingeniería eléctrica y electrónica.



**Gráfico 2.6: Empleo por Rama de Actividad Económica.**

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Elaborado por: El autor.

<sup>20</sup> Formación Primaria; La educación primaria (también conocida como educación básica, enseñanza básica, enseñanza elemental, estudios básicos o estudios primarios) es la que asegura la correcta alfabetización, es decir, que enseña a leer, escribir, cálculo básico y algunos de los conceptos culturales considerados imprescindibles.

<sup>21</sup> Formación Secundaria; La educación secundaria es la que tiene como objetivo capacitar al alumno para proseguir estudios superiores o bien para incorporarse al mundo laboral

Para Diciembre del 2011 el empleo en el Ecuador para el Sector de la Construcción representó el 12,9% del Total del PEA, es decir, generó 544.919 empleos. Siendo el tercer sector que más empleo genera en la Economía. En primer lugar encontramos al Comercio, Reparación de vehículos y efectos personales y en segundo lugar a la industria manufacturera.

En cuanto a la escala de salarios mínimos por cada rama de actividad vinculada con la construcción, establecida por el Gobierno, que entró en vigencia desde enero del 2012, fija entre USD 311 y USD 322.7, comprende sueldos desde un dibujante hasta de un peón de construcción, tomando en cuenta que los mismos se diferencian por la capacitación y educación que la persona haya obtenido durante lo largo del tiempo.

El personal que conforma la mano de obra del sector de la construcción no es calificado es empleado de manera eventual y en gran parte está conformado por personas del campo con poco nivel de conocimientos y preparación lo que genera que la mano de obra de este sector sea de gran movilidad<sup>22</sup>.

Por este motivo existe un alto nivel de informalidad en el empleo de este sector, lo que nos da que el 56% de empleados de construcción sean informales y 17% como ocupados no clasificados<sup>23</sup>, y solo un 27% de este son formales<sup>24</sup>.

Debido al alto nivel de rotación en el personal de una construcción, actualmente, el IESS permite el Seguro Parcial –que funciona según los días laborados–, pero el Código de Trabajo no da espacio para contrataciones por un tiempo menor a un mes, según Humberto

---

<sup>22</sup> América Económica, Ecuador: sector de la construcción solicita contratos de menos de un mes, Junio-11

<sup>23</sup> Ocupados no clasificados; Son aquellas personas ocupadas que no se pueden clasificar en ocupados plenos o en otras formas del subempleo por falta de datos en los ingresos.

<sup>24</sup> Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Plúas, especialista en Derecho Laboral. En el caso de la construcción, explica, si se dieran contratos físicos, estos serían por obra cierta (una tarea específica), pero finalizado el acuerdo el empleador no podría volver a contratar recurrentemente al mismo trabajador.

César Baquerizo Arosemena, director de la constructora Conbaquerizo, señala que no existen contratos que se acoplen al sector, caracterizado por la alta rotación de los trabajadores, ausentismo y la movilidad de obra en obra.

## **2.4 RECAUDACIÓN TRIBUTARIA EN EL ECUADOR.**

Los ingresos provenientes de la Recaudación Tributaria en el Ecuador, constituyen un factor importante en la política fiscal y son necesarios para el funcionamiento del sistema en el que se maneja el país, los mismos se dan de manera unilateral e impositiva.

La Administración Tributaria, es el control permanente que debe realizar el Estado para sustentar la correcta recaudación tributaria.

Todas las actividades del sector de la construcción tanto personas naturales o jurídicas están sometidos al cumplimiento de obligaciones tributarias como lo impone el Gobierno, en este caso es indispensable dividir para fines tributarios las obligaciones que mantienen las empresas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las empresas y personas naturales no obligadas a llevar contabilidad.

Las Administraciones Públicas realizan dos funciones principales: redistribución de la renta y de la riqueza a través de impuestos, transferencias y producción de bienes y servicios colectivos no destinados a la venta sino a través de compras de bienes y servicios (Lagos 2005). En este sentido, la Política Fiscal consiste en la determinación de los ingresos y gastos públicos para conseguir objetivos de eficiencia, redistribución y estabilización. Entender cómo el subsidio en el bono de la vivienda y los impuestos que se generan a través de este gasto, afectan a la producción y al empleo de un país, es una de las principales interrogantes que este trabajo busca determinar; además, es necesario entender

los efectos multiplicadores de ciertas variables económicas, tales como la inversión. La política fiscal es uno de los elementos que el Estado puede controlar para moderar las fluctuaciones y estabilizar la economía.

La recaudación de impuestos en el Ecuador ha reflejado esta tendencia creciente de la economía. Se tiene una recaudación cercana a los USD 2.700 millones, en el año 2002 y el dato a 2007 asciende a más de USD 5.000 millones. Estos valores representan una tasa de crecimiento promedio de 10% anual. Para el transcurso del año 2008, la tendencia se mantiene al alza, siendo la recaudación hasta Junio del 2008, 17,7% mayor al mismo periodo 2007. Durante el año 2009 al 2011 la recaudación se incrementó en alrededor del 40%.<sup>25</sup>

#### **2.4.1 Definición de Tributos.**

Los tributos son ingresos públicos, establecidos en virtud de una ley, los cuales consisten en movimientos monetarios obligatorios, impuestos por el Estado, en base a la capacidad contributiva de sus agentes económicos, con la finalidad primordial de obtener ingresos necesarios para el sostenimiento del gasto público u otros propósitos de la política económica que maneje el Gobierno en su momento. (Torres, 2009)<sup>26</sup>

#### **2.4.2 Definición de Impuestos.-**

Un Sistema de Impuestos tiene como fin último proveer recursos para financiar el gasto público (Jorrat, 1996).

Los impuestos son una clase de tributos regidos por el derecho público, que las personas y las empresas deben pagar al estado para financiarlo, estos se caracterizan por no requerir una contraprestación directa por el acreedor tributario (Cabanellas, 2008).<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Servicio de Rentas Internas SRI

<sup>26</sup> "Teoría Normativa General de la Tributación" Servicio de Rentas Internas, Centro de Estudios Fiscales del Ecuador.

<sup>27</sup> Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.

El ente recaudador de los impuestos, es casi siempre el Estado, estos surgen como consecuencia a la posesión de un patrimonio, la circulación de bienes o la adquisición de renta o ingresos.

Sin los impuestos el estado de una nación no podría funcionar, ya que esta no mantendría fondos suficientes para financiar la construcción de infraestructuras que son indispensables para la sociedad.

### **2.4.3 Clasificación de Impuestos en el Ecuador.-**

En el Ecuador existen dos tipos de impuestos, nacionales y municipales, ambos se recaudan de manera obligatoria, y mantienen finalidades distintas, a continuación se detalla algunos de ellos:

#### **Impuestos Nacionales:**

- Impuesto a la renta.
- Impuesto al Valor Agregado.
- Impuesto a la Salida de Divisas.<sup>28</sup>

#### **Impuestos Municipales:**

- Impuesto sobre la propiedad urbana
- Impuesto sobre la propiedad rural
- Impuesto sobre vehículos
- Otros Impuestos.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Servicio de Rentas Internas.

<sup>29</sup> Municipio de Quito.

Además de los impuestos que recauda el Estado, ingresan valores por concepto de intereses de mora por atraso en el cumplimiento de los pagos, y multas tributarias por mal manejo del pago de los mismos.

Los ingresos tributarios se caracterizan por ser directos e indirectos (Musgrave, 1992). Los Impuestos directos son los que se aplican directamente al ingreso de los contribuyentes (impuesto a la renta), mientras que los impuestos indirectos son los que se aplican al contribuyente sobre algún punto distinto del sistema, es decir se gravan sobre bienes o servicios. La recaudación ecuatoriana se ha caracterizado por el predominio de los impuestos indirectos, lo que es sinónimo de un sistema tributario inequitativo. El promedio de los últimos años muestra que el IVA (tanto por operaciones internas como en las importaciones) representa el 54% de la recaudación, el Impuesto a la Renta constituye el 30%, el ICE abarca el 8%, mientras que los demás impuestos significan el 8% de la recaudación.

#### **2.4.3.1 Impuesto al Valor Agregado (IVA).**

Es un impuesto indirecto, esto quiere decir que no es percibido por el fisco directamente del tributario, hacia los consumos que se realice, este grava todas las transferencias de dominio o la importación de bienes muebles de naturaleza corporal en las etapas de comercialización y también al valor de todos los servicios prestados.

La obligación de pagar el IVA lo tienen los consumidores finales, sin derecho a reembolso, esto obliga a la empresa a entregar comprobantes de venta al consumidor final y realizar un correcto manejo de la contabilidad de la empresa que respalde esta venta y el cobro correcto del impuesto, esto es controlado por el fisco.

En el Ecuador al año 2012 el porcentaje que se paga de IVA es del 12%, con excepción de algunos productos que son gravados con tarifa cero.

Se grava tarifa cero a todos los productos que son de primera necesidad, productos alimenticios que no hayan sido objeto de elaboración, proceso o tratamiento, insumos agrícolas, servicios de transporte, vivienda y salud, y servicios públicos.

El impuesto al valor agregado (IVA) es el impuesto de mayor recaudación en el país. En 2011, el IVA recaudó USD 2.766 millones, equivalente al 53,2% de la recaudación tributaria.

En cuanto al sector de la construcción las empresas y personas obligadas o no a llevar contabilidad tienen la obligación de pagar el IVA en la compra de bienes y la adquisición de servicios, y a su vez a facturar el impuesto en la prestación de servicios vinculados al sector.

Para la compra y venta de bienes inmuebles que no estén gravados con IVA por ejemplo terrenos, edificios, casas, departamentos, suites, etc., y por lo tanto tienen tarifa cero, esto no exige la emisión de un comprobante de venta.

Es importante mencionar que en los contratos de construcción de obras públicas y privadas, al hacer el análisis de costos unitarios este no contiene el valor del IVA de manera individual por bien utilizado, este se lo grava sobre el total del costo de la obra.

Para la declaración y pago del IVA la Ley de Régimen Tributario establece plazos de acuerdo al noveno dígito del RUC del contribuyente.

#### **2.4.3.2 Impuesto a la Renta (IR)**

Von Schanz (1986), define que la renta no incluye no solo los beneficios ordinarios sino también los usufructos, las donaciones, las herencias, los legados, los premios de lotería, las indemnizaciones de seguros, las anualidades y las ganancias de todo tipo, mientras que los intereses pagados y las pérdidas de capital deben deducirse.

El impuesto a la renta es un impuesto directo, como su nombre lo indica este se grava a la renta de las personas y empresas ya sean estas nacional o extranjeras, este impuesto se cancela sobre los ingresos o ganancias que se han generado de una inversión o de la rentabilidad de cierto capital ya sea en actividades personales, comerciales, industriales, agrícolas, construcción, etc. De igual manera se grava al resultado del trabajo dependiente o independiente de personas naturales.

En el sector de la construcción personas naturales y empresas obligadas o no a llevar contabilidad en calidad de constructoras o prestadoras de servicios de construcción, son sujetos a la declaración del impuesto a la renta en base a los resultados que arroja la contabilidad de la empresa al cierre de un periodo.

Para las construcciones que duren más de un año el Sistema de Rentas Internas del Ecuador (SRI), recomienda dos sistemas como técnica contable, el primero que es el registro de ingresos y costos de la obra como “obra terminada” y el segundo “porcentaje de terminación” de esta manera se siente un apoyo tributario para el correcto manejo y pago de los tributos al fisco, así evitan ser multadas las empresas y personas naturales relacionadas en el sector de la construcción.

En cuanto a los que no llevan contabilidad o a su vez la contabilidad que llevan no se ajusta a disposiciones legales y reglamentarias, se tomará una tasa del 30% sobre las ventas que han mantenido durante el ejercicio respectivo.

**Anticipo.-** todos los contribuyentes del impuesto a la renta están obligados a declarar su anticipo para el siguiente ejercicio, mediante el uso de una formula que varía si es que es o no obligado a llevar contabilidad, de acuerdo al siguiente detalle:

- Para las personas naturales o empresas no obligadas a llevar contabilidad es una suma equivalente al 50% del Impuesto a la renta del ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente que haya efectuado en el mismo ejercicio.

- Para las personas naturales o empresas obligadas a llevar contabilidad es la suma matemática del 0,2% del patrimonio total más el 0,2% del total de los costos y gastos deducibles al impuesto más el 0,4% del activo total y el 0,4% del total de ingresos gravables de impuesto a la renta.

El pago del anticipo de impuesto a la renta, será en tres cuotas, las dos primeras en los meses de julio y septiembre y en base al noveno dígito del RUC, y la tercera parte se la realizará conjuntamente con el pago de la declaración del Impuesto a la Renta.<sup>30</sup>

### **2.4.3.3 Otros Impuestos**

Podemos observar con anticipación varios tipos de impuestos que maneja el Ecuador, tanto a nivel nacional como a nivel municipal, lo cual nos indica que las empresas deben manejar de una correcta manera su contabilidad con la finalidad de declarar ante el fisco el correcto pago de los tributos correspondientes, otros tres impuestos fiscales son los grabados en la salida de divisas, herencias, legados y donaciones, y a la propiedad vehicular.

.

### **2.4.4 Función de los Impuestos**

La función principal de los impuestos es recaudar fondos dentro de un sistema económico, del consumo de sus habitantes para la correcta distribución de los mismos en obras que fomenten el bienestar individual y colectivo, alcanzando de esta manera objetivos que el Gobierno se establece en diferentes ámbitos.

La recaudación de impuestos, ayuda a que el Estado se sostenga, se logre financiar, y genere obras para otorgar una mejor calidad de vida para los pobladores, sumando todo lo que recibe un estado en impuestos, nos damos cuenta que este es el mayor ingreso

---

<sup>30</sup> Artículo 41, Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

corriente que se percibe en el presupuesto general del estado, y por lo tanto los agentes pasivos deben cumplir con el pago correcto de los mismos.<sup>31</sup>

Ahora bien, es necesario conocer qué realiza el gobierno con este dinero recaudado, fundamentalmente son tres los objetivos primordiales, primero cubrir los gastos de su funcionamiento, segundo saldar las cuentas de inversión y financiamiento como crédito externo que haya contraído en algún momento, y tercero cubrir el gasto público.

#### **2.4.4.1 Función Financiera**

En un sistema económico debe existir la menor cantidad de impuestos, y los mismos deben ser productivos, siendo capaces de proveer los fondos necesarios y suficientes para actividades que el estado tiene por desarrollar.

Los impuestos que recauda el estado deben tener elasticidad para de esta manera puedan mitigar la inflación y también los ciclos económicos, si es que un impuesto es inelástico esto causaría que realice impactos en los ciclos que generan las grandes depresiones de una economía, por lo tanto al momento que el Gobierno los programa e impone a su población deben analizarlos de manera que estos generen recursos necesarios y no causen impactos sociales.

#### **2.4.4.2 Función Económica**

Los impuestos deben tener la función económica que permite alcanzar los objetivos que ayudan al desarrollo de un país, mediante el logro de la eficiencia en el mercado como lo son las externalidades, y también generando el apoyo a las zonas de mayor productividad mediante la exoneración de tributos, de esta forma los recursos que recauden las mismas pueden ser reinvertidos en la misma producción y así poder obtener mejores resultados al fin de un periodo.

Así mismo los impuestos tienen fines proteccionistas de la producción nacional, se analiza el valor final de los mismos y se compara con productos importados, los nacionales

---

<sup>31</sup> Presupuesto General del Estado del año 2011.

obviamente deben tener un costo menor al público, así se evita consumir productos internacionales, generando de esta manera plazas de trabajo, mayor producción interna y valor agregado a nuestra economía.

Los recursos que se obtienen de los impuestos, ayudan a equilibrar y a incentivar el desarrollo económico de un país debido a que los agentes pasivos entregan sus tributos con la finalidad de obtener un desarrollo visible y un lugar mejor de vida digna, que el Estado debe realizar mediante la correcta canalización de los mismos.

#### **2.4.4.3 Función Social**

Los impuestos contribuyen a que el gobierno cumpla con la función social más importante que es la redistribución de la riqueza, como se puede observar anteriormente, todos los impuestos que mantenemos en el país son recaudados de los consumos y de las rentas de una persona o empresa, si estas consumen en mayor cantidad o mantienen rentas elevadas, pagaran mayores impuestos mientras que las personas que no obtienen mayor cantidad de recursos económicos y su consumo y renta son menores, pagaran menos, este dinero llegará al Estado consolidado y este generará obras para ambos grupos de forma indistinta.

Así las brechas entre los sectores marginados y los de mayor poder económico se reducen y generan obras y desarrollo para la economía del país, a favor del grupo social más necesitado al momento.

#### **2.4.5 Evasión Tributaria**

La evasión tributaria consiste en evitar de manera parcial o total el pago de los impuestos legalmente establecidos en un país.

En el Ecuador, según información del Servicio de Rentas Internas (SRI), la evasión de impuestos está alrededor del 40% al año 2011, comparando estos datos con el año 2010 en donde la evasión se encontraba en un 61%, se han realizado modelos económicos que han ayudado a mejorar en un 21% la recaudación fiscal.

Esto genera que el Estado tenga un menor ingreso de recursos corrientes, lo que afecta en que este satisfaga las necesidades colectivas, debilitando así la economía, ya que para su cumplimiento de funciones debe obtener un financiamiento externo a un alto costo, y este lo pagan mediante el alza de las tasa de los impuestos que al momento se maneja. Es un círculo en el cual si todos los ecuatorianos pagaran de manera correcta sus tributos respectivos, el Estado contaría con los fondos reales para su presupuesto y planificación financiera de cada periodo así puede conocer a donde este se puede extender sin temor evitando poner en riesgo la nación.

Entre los impuestos que se evade con mayor frecuencia en el Ecuador, encontrado el impuesto a la renta, su evasión es de manera significativa para el gobierno ya que es el que brinda mayores recursos y además este por sus características es que debe causar mayor impacto redistributivo de ingresos fiscales.

Otra causa de la evasión de impuestos, es el efecto dañino que provoca a la sociedad, el gobierno no obtiene los recursos necesarios para cubrir los subsidios programados, ni para realizar nuevas obras, o apoyar a las zonas más necesitadas, ya que cuenta con estos fondos en cada ejercicio fiscal.

#### **2.4.6 Ingresos Tributarios en el Ecuador del Sector de la Construcción.**

Los principales tributos que genera el sector de la construcción como se explica en los capítulos posteriores son el IVA, IMPUESTO A LA RENTA Y SALIDA DE DIVISAS. Estos tres impuestos representaron en el 2009 el 69% del total de la recaudación, para el año 2011 representó el 67% del total de recaudación.

El Sector de la construcción es una de las actividades económicas que más diversidad de empleos genera en la economía en las diversas ramas. Esto debido a la gran cantidad de trabajo directo e indirecto que emplea.

Si bien en el proceso de un proyecto de construcción, la Empresa Constructora está obligada a tributar todos sus ingresos, el único impuesto que llegan a pagar las constructoras durante el año al SRI es el Anticipo al Impuesto a la Renta y el Impuesto a la Renta.

Éste impuesto ha tenido un crecimiento durante el año 2011 respecto al 2010 del 28%, un crecimiento muy considerable que refleja un mejor posicionamiento de las Empresas en el país. Como lo podemos visualizar en el siguiente cuadro.

RECAUDACIÓN TRIBUTARIA				
	2008	2009	2010	2011
IMPUESTOS A LA SALIDA DE DIVISAS	31.408.600,00	188.287.256,93	371.314.940,56	491.417.135,00
IVA	3.470.518.600,00	3.431.010.300,00	4.174.880.124,00	4.957.904.687,00
RENTA	2.369.246.800,00	2.551.745.000,00	2.428.047.201,00	3.112.112.999,00
<b>TOTAL:</b>	<b>5.871.174.000,00</b>	<b>6.171.042.556,93</b>	<b>6.974.242.265,56</b>	<b>8.561.434.821,00</b>

**Tabla 2.5: Recaudación Tributaria durante el período 2008-2011 en dólares.**

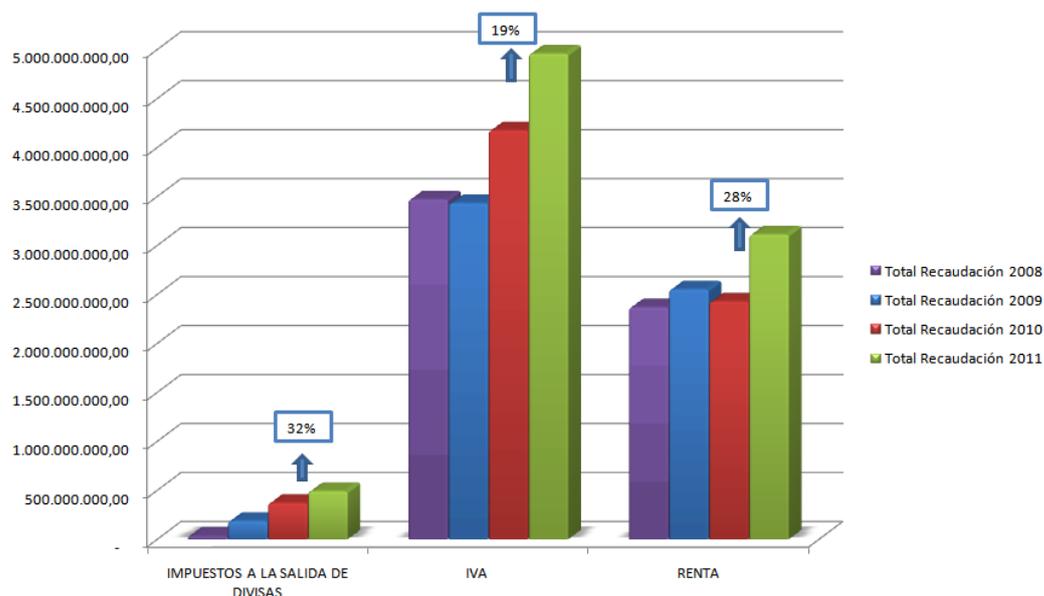
Fuente: Servicio de Rentas Internas.

**Elaborado por: El autor.**

Si bien las constructoras no pagan IVA por la venta de Inmuebles, si lo hacen los materiales necesarios en el proceso de construcción y los gastos Administrativos.

Estos gastos que generan IVA a medida que existe un mayor número de proyectos a lo largo del país, la recaudación de este Impuesto será mayor cómo lo refleja el siguiente gráfico, en el que se demuestra que el IVA ha tenido un crecimiento muy amplio en los últimos años, solamente en el año 2009 disminuyo el 0,1% respecto al 2008, por la crisis económica.

A partir del año 2009 al 2011 el crecimiento en la recaudación de este tributo ha significado USD 1.527 millones de ingresos a las arcas fiscales, es decir un crecimiento del 45%.



**Gráfico 2.7: Recaudación Tributaria de los principales Impuestos durante el período 2008-2011 y la variación durante el último año en dólares.**

Fuente: Servicio de Rentas Internas.

Elaborado por: El autor.

Según Estadísticas del Banco Central del Ecuador para el año 2012 la construcción representará el 11,42% del PIB siendo este la 4ta actividad económica más importante.

Desde el año 2009 al año 2011 el sector de la construcción ha tenido un crecimiento de \$ 1.584 millones de dólares, representando el 10.74% del PIB total.<sup>32</sup>

Esta información la corrobora el Servicio de Rentas Internas que en la recaudación total, refleja que el sector de la construcción ha tenido un crecimiento desde el año 2009 al año 2011 de USD 278,1 millones. Representando para el año 2011 el 8,7% del total recaudado.

<sup>32</sup> Información Estadística del Banco Central del Ecuador

RECAUDACIÓN TOTAL					
Cifras en miles de US\$ Dólares					
ACTIVIDAD ECONOMICA	2009	2010	CREC ▲	2011	CREC ▲
COMERCIO	2.203.200,00	2.383.772,00	8,20%	2.708.533,00	13,62%
IND. MANUFACTURA	1.513.294,88	1.784.371,00	17,91%	2.096.166,00	17,47%
MINAS Y PETRÓLEOS	609.800,00	822.367,00	34,86%	981.890,00	19,40%
INTERM FINANC	639.281,00	770.603,00	20,54%	1.014.555,00	31,66%
TRANSP Y COMUNIC	591.345,00	632.138,00	6,90%	706.020,00	11,69%
CONSTRUCCIÓN	543.877,00	650.475,00	19,60%	821.970,00	26,36%
ADM. PUBLICA	139.578,00	349.912,00	150,69%	396.462,00	13,30%
ACTIV. SERVICIO	95.594,00	109.604,00	14,66%	136.777,00	24,79%
AGRIC Y GANADERÍA	113.673,00	118.580,00	4,32%	127.973,00	7,92%
ENSEÑANZA	82.566,00	85.948,00	4,10%	87.428,00	1,72%
SERV. BASICOS	136.172,00	112.531,00	-17,36%	117.134,00	4,09%
SALUD	71.660,00	89.063,00	24,29%	106.026,00	19,05%
HOTELES Y REST	79.710,00	85.578,00	7,36%	98.307,00	14,87%
PESCA	38.108,00	34.779,00	-8,74%	40.702,00	17,03%
OTROS	36.853,00	37.693,00	2,28%	47.547,00	26,14%

% de la Construcción en la Recaudación Total	7,89%	8,06%	8,66%
----------------------------------------------	-------	-------	-------

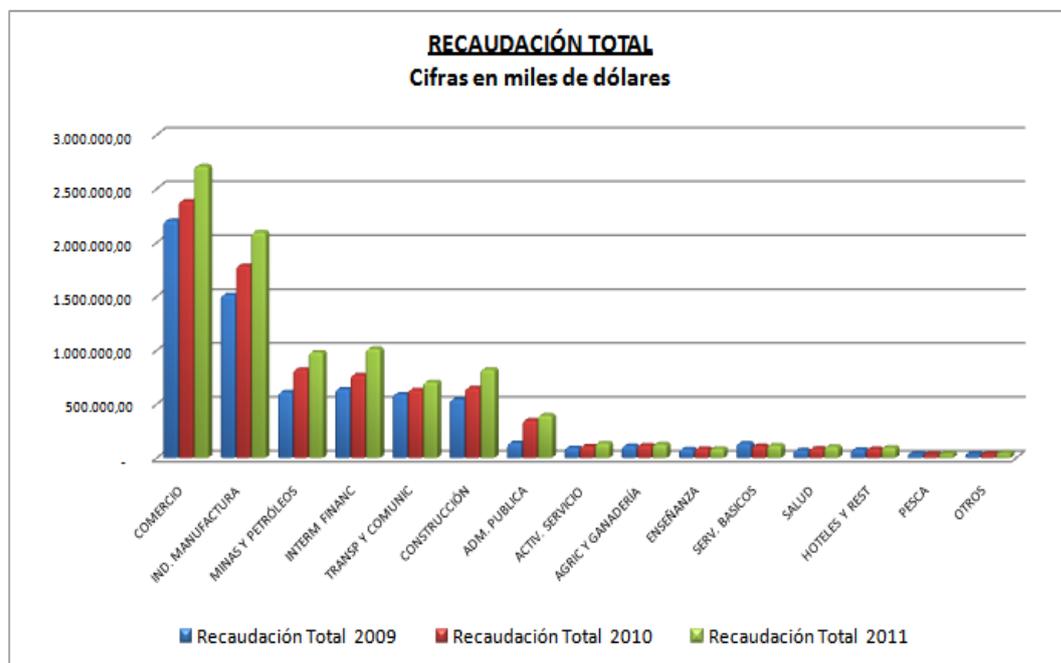
**Tabla 2.6: Recaudación total por Rama de Actividad en el período 2009-2011 en dólares.**

Fuente: Servicio de Rentas Internas.

**Elaborado por: El autor.**

El sector de la construcción en la actualidad es la 5ta. Actividad económica que más tributa en el país, aunque es importante destacar que el encadenamiento que compone la construcción con todos los sectores de la economía es muy importante, por la gran cantidad de empleo directo e indirecto que genera.

Cómo podemos visualizar en el siguiente gráfico, el sector de la construcción ha tenido un crecimiento sostenido durante los últimos 3 años.



**Gráfico 2.8: Recaudación total por Rama de Actividad en el período 2009-2011.**

Fuente: Servicio de Rentas Internas.

Elaborado por: El autor.

## 2.5 PLAN DE CUENTAS DE LAS EMPRESEAS CONSTRUCTORAS

La contabilidad que maneja el sector de la construcción tiene relación con los proyectos, obras y servicios necesarios para la infraestructura física de la construcción tales como carreteras, alcantarillado, instalación eléctrica, sanitaria, urbanizaciones, viviendas, oficinas, departamentos, etc., en donde se puede conocer el uso de recursos y el costo de los mismos en cuanto al precio general del metro cuadrado de construcción.

### 2.5.1 Generalidades.

Es necesario recalcar que las actividades de la construcción corresponden a infraestructura como producto del esfuerzo humano, la utilización de materiales y el uso de las maquinarias y equipos para la construcción de edificios, casas, departamentos, carreteras, puentes, como resultados.

El resto de instalaciones que no son de obra, como las eléctricas, sanitarias, mecánicas, telefónicas, etc. Son regularmente parte integrante de cada construcción y de igual manera integran su costo.

Los servicios que requiere una construcción tales como legales, notariales, de inscripción etc, acarrear su propio costo y porcentaje dependiendo el metro cuadrado de construcción, a veces los mismos están relacionados de manera directa o indirecta con el costo del proyecto. (Anexo 5)

Hay que tomar en cuenta que una vez terminada la construcción, desde el punto de vista contable, se denomina activo fijo, y por lo tanto debe ser depreciado.

### **2.5.2 Plan de Cuentas para actividades de Construcción.**

De acuerdo a la Empresa El Contador, de la ciudad de Quito, muy reconocida por su experiencia en al área de contabilidad y tributación se presenta el plan de cuentas que maneja contablemente la constructora.

- **1. CUENTAS DE ACTIVOS**

Activo significa propiedad y derechos de la empresa o negocio a una fecha determinada.

Activo Corriente.- En el sector de la construcción dentro del activo corriente se establecen las siguientes cuentas:

- Construcciones por cuenta propia.- son las que se adquieren o se asignan materiales e inventarios de obras.

- Construcciones por encargo de terceros.- son las relacionadas de construcciones de terceros y compra de materiales para la misma.

Propiedad, Planta y Equipo (Activo Fijo).- las empresas constructoras mantienen sus oficinas, equipos y tecnología respectiva, pero en esta cuenta también se debe detallar el activo más importante para las empresas de construcción que es su maquinaria pesada.

Otros Activos.- registran los movimientos de bienes y derechos de una empresa que no han sido categorizados.

Cuenta	Nombre
1.	ACTIVOS
1.1.	ACTIVOS CORRIENTES
1.1.01.	CAJA
1.1.02.	BANCOS
1.1.03.	INVERSIONES
1.1.04.	CUENTAS POR COBRAR
1.1.05.	DOCUMENTOS POR COBRAR
1.1.06.	INVENTARIOS
1.2.	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO
1.2.01.	ACTIVOS DEPRECIABLES
1.2.02.	ACTIVOS NO DEPRECIABLES
1.2.03.	DEPRECIACION ACUMULADA
1.3.	OTROS ACTIVOS
1.3.01.	SEGUROS PREPAGADOS
1.3.02.	GARANTIAS EMITIDAS
1.3.03.	GASTOS DE CONSTITUCION
1.3.04.	IMPUESTOS PAGADOS
1.3.05.	IMPUESTO VALOR AGREGADO

### Gráfico 2.9: Plan de Cuentas Activo

Fuente: Estados Financieros de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio.

Elaborado por: El autor.

## • 2. CUENTAS DE PASIVO

En las cuentas del pasivo de toda empresa se representa las obligaciones contraídas con terceros, toda deuda u obligación obtenida en un periodo de tiempo<sup>33</sup>.

En el sector de la construcción se destacan las siguientes cuentas Pasivos Corrientes, los cuales son las obligaciones que debe cumplir la empresa a corto plazo por ejemplo a sus empleados, al Fisco, a las obras, a los proveedores etc; con las políticas que se maneje cada constructora.

<sup>33</sup> Zapata Pedro Dr; Compendio del Libro de Contabilidad de Costos Industriales, Boletín el Contador 95

De igual manera se mantienen las cuentas por pagar a largo plazo, en donde se encuentran los movimientos de captaciones que se ha mantenido en el periodo, puede ser con las Instituciones Financieras como un crédito obtenido, o a su vez un crédito mutuo.

Cuenta	Nombre
2.	PASIVOS
2.1.	PASIVOS CORRIENTES
2.1.01.	CXP PROVEEDORES
2.1.02.	ANTICIPOS RECIBIDOS
2.1.03.	CXP EMPLEADOS
2.1.04.	CXP AL FISCO
2.1.05.	CXP OBRAS
2.1.06.	CXP INVERSIONISTAS
2.1.07.	CXP ACCIONISTAS
2.1.08.	EMPRESAS RELACIONADAS
2.1.09.	C X P TARJETAS DE CREDITO
2.1.10.	CXP VARIOS
2.1.11.	DOCUMENTOS POR PAGAR
2.1.12.	OBLIGACIONES A CORTO PLAZO
2.2.	PASIVOS A LARGO PLAZO
2.2.01.	OBLIGACIONES BANCARIAS
2.2.02.	CREDITO A MUTUO
2.3.	OTROS PASIVOS
2.3.01.	GARANTIAS EMITIDAS
2.3.02.	OTRAS CUENTAS POR PAGAR

**Gráfico 2.10: Plan de Cuentas Pasivo**

Fuente: Estados Financieros de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio.

**Elaborado por: El autor.**

• **3. CUENTAS DE PATRIMONIO**

El patrimonio está compuesto por el capital aportado por los accionistas, socios o propietarios del proyecto de construcción y corresponde al capital pagado, reservas, utilidades<sup>34</sup>.

Capital Social representa la financiación procedente de las aportaciones realizadas por los propietarios de la empresa<sup>35</sup>.

En la cuenta de Reservas, se registran los beneficios obtenidos por la empresa y que no han sido distribuidos entre sus propietarios<sup>36</sup>.

<sup>34</sup> Zapata Pedro Dr; Compendio del Libro de Contabilidad de Costos Industriales, Boletín el Contador 95

<sup>35</sup> Sotero Amador Fernández, Introducción a la Contabilidad PGC, 1990, Capítulo 11, Fondos Propios

<sup>36</sup> Sotero Amador Fernández, Introducción a la Contabilidad PGC, 1990, Capítulo 11, Fondos Propios

Incluye también las cuentas de “Resultados” que es la diferencia entre ingresos menos costos y gastos. Si en esta diferencia existe una pérdida, el saldo será deudor; y si hay una utilidad, el saldo será acreedor.

Cuenta	Nombre
3.	PATRIMONIO
3.1.	CAPITAL SOCIAL
3.1.01.	CAPITAL SUSCRITO
3.1.02.	(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO
3.1.03.	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONE
3.2.	RESERVAS
3.2.01.	RESERVAS PATRIMONIALES
3.3.	RESULTADOS
3.3.01.	RESULTADOS DEL EJERCICIO

**Gráfico 2.11: Plan de Cuentas Patrimonio**

Fuente: Estados Financieros de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio.

**Elaborado por: El autor.**

- **4. CUENTAS DE INGRESOS**

En la cuenta 4 se encuentra los ingresos, en general el resultado de la gestión del negocio, que finalmente incide en utilidad o pérdida.

En ingresos operacionales se registra los ingresos que se obtienen de la actividad económica principal de la empresa<sup>37</sup>.

En cuanto a la cuenta de ingresos no operacionales son aquellos diferentes a los obtenidos por el desarrollo de la actividad principal de la empresa, ingresos que por lo general son ocasionales<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> Sotero Amador Fernández, Introducción a la Contabilidad PGC, 1990, Capítulo 11, Fondos Propios

<sup>38</sup> Sotero Amador Fernández, Introducción a la Contabilidad PGC, 1990, Capítulo 11, Fondos Propios

Cuenta	Nombre
4.	INGRESOS
4.1.	INGRESOS OPERACIONALES
4.1.01.	APORTES CLIENTES
4.1.02.	APORTE CREDITOS
4.1.03.	APORTES ADICIONALES
4.2.	INGRESOS NO OPERACIONALES
4.2.01.	INGRESOS FINANCIEROS
4.2.02.	RECUPERACION GASTOS OPERAC.
4.2.03.	OTROS INGRESOS
4.3.	DEVOLUCIONES
4.3.01.	DEVOLUCION DE INGRESOS

**Gráfico 2.12: Plan de Cuenta Ingresos**

Fuente: Estados Financieros de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio.

**Elaborado por: El autor.**

- **5. CUENTA DE COSTOS Y GASTOS.**

Los egresos son necesarios para la gestión administradora, comercial y mantenimiento de la empresa o negocio en su conjunto.

En la construcción los costos pueden ser manejados contablemente de dos formas, en el un caso la cuenta “Costo de Ventas” solo se utiliza cuando la empresa construye por cuenta propia y vende la obra terminada. Cuando la obra es ejecutada por cuenta de terceros se utiliza la cuenta “Costos de obras terminadas” siempre que todos los ingresos recibidos se hayan devengado y la obra haya concluido<sup>39</sup>.

Las demás cuentas de gastos generales, de ventas y financieros, con las mismas cuentas utilizadas en la contabilidad de cualquier empresa en general.

---

<sup>39</sup> Zapata Pedro Dr; Compendio del Libro de Contabilidad de Costos Industriales, Boletín el Contador 95

<b>5.</b>	<b>COSTOS</b>
<b>5.1.</b>	<b>COSTOS DIRECTOS</b>
<b>5.1.01.</b>	<b>COSTOS PRELIMINARES</b>
<b>5.1.02.</b>	<b>MANO DE OBRA</b>
<b>5.1.03.</b>	<b>CONTRATISTAS</b>
<b>5.1.04.</b>	<b>MATERIALES</b>
<b>5.1.05.</b>	<b>MAQUINARIA Y EQUIPO</b>
<b>5.1.06.</b>	<b>OBRAS COMUNITARIAS</b>
<b>6.</b>	<b>EGRESOS</b>
<b>6.1.</b>	<b>COSTOS INDIRECTOS</b>
<b>6.1.01.</b>	<b>GASTOS INTERNOS OBRA</b>
<b>6.1.02.</b>	<b>GASTOS OPERATIVOS ADM.</b>
<b>6.1.03.</b>	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>
<b>6.1.04.</b>	<b>GASTOS DE VENTAS</b>
<b>6.1.05.</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>
<b>6.1.06.</b>	<b>GASTOS IMPOSITIVOS</b>
<b>6.1.07.</b>	<b>GASTOS ADICIONALES PROYECTO</b>
<b>6.1.08.</b>	<b>OTROS GASTOS</b>

**Gráfico 2.13: Plan de Cuenta Costos y Gastos**

Fuente: Estados Financieros de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio.

Elaborado por: El autor.

En las cuentas de gastos que registran las empresas de construcción, son aquellas que se obtienen de una contraprestación real del exterior, es decir, cuando percibe alguno de estos bienes o servicios. Así, incurre en un gasto cuando disfruta de la mano de obra de sus trabajadores, utiliza el suministro eléctrico para mantener operativa sus instalaciones, cuando incurre en costos para la compra de materiales para la ejecución de un proyecto<sup>40</sup>.

En cuanto al capítulo dos se puede concluir que la rama de la construcción es de gran importancia para el crecimiento económico del Ecuador, debido a su gran impacto en las arcas fiscales, ocupando el quinto lugar en aportación tributaria durante los últimos años, y de igual manera en la aportación porcentual sobre el PIB que es significativo debido al encadenamiento productivo que genera el mencionado sector.

---

<sup>40</sup> Sotero Amador Fernández, Introducción a la Contabilidad PGC, 1990, Capítulo 3, Gastos e Ingresos

## **CAPITULO III**

### **3. DIAGNOSTICO SITUACIONAL DE LA VIVIENDA EN EL ECUADOR.**

En este capítulo, se analiza la vivienda en el Ecuador, con la finalidad de poder entender la necesidad de mantener el subsidio del Bono de la Vivienda a lo largo del tiempo. Se presenta el Sistema de Incentivos de la Vivienda, la conformación del Contrato Social por la Vivienda, un análisis de la Vivienda en el Ecuador, déficit, demanda y el crédito para viviendas, y finalmente se hace referencia a otros subsidios entregados por el Estado.

#### **3.1 SISTEMA DE INCENTIVO DE LA VIVIENDA**

El Sistema de Incentivo de la Vivienda (SIV) es un instrumento de política pública que apunta a la solución del déficit habitacional a través de bonos otorgados por el Estado a familias de los quintiles 1, 2 y 3<sup>41</sup> de pobreza que requieren de una vivienda.

El SIV es implementado en el Ecuador en 1998, a través de un convenio con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), ejecutado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y

---

<sup>41</sup> MIDUVI: Sistema de Incentivos para Vivienda SIV, Instructivos

Vivienda. Este sistema contemplaba la entrega de subsidios no reembolsables para vivienda Urbana y Rural<sup>42</sup>.

El propósito del SIV es promover, desarrollar y consolidar un mercado formal de vivienda para las familias de menores ingresos. El desarrollo de ese mercado, parte de la organización de una demanda efectiva de vivienda, la que depende de la capacidad real de las familias para acceder a recursos suficientes para comprar, construir o mejorar su casa.<sup>43</sup>

El Bono para Vivienda está diseñado para cubrir la brecha entre la capacidad de pago de las familias y el costo de una vivienda en el mercado. La oferta de vivienda para atender esa demanda es generada por el sector privado con o sin fines de lucro, o por organizaciones sociales<sup>44</sup>.

El Sistema de Incentivos para Vivienda, se orienta al logro de tres objetivos:

- Mejorar el acceso a la vivienda para las familias de menores ingresos y de esa manera, mejorar sus condiciones de vida;
- Promover la participación activa del sector privado tanto para el financiamiento como para la construcción de viviendas de bajo costo; y, o
- Mejorar la calidad y equidad de la inversión pública en materia de vivienda. El SIV se concentra primordialmente en propiciar la atención ordenada de la demanda de los grupos urbanos de menores recursos. Sin embargo, a partir de esta filosofía el MIDUVI ha adaptado y desarrollado programas para atender la demanda de las comunidades rurales y urbanas marginales; para viviendas comunitarias para los

---

<sup>42</sup> MIDUVI: Sistema de Incentivos para Vivienda SIV, Instructivos

<sup>43</sup> Viteri Díaz Galo, Situación de la Vivienda en el Ecuador, 2006.

<sup>44</sup> Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda: Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV)

maestros de las escuelas rurales unidocentes; y, para los damnificados de desastres naturales<sup>45</sup>.

Para lograr el acceso de las familias de bajos ingresos a una vivienda adecuada, las estrategias adoptadas por el Sistema de Incentivo de la Vivienda (SIV):

- Facilitar la obtención del bono de la vivienda las familias de bajos ingresos ubicados en el quintil uno, dos y tres de pobreza.
- Facilitar el acceso a vivienda de calidad, pero de costo accesible, a través de empresas de la construcción que tengan una visión social.
- Iniciar con las familias en el proceso de crédito y ahorro, acorde a sus condiciones socio-económicas.
- Enfatizar en la incidencia de políticas a través de la articulación de actores en un espacio permanente.

### **3.2 EL CONTRATO SOCIAL POR LA VIVIENDA (CSV).**

El Contrato Social por la Vivienda (CSV), es un espacio democrático de la sociedad civil ecuatoriana, está conformado por:

- Organizaciones e instituciones sociales,
- Entidades no gubernamentales,
- Empresariales,
- Académicas,
- Y también por personas y grupos de profesionales, cuyo quehacer está vinculado con la vivienda popular y el derecho a la ciudad y al hábitat.

---

<sup>45</sup> MIDUVI: Sistema de Incentivos para Vivienda SIV, Instructivos

Las redes de Incidencia política buscan ampliar el margen de maniobra de los actores sociales, al actuar en red. En el caso del Contrato Social por la Vivienda se destacan algunos elementos de esta articulación:

- Las Organizaciones Sociales canalizan y procesan las demandas de las bases, ponen en el debate el sentir de la población frente a las necesidades y respuestas estatales.
- Las organizaciones no gubernamentales desde su trabajo específico aportan tanto desde una perspectiva técnica institucional como desde lo que receptan los actores con los que interactúan.
- Las Entidades Académicas aportan con recursos de conocimiento y su acumulado a través de las redes que manejan en esta materia<sup>46</sup>

El Colectivo del Contrato Social por la Vivienda junto a todos los actores involucrados ha desarrollado más de 180 actividades desde su origen, logrando un reconocimiento social importante a nivel del país, profundizando sus ideas a través de una agenda común.

Inicialmente fueron 6 instituciones y organizaciones que emprendieron esta iniciativa. Actualmente cuentan con la colaboración de 27 instituciones y organizaciones que participan proactivamente en un espacio de reivindicación puntual de defensa del sistema de subsidios, a partir de ésta se ha construido una plataforma que apunta a consolidar la participación social con el fin de construir una política de vivienda sostenible y equitativa.

El CSV parte de la premisa de que la sostenibilidad de las propuestas, soluciones y políticas depende de esfuerzos colectivos y acuerdos que se construyen sobre la base de consensos progresivos, por ello promueve la participación de los diversos actores en la

---

<sup>46</sup> Ruiz Silvana, El Contrato Social por la Vivienda, CSV en Ecuador, 2010

reflexión, acción y vigilancia sobre aspectos referentes al derecho a vivienda, la ciudad y el hábitat.

La agenda del CSV se estructura alrededor de cuatro momentos estratégicos de acción interrelacionados:

- La constitucionalización del derecho universal a la vivienda, la ciudad y el hábitat, logrado con la aprobación de la Constitución del Ecuador en Septiembre de 2008.
- La elaboración participativa e implementación de políticas públicas de vivienda y asentamientos humanos que garanticen condiciones para el ejercicio universal del derecho a la vivienda, la ciudad y el hábitat
- La promulgación de una Ley de vivienda y asentamientos humanos, que contemple un sustento institucional y financiero<sup>47</sup>.

### **3.3 VIVIENDA EN EL ECUADOR.**

En el año 2006 el Ecuador se encontraba en una crisis de vivienda en donde cerca del 50% de 3 millones y medio de personas que mantenían un hogar, tenían algún tipo de problema, por ejemplo viviendas improvisadas construidas en cualquier lugar sin una planificación previa o compartiendo una vivienda para 4 personas entre ocho, varias familias en la misma, hogares con inseguridad de cualquier catástrofe natural, falta de acceso para los servicios básicos o entidades de socorro, calidad de construcción deplorable o hacinamiento, lo cual genera que el gobierno mediante el conocimiento de estos problemas de gran peso para el buen vivir de la población mejor las políticas de vivienda a nivel nacional<sup>48</sup>.

---

<sup>47</sup> Ruiz Silvana, El Contrato Social por la Vivienda, CSV en Ecuador, 2010

<sup>48</sup> Acosta María Elena, Políticas de la Vivienda en el Ecuador.

Según Luis Marcano<sup>49</sup>, en su análisis de la política de vivienda social y su impacto en el bienestar, menciona que para mejorar las políticas se debe tomar en cuenta un sin fin de variables, entre las cuales podemos mencionar: segura, privacidad, amplitud de los espacios, accesibilidad, seguridad, estabilidad, riesgos, materiales, cantidad y calidad, estas develan la situación de vivienda en el país, y son importantes tomar en cuenta para el diseño e implementación de nuevas políticas en el Ecuador. De igual detalla ciertas variables relevantes que permiten un adecuado diagnóstico a la situación de vivienda:

- Déficit cuantitativo: número de hogares que no poseen vivienda.
- Tipos de vivienda: casa o villa, departamentos, cuartos en casa de inquilinato, mediagua, rancho, covacha, choza.
- Ubicación geográfica: urbano, rural.
- Análisis de la calidad de la vivienda: materiales: materiales del piso; techo; muros. Análisis del armazón o estructura: hormigón armado, hierro, mampostería, madera, otros materiales de calidad inferior.
- Condiciones de ocupación de la vivienda: ocupadas con persona presentes, ocupadas con personas ausentes, desocupadas, en construcción.
- Adecuado acceso de servicios básicos: agua para el consumo seguro, sistema de eliminación de excretas, baño y cocina, electricidad.
- Sistemas de recolección de basura, teléfono, Internet, servicios comunitarios.
- Tenencia segura: propia, arrendada, en anticresis, gratuita, por servicios. Y, acceso a tierra o suelo para la vivienda.

De acuerdo a lo mencionado anteriormente se deduce que para actualizar, modificar, o dinamizar la vivienda en el Ecuador, se debe realizar un análisis de múltiples variables

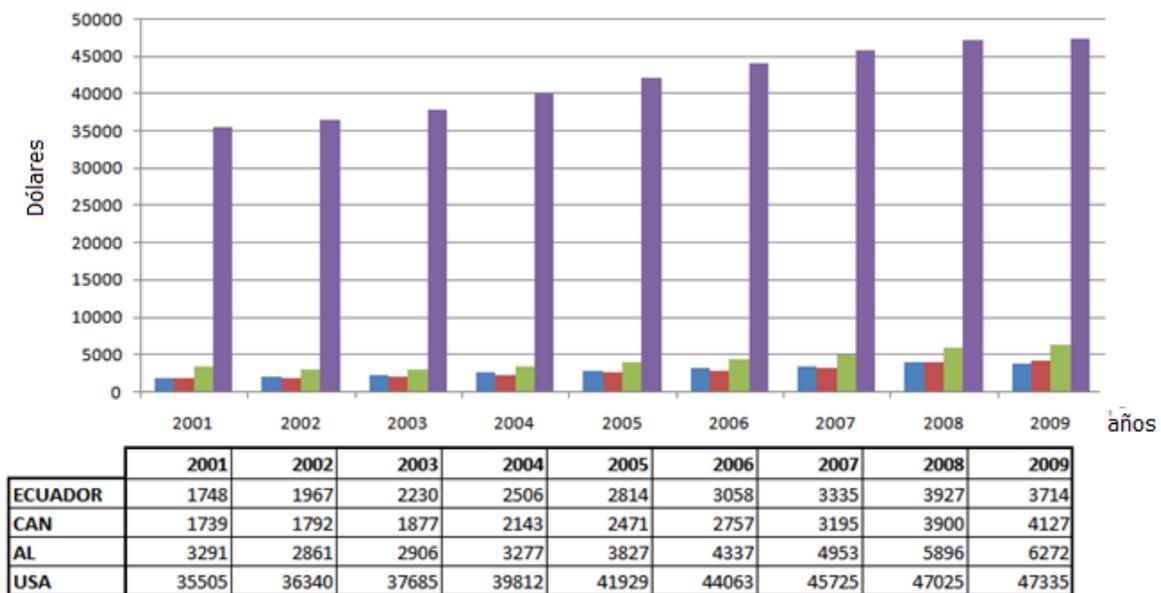
---

<sup>49</sup> Marcano, Luis. "La política de vivienda social y su impacto en el bienestar: el Caso Ecuador". Banco Interamericano de Desarrollo, Enero 2011

para obtener resultados reales que beneficien a los sectores que lo necesitan, de esta manera se evita el construir vivienda solo por autogestión que en un futuro nos genera problemas de desarrollo y sociales.

Analizando a la economía nacional, se destaca un incremento del PIB per cápita, el cual se ha elevado en 112.5% entre 2001 y 2009, pasando de USD 1.748 a USD 3.714.

Tomando en cuenta la información del período 2003 al 2009, se puede aseverar que la pobreza en el Ecuador se redujo en 13.3 puntos porcentuales observando que en el 2003 se encontraba en 49.1% y al 2009 se redujo a 35.80%; y en cuanto a la extrema pobreza esta pasó del 26.8% en el año 2003 y al 15.50% para el año 2009, por lo tanto se redujo en 10.3 puntos porcentuales<sup>50</sup>.



**Gráfico: 3.1: PIB per cápita por año.**

Fuente: Análisis de coyuntura económica, Acosta, 2009

Elaborado por: El autor, en base a Análisis de coyuntura económica Acosta 2009

<sup>50</sup> Análisis de coyuntura económica, Acosta, 2009

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Pobreza Nacional	49,1%	43,8%	41,9%	37,4%	36,6%	35,1%	35,8%
Extrema Pobreza Nacional	26,8%	22,8%	22,0%	16,8%	16,7%	15,8%	15,5%
Pobreza urbana				25,9%	24,3%	22,0%	25,0%
Pobreza rural				60,6%	61,3%	59,7%	57,5%

**Tabla: 3.1: Incidencia de la Pobreza.**

Fuente: Análisis de coyuntura económica, Acosta, 2009

**Elaborado por: El autor, en base a Análisis de coyuntura económica Acosta 2009**

Como se puede observar en el cuadro, a pesar de la reducción de los índices de pobreza y pobreza extrema en los últimos años, éstos valores aun siguen siendo de gran preocupación, debido a que a pesar de las distintas políticas que se han aplicado en estos últimos años se puede notar que la variación porcentual de año a año ha sido un 2%, variación que no denota un cambio significativo ni un mejoramiento en el estándar de calidad de vida de la población. Es por esto que las políticas públicas deben estar enfocadas en mejorar la calidad de vida de la gente. Otorgando servicios básicos adecuados a las necesidades de cada población.

Por este motivo es fundamental que las políticas públicas de vivienda estén enfocadas los segmentos más bajos de la población, otorgando viviendas adecuadas, las mismas que son aquellas que cumplen con los estándares mínimos de salud, adecuamiento y servicios básicos (Anexo 6)<sup>51</sup>, debido a que la vivienda es considerada como el bien más importante que llega a tener una familia.

### **3.4 DÉFICIT DE VIVIENDAS EN EL ECUADOR.**

El porcentaje de viviendas deficitarias es mayor en las áreas rurales, consecuentemente con el mayor índice de pobreza en estas áreas.

<sup>51</sup> Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas, Observación General No. 4

El mayor problema en los servicios básicos encontrados en el área urbana es la ausencia de alcantarillado, mientras que en el área rural es la ausencia de servicios higiénicos o letrina<sup>52</sup>.

El servicio con mayor cobertura es la energía eléctrica, aunque existe un 22% de familias que carecen de este servicio en las áreas rurales<sup>53</sup>.

AÑO 2001	TOTAL		ÁREA URBANA		ÁREA RURAL	
	NÚMERO	%	NÚMERO	%	NÚMERO	%
Número de viviendas ocupadas	3.323.094,00	100%	1.610.445,00	100%	1.712.649,00	100%
Viviendas hacinadas	611.395,00	18,4%	397.364,00	24,7%	214.031,00	12,5%
Viviendas sin agua de red pública	622.597,00	18,7%	220.301,00	13,7%	402.296,00	23,5%
Viviendas sin alcantarillado en el área urbana y sin alcantarillado ni pozo séptico en el área rural	1.009.250,00	30,4%	600.219,00	37,3%	409.031,00	23,9%
Viviendas sin servicio higiénico exclusivo en el área urbana y sin servicio higiénico ni letrina en el área rural	785.625,00	23,6%	331.609,00	20,6%	454.016,00	26,5%
Viviendas sin servicio de energía eléctrica	294.227,00	8,9%	60.952,00	3,8%	233.275,00	13,6%

**Tabla: 3.2: Vivienda, hacinamiento, y déficit de dotación de servicios, 2001.**

Fuente INEC, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

**Elaboración: El autor, tomado de Habitat International Coalition.**

Tomando en cuenta esta información se puede deducir que existe un alto nivel de construcciones en las zonas Urbanas que no cumplen con estándares mínimos de viviendas de dignas y de calidad. En las zonas rurales las estadísticas son mucho más alarmantes, teniendo alto porcentaje de familias que no cuentan con servicio de agua potable.

De acuerdo a un estudio realizado por la Arq. Silvana Ruiz, Gerente de la empresa Hábitat y Vivienda, del Municipio de Quito, en su publicación, “Ecuador: Vivienda según materiales” del año 2009, se estima que de las construcciones existentes en el área urbana el 11% son irrecuperables, es decir, que no se puede intervenir para una adecuación; mientras que esta misma característica para las zonas rurales es del 16%.

<sup>52</sup> INEC, [www.inec.gob.ec](http://www.inec.gob.ec) (abril 2010)

<sup>53</sup> INEC, [www.inec.gob.ec](http://www.inec.gob.ec) (abril 2010)

AREA / TIPO DE VIVIENDA	Viviendas aceptables	Viviendas Mejorables	Viviendas Irrecuperables	Total
Área urbana	835.891,00	766.845,00	193.333,00	1.796.069,00
Área rural	398.148,00	485.673,00	168.198,00	1.052.019,00
TOTAL	1.234.039,00	1.252.518,00	361.531,00	2.848.088,00
Área Urbano	47%	43%	11%	100%
Área Rural	38%	46%	16%	100%
TOTAL	43%	44%	13%	100%

**Tabla: 3.3: Tipo de Vivienda y materiales, 2001.**

Fuente: Silvana Ruiz, 2009 basada en datos de INEC, Censo de Población y Vivienda.

Elaborado por: El autor, basado en información de Ruiz 2009.

Este cuadro presenta un resumen de las características de la vivienda desde el punto de vista de tipo de vivienda y materiales de piso, es decir un aproximado considerando la disponibilidad de estos datos y la ausencia de otro indicador que refleje la calidad de la construcción o el estado de la misma.

Según esta información, se observa que sólo el 43% de las viviendas podrían considerarse aceptables, mientras que el 44% son mejorables y el 13% irrecuperables. A esta información se le deberá sumar el dato de hogares sin vivienda, de esta forma se obtendría el déficit cuantitativo acumulado de demanda de viviendas. Según Ruiz, el déficit cuantitativo acumulado de demanda de viviendas es aproximadamente 400.000 unidades, mientras que el déficit cualitativo (vivienda consideradas inadecuadas), supera el millón doscientas mil unidades.

### 3.5 DEMANDA DE VIVIENDAS

Tomando en cuenta la población del país en 2010, en el área urbana y rural y de acuerdo a las proyecciones estimadas por el INEC, se puede resumir que la demanda anual de viviendas es de más de 70.000, de las cuales sólo cerca de 2.000 deberían ser destinadas a las áreas rurales<sup>54</sup>.

<sup>54</sup> INEC, [www.inec.gob.ec](http://www.inec.gob.ec)

A partir de este dato de acuerdo al índice de pobreza del Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador disponible para el año 2009, se estima que la demanda anual de viviendas para familias bajo la línea de pobreza es 17.287 unidades en las áreas urbanas y 1.122 unidades en las áreas rurales. De acuerdo al siguiente cuadro tomado de la base de datos del SIISE (Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador).

	TOTAL		ÁREA URBANA		ÁREA RURAL	
	NÚMERO	%	NÚMERO	%	NÚMERO	%
<b>Total de Hogares 2001</b>	<b>2.887.087</b>	<b>100%</b>	<b>1.823.837</b>	<b>63%</b>	<b>1.063.250</b>	<b>37%</b>
Hogares bajo la línea de pobreza	1.765.119	100%	941.100	53%	824.019	47%
Índice de familias bajo la línea de pobreza	61,10%		51,60%		77,50%	
<b>Hogares 2010 (estimado)</b>	<b>3.819.534</b>	<b>100%</b>	<b>2.599.580</b>	<b>68%</b>	<b>1.219.954</b>	<b>32%</b>
Hogares bajo la línea de pobreza	1.351.369	100%	649.895	48%	701.474	52%
Índice de familias bajo la línea de pobreza	35,40%		25%		57,50%	
Tasa de crecimiento poblacional anual estimado	1,75%		2,66%		0,16%	
<b>Demanda anual de vivienda para nuevos hogares a partir de 2010.</b>	<b>71.101</b>		<b>69.149</b>		<b>1.952</b>	
<b>Demanda anual de vivienda para nuevos hogares a partir de 2010.</b>	<b>18.409</b>		<b>17.287</b>		<b>1.122</b>	

**Tabla: 3.4: Número de hogares e índice de pobreza.**

Fuente: Sistema Integrado de Indicadores Sociales, 2001.

Elaborado por: SIISE 2001.

Se deduce que la política de vivienda del Estado y los esfuerzos del conjunto de actores públicos, privados y comunitarios deberían focalizarse en el mejoramiento habitacional para las áreas rurales y en el mejoramiento habitacional y barrial para las áreas urbanas, así como en asegurar la provisión de viviendas nuevas, especialmente orientadas a familias de bajos ingresos.

### 3.6 EL CRÉDITO PARA VIVIENDA.

En el sistema financiero Ecuatoriano actualmente las cooperativas de ahorro y crédito tienen un peso preponderante en el mercado de crédito para vivienda en hogares de bajos ingresos, para diciembre del 2011 mantienen una cartera de vivienda por USD 222.903 miles<sup>55</sup>.

En términos numéricos las cooperativas de ahorro y crédito representan el 57% con 43 entidades, mientras los 23 bancos representan el 30%. Adicional a esto, el sistema financiero cuenta con 10 sociedades financieras y 4 mutualistas.

TIPO DE INSTITUCIÓN	# Entidades	%
Bancos privados	23	29%
Cooperativas de ahorro y crédito	43	54%
Sociedades Financieras	10	13%
Mutualistas	4	5%
<b>TOTAL:</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

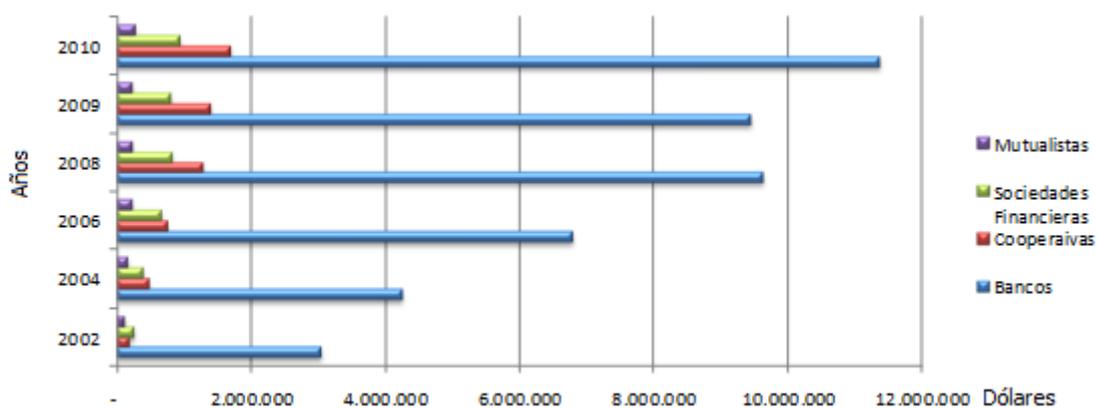
**Tabla: 3.5: Entidades Financiera reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros**

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

**Elaborado por: El autor.**

Cómo se puede observar después de la crisis del sistema financiero entre el año 2002 y 2008 se registra un crecimiento total del sistema financiero de más 3 veces, es decir, la entrega de créditos se triplicó, pasando de USD 3.588 millones en el 2002 a USD 11.945 millones en el año 2008. El sector de las cooperativas, que es el que mayor crédito otorga para vivienda social, es el de mayor crecimiento de 6.7 veces entre el 2002-2008, pasando de USD 188 millones a USD 1.268 millones.

<sup>55</sup> Página web de la Superintendencia de Bancos y Seguros / Boletines Financieros



**Gráfico: 3.2: Monto de cartera de crédito de entidades privadas. (En miles de dólares)**

Fuente: Superintendencia de Bancos y seguros

Elaborado por: El autor.

	2002	2004	2006	2008	2009	2010
<b>Bancos</b>	3.047.386	4.260.090	6.789.545	9.634.712	9.453.746	11.361.021
<b>Cooperativas</b>	188.473	472.101	761.221	1.268.798	1.396.403	1.696.293
<b>Sociedades Financieras</b>	253.389	378.704	652.652	811.617	792.219	941.622
<b>Mutualistas</b>	99.199	167.035	221.654	230.393	221.620	264.357
<b>TOTAL:</b>	<b>3.590.449</b>	<b>5.279.934</b>	<b>8.427.078</b>	<b>11.947.528</b>	<b>11.865.997</b>	<b>14.265.303</b>

**Tabla: 3.6: Monto de cartera de crédito de entidades privadas. (En miles de dólares)**

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

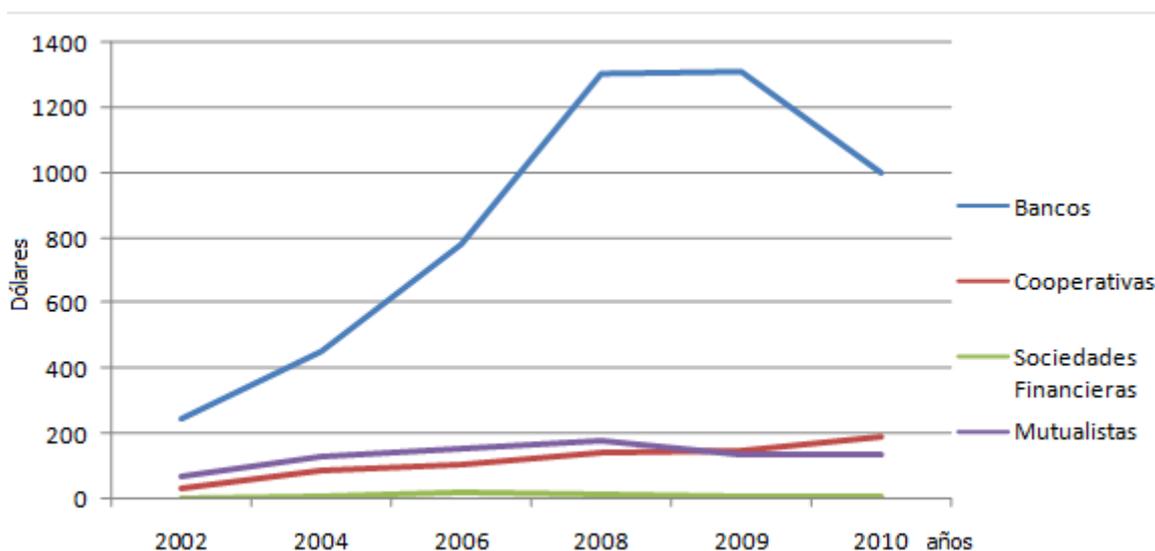
Elaborado por: El autor.

Para el año 2010, el sector de la construcción en su conjunto tuvo un crecimiento notable de alrededor del 20% respecto al 2009. La cartera total pasó de USD 11.865 mil millones a USD 14.265 mil millones<sup>56</sup>.

Respecto a los créditos hipotecarios, tienen un peso bajo respecto al total de la cartera en el año 2011 el total de la cartera es de USD 16.214.103,4 y la vivienda representa el 10% obteniendo un total de USD 1.548.352. Entre el año 2009 y 2010 los montos otorgados por el sector financiero privado para vivienda decrecieron debido a la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y la compra que realizó el BIESS de

<sup>56</sup> Página web de la Superintendencia de Bancos y Seguros / Boletines Financieros

cartera hipotecaria de la banca privada. Solamente el sector de las cooperativas tuvieron un crecimiento de alrededor del 31%<sup>57</sup>.



**Gráfico: 3.3: Monto cartera de vivienda por sector financiero privado.**

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Elaborado por: El autor.

La incidencia del sector público es muy importante al analizar la entrega de créditos destinados al sector de la construcción y creación de infraestructura. En este sentido es importante destacar la política que toma el gobierno a partir del año 2010 de enfrentar la crisis financiera mundial del año 2009 al fortalecer la banca pública y garantizar el “buen vivir”. El Banco del Estado dentro del sector público juega un factor fundamental en el financiamiento a los gobiernos locales para infraestructura y servicios de agua potable, alcantarillado, caminos, puentes, maquinaria, con la finalidad de construir un entorno habitable, los recursos desembolsados en el año 2009 fueron de USD 739.7 millones, siendo esta una cifra record en los últimos 30 años<sup>58</sup>.

<sup>57</sup> Página web de la Superintendencia de Bancos y Seguros / Boletines Financieros

<sup>58</sup> Banco del Estado, “Que somos y a donde vamos, logros y perspectivas”, año 2010

En cuanto a créditos hipotecarios, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social juega un rol fundamental, ampliando la cobertura para trabajadores de sectores medios y medios bajos.

**PRESTAMOS HIPOTECARIOS BANCO DEL IESS**  
**OCTUBRE 2010 - JUNIO 2012**  
**VALOR TRANSFERIDO NETO (Miles de USD)**

Mes	Vivienda Terminada	Construcción de Vivienda	Remodelación y Ampliación	Sustitución de Hipoteca	Terrenos y Construcción	Otros Bienes Inmuebles	Vivienda Hipotecada	Total
oct-10	19.108,3	1.978,5	253,3					21.340,1
nov-10	32.669,4	3.344,4	799,9	750,3				37.564,0
dic-10	39.465,0	4.382,5	1.078,9	10.572,2				55.498,6
ene-11	39.969,8	4.330,4	895,1	3.832,4				49.027,7
feb-11	47.304,7	4.487,9	767,6	5.460,2				58.020,4
mar-11	41.003,3	5.389,7	724,7	2.044,5				49.162,2
abr-11	48.657,4	5.249,5	472,4	2.557,8	87,3			57.024,4
may-11	48.425,4	4.784,0	673,2	7.405,6	707,2			61.995,4
jun-11	63.286,5	6.032,1	659,1	875,3	2.090,0			72.943,0
jul-11	38.088,8	6.148,7	436,5	2.483,7	1.864,0			49.021,7
ago-11	56.840,7	6.765,3	582,5	1.005,3	2.532,4			67.726,2
sep-11	62.377,8	7.315,6	579,2	109,5	2.623,5	467,9		73.473,5
oct-11	74.348,5	8.312,8	768,1	430,3	3.321,1	317,6		87.498,4
nov-11	61.557,6	8.115,7	501,1	787,9	3.795,5	452,8		75.210,6
dic-11	53.072,3	7.640,6	346,9	788,5	3.212,6	247,3		65.308,2
ene-12	55.814,5	8.244,0	394,0	224,4	3.291,6	388,2	16,1	68.372,8
feb-12	57.457,4	7.496,3	324,4	593,7	2.513,4	639,2	175,7	69.200,1
mar-12	68.559,6	8.427,8	482,8	126,4	3.795,3	854,7	468,4	82.715,0
abr-12	62.461,3	9.108,9	233,8	560,6	3.165,5	772,3	121,4	76.423,8
may-12	59.831,5	7.678,9	297,3	456,6	3.891,9	219,9	991,4	73.367,5
15-jun-12	26.673,2	2.916,8	240,5	329,6	1.738,3	223,7	208,2	32.330,3

**Gráfico: 3.4: Préstamos hipotecarios otorgados por el Banco del IESS.**

Fuente: Banco del IESS.

Elaborado por: El Autor

El total de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS haciende a USD 1.241 mil millones desde su apertura en octubre del 2010, es el banco que más créditos otorga en el Ecuador. El total de operaciones netas realizadas por el BIESS desde su apertura son de 35.076, es decir, USD 35.380 por crédito otorgado.

### **3.7 LOS SUBSIDIOS.**

Para el Economista Mauricio Pozo, Ex Ministro de Finanzas en el Gobierno de Lucio Gutiérrez de enero 2003 a junio 2004, los subsidios son un apoyo económico que el Gobierno Nacional entrega para compensar recursos, que una persona o grupos de personas dejan de recibir por alguna razón. Los subsidios no deberían ser considerados como buenos o malos, son ventajosos o perjudiciales según cumplan los objetivos para los cuales fueron creados<sup>59</sup>.

La creación de los subsidios se da con la finalidad de proteger a sectores desposeídos y no deben producir efectos perjudiciales para el resto de la economía. Se podría decir que si un sector de la economía se ve beneficiado, hay otro que está siendo perjudicado, este análisis es meramente contable, lo correcto es que es el traspaso de un sector a otro (del sector público al sector privado)<sup>60</sup>.

Uno de los subsidios más eficientes como se detallará a continuación es el bono de la vivienda, debido a que no solo cumple con los objetivos que debe tener un subsidio. Uno de los objetivos positivos de los subsidios es restaurar los beneficios de producir un bien para lograr que haya disponibilidad en cantidad y calidad que de otra manera no se podría dar<sup>61</sup>; sino que es una transferencia de dinero que dinamiza gran parte de la economía, generando empleo, y un impacto positivo en la recaudación tributaria debido al encadenamiento de varios sectores productivos con la construcción.

#### **3.7.1 Subsidio a los combustibles.<sup>62</sup>**

Para efectos de este análisis, se considera subsidio directo que es cuando el estado paga directamente el descuento al usuario, como es el caso del bono de la vivienda; mientras que

---

<sup>59</sup> Entendamos de Subsidios, Diario Hoy, febrero 2012.

<sup>60</sup> Entendamos de Subsidios, Diario Hoy, febrero 2012.

<sup>61</sup> Fabbri, 1996

<sup>62</sup> Ministerio Coordinador de la Producción, Empleo y Competitividad.

el subsidio cruzado es cuando los de clase más alta pagan mayor cantidad de dinero y lo más pobres pagan menor cantidad, cómo es el caso de la luz eléctrica.

En base a información obtenida por el Ministerio Coordinador de la Producción, Empleo y Competitividad, se realizó un análisis de la situación de los subsidios en el país. En cuanto al GLP se obtiene que en el año 2008 se importó 81.5% de la demanda total, el costo por kg importado fue de USD 0,4559, mientras que el precio de venta subsidiado es de USD 0,09524, es decir se subsidia USD 0,36066 por kg. El 18.7% del total del consumo de GLP en el país, es decir 21,6 millones de galones, es utilizado de forma industrial o se desvía por contrabando. Esto implica grandes pérdidas para el país, debido a que la diferencia de precios entre el país y el exterior es de 799%.

Esto tiene grandes distorsiones en la economía del país. Primero, al mantener precios bajos de GLP a través de los subsidios induce a utilizar tecnologías que usen ese combustible, como es en el caso de otros países que debido a los altos costos de GLP buscan tecnologías alternas para su producción. En el país se encuentran casos de mal uso de GLP doméstico en: criaderos avícolas, plantaciones de granos y cereales y dentro del sector industrial. Segundo, las diferencias radicales de precios entre los países fronterizos Perú y Colombia, induce al contrabando; esto implica que la sociedad ecuatoriana, a través del subsidio, está financiando grandes márgenes de rentabilidad a parte del sector productivo, y una forma ilegal de negocio como el contrabando.

Como se explicará más adelante detalladamente el consumo de GLP no es utilizado por los hogares más pobres del país, de hecho solamente el 23% del subsidio lo consumen los quintiles 1 y 2, el resto está distribuido por el sector industrial, agrícola, restaurantes, automotor, calentamiento de piscinas, agrícola, cocción de alimentos industriales, servicios de hotelería, y para el contrabando.

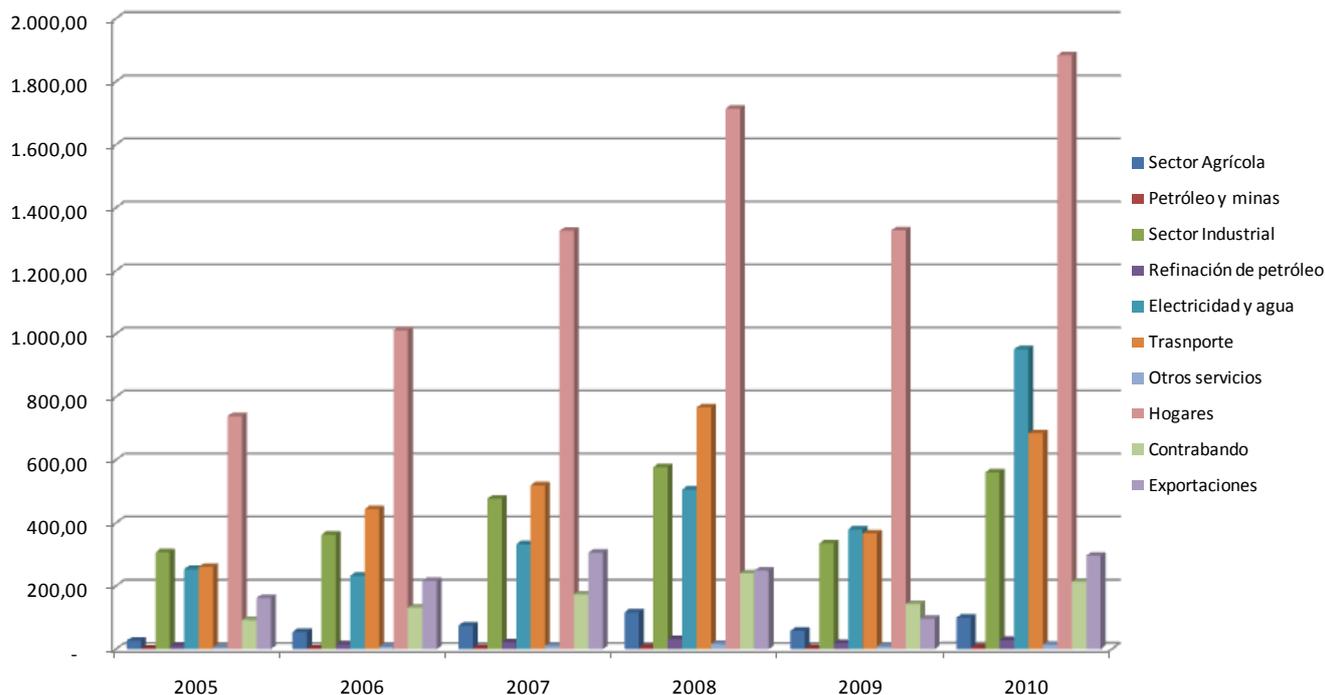
En el caso del Diesel para efectos del análisis se lo divide en dos tipos diesel 1 y diesel 2. El diesel 1 es de uso industrial y naviero, mientras que el diesel 2 lo usa el transporte, la industria y la generación eléctrica.

El diesel es el combustible de mayor consumo y es considerado por ser un dinamizador del desarrollo de diversas actividades productivas. Lamentablemente la demanda nacional supera la producción que tienen nuestras refinerías, por tal motivo para cubrir la demanda se requiere importar diesel por valores aproximados de USD 1.453 millones. Esto implica que el costo por galón debería ser de USD 3,0, mientras que para el sector automotriz el precio es de USD 1 y para el sector industrial USD 0,9 por galón.

Para el caso de la gasolina es necesario analizar por separado la gasolina extra y súper, debido a las diferentes clases sociales que los utilizan. El estado para cubrir la demanda de estas gasolinas se vio obligado a importar el 44,58% del total del consumo, lo que representó un gasto de USD 821 millones, el costo de galón importado fue de USD 2,5, mientras que el precio de venta es de USD 2 para el caso de súper y USD 1,5 para la gasolina extra.

En el caso de la gasolina extra se conoce que el porcentaje de contrabando es del 5%, es decir 29 millones de galones, mientras que para la gasolina súper es de 2%, es decir 3.6 millones de galones. El contrabando de este tipo de combustibles se desvía por las fronteras.

En base a información obtenida del MCPEC (Ministerio Coordinador de la Producción, Empleo y Competitividad) en el siguiente gráfico podremos observar una distribución de los subsidios por sector de acuerdo al costo de producción. Es importante mencionar que durante el año 2005-2010 se estima que en contrabando se han desviado aproximadamente USD 996 millones, este valor es superior al valor destinado por el Gobierno al Bono de la Vivienda en este mismo período que fue de USD 921,4 millones.



**Gráfico: 3.5: Subsídios por Valor en millones de dólares.**

Fuente: Ministerio Coordinador de la Producción, Empleo y Competitividad.

**Elaborado por: El autor, en base a información obtenida del Ministerio Coordinador de la Producción, Empleo y Competitividad.**

	Sector Agrícola	Petróleo y minas	Sector Industrial	Refinación de petróleo	Electricidad y agua	Transporte	Otros servicios	Hogares	Contrabando	Exportaciones	Total
2005	26,42	1,78	307,19	10,40	253,87	260,48	5,50	739,37	92,11	162,21	1.859,33
2006	54,56	2,62	362,83	15,20	232,96	444,07	8,30	1.011,06	132,04	216,79	2.480,43
2007	74,55	3,60	477,26	21,41	332,46	519,61	11,00	1.326,91	173,99	305,61	3.246,40
2008	116,63	5,11	577,51	31,59	506,47	766,58	16,23	1.713,93	240,26	248,99	4.223,30
2009	58,40	3,34	335,19	19,25	379,86	366,76	9,53	1.328,53	143,49	96,58	2.740,93
2010	99,96	4,84	560,68	28,80	951,28	684,28	14,36	1.884,20	214,12	296,68	4.739,20
									996,01		

**Tabla: 3.7: Subsídios por Valor en millones de dólares.**

Fuente: Ministerio Coordinador de la Producción, Empleo y Competitividad.

**Elaborado por: El autor, en base a información obtenida del Ministerio Coordinador de la Producción, Empleo y Competitividad.**

Como se puede observar el contrabando es uno de los sectores en el cual más dinero se “gasta” en cuanto a recursos por subsidios, por lo cual la política del Gobierno debería estar enfocada en primera instancia en controlar de la manera más eficiente este problema nacional.

### 3.7.2 Subsidio a la Vivienda

El subsidio del bono de la vivienda es considerado como un subsidio directo, debido a que está enfocado a un segmento específico, la población urbana y rural de bajos ingresos. Su finalidad está orientada a que las personas beneficiarias obtengan con esta ayuda una capacidad de pago suficiente para satisfacer una necesidad específica, en este caso una vivienda.

De acuerdo al Arq. Alberto de Guzmán, reconocido actor social en la defensa de las políticas públicas de vivienda aplicadas al Ecuador, las principales características de un sistema de subsidios directos a la demanda de viviendas son (Anexo 9):

- Único: Habrá un solo sistema nacional de subsidios habitacionales con un solo esquema de criterios, reglas y procedimientos. El sistema será centralmente gobernado y controlado por la entidad rectora del sector vivienda, pero operará desconcentradamente. Dentro del sistema podrán operar distintos programas.
- Abierto: Debe ser manejado por varios actores de la sociedad que serán intermediarios siempre y cuando éstas hayan cumplido con unos criterios de elegibilidad y hayan suscrito un convenio de participación. Todo ciudadano que se considere elegible podrá participar en los llamados a postular. La selección de beneficiarios se hará por puntuación en competencia abierta entre familias postulantes.
- Transparente: Un Sistema de subsidios a la demanda está basado en la confianza y credibilidad del programa, por tal motivo el gobierno debe garantizar los procedimientos adecuados para la asignación del subsidio, estos procedimientos serán públicos así como la postulación al bono y la publicación de los resultados.
- Focalizado: Estará dirigido a familias con ingresos mínimos, que no posean una vivienda o que tengan un vivienda en condiciones precarias. El rango de población al que se quiere llegar debe estar bajo la línea de pobreza.

- Diferenciado: El valor que se entregue será diferente dependiendo del fin, en el caso de compra, o construcción en terreno propio, mejoramiento de vivienda precaria ya existente.
- Limitado: El estado entregará por cada llamado a postular un número determinado de bonos.
- Previsible: Los actores deben conocer con anticipación el plan de asignación en cada año, y estos valores deberán ser parte del presupuesto general del Estado.
- Centrado en la familia: Este sistema parte del principio que las familias son las que mejor conocen sus necesidades, por tal motivo las familias las que tengan la capacidad de elegir sobre el tipo de solución que mejor se ajuste a sus necesidades. Sin embargo, el Estado velará que las instituciones y organizaciones que brinden este servicio cumplan con todos los parámetros establecidos.
- No limitado a la ayuda financiera: Para que el sistema pueda lograr su cometido de ampliar el acceso a la vivienda propia en condiciones de seguridad, sanidad y suficiencia, el apoyo del Estado no se limita solamente a la entrega del subsidio como complemento para el financiamiento de la vivienda, sino que también tiene que ver con el desarrollo de los mecanismos, procedimientos operativos, sistemas de información, esquemas de control y vigilancia, estrategias de comunicación social y programas asistencia técnica para los actores participantes. Estos elementos complementarios serán los que permitan que el sistema opere razonablemente y se ajuste a los cambios del entorno incorporando aprendizajes progresivos.<sup>63</sup>

El destino que toma la gestión de la vivienda en los distintos gobiernos que el Ecuador ha llegado a mantener una ubicación dentro de los periodos de producción de la política de la vivienda con la implementación de nuevos programas, bonos, subsidios etc. Con lo que buscan contribuir al desarrollo de este sector y el generar un mejor estilo de vida para los pobladores de la nación.

---

<sup>63</sup> Alberto de Guzman, 2006.

El Estado ecuatoriano, ha suscrito varios acuerdos con organismos internacionales para programas de vivienda social, como el Convenio Internacional entre el Gobierno de la República del Ecuador y la Corporación Andina de Fomento (CAF) para el financiamiento del plan Esperanza I y Esperanza II firmado en el año 2008, cuyo objetivo central era atenuar la pobreza en Ecuador, estaba destinado a la implementación de proyectos pequeños de vivienda, salud, saneamiento, educación, desarrollo comunitario y desarrollo múltiple.

En el gobierno del Economista Rafael Correa, se han implementado programas de vivienda para emergencias que han sido provocadas por los desastres naturales, entregando viviendas a las personas damnificadas, con una coordinación directa con los gobiernos seccionales. Este programa se financia con los recursos asignados por el gobierno previo la declaratoria de emergencia. Se ha propuesto dinamizar el rol de Banco Ecuatoriano de la Vivienda con el propósito de constituirlo en la institución financiera líder del sector de la vivienda.

Durante éste período de Gobierno (2007-2011), se ha impulsado de forma positiva una política de vivienda para la entrega del subsidio del bono de la vivienda destinado a personas de bajos recursos, si bien este programa ya tiene varios años (desde el 2001), por primera vez se entregan de forma histórica alrededor de 225.564 bonos, beneficiando en promedio ha aproximadamente 900.000 personas. Esto sin duda ha ayudado a que miles de personas mejoren su calidad de vida, teniendo ahora una vivienda digna y sobre todo son familias que a pesar de sus limitaciones de recursos pasan a ser parte activa de una sociedad, ya que al tener una vivienda, podrán ser sujetos de crédito<sup>64</sup>.

Como se puede observar en el siguiente cuadro, durante el período 2007-2011 el Gobierno ha entregado USD 921,4 millones como Subsidio del Bono de la Vivienda, con un total de

---

<sup>64</sup> Subsecretaría de Vivienda, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, [www.miduvi.gob.ec](http://www.miduvi.gob.ec)

soluciones de 225.564 viviendas. Siendo este un total de construcciones de viviendas histórico en el país<sup>65</sup>.

PROGRAMA	BONOS PAGADOS					
	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL
VIVIENDA RURAL NUEVA	14.287	61.763	15.339	3.538	9.802	104.729
VIVIENDA RURAL MEJORADA	1.742	4.938	1.331	245		8.256
VIVIENDA U. MARGINAL NUEVA	2.713	5.124	1.558	572		9.967
VIVIENDA U. MARGINAL MEJORADA	932	1.391	88	4		2.415
ESCUELAS UNIDOCENTES	189	236	35	47		507
SIV MAGISTERIO	238	314	52	26		630
VIVIENDA URBANA NUEVA	5.293	12.134	14.154	3.224		34.805
VIVIENDA URBANA MEJORADA	3.410	7.750	7.380	538		19.078
FIDEICOMISOS	174	64	4			242
REASENTMIANTOS SOLUCIONES EMERGENTES	5.945	5.136	435	1.641	1.586	14.743
PROGRMA MANUELA ESPEJO				2.290	1.793	4.083
MI PRIMERA VIVIENDA BEV				11.492	7.619	19.111
SOSCIO VIVIENDA				2.305		2.305
INTI RURAL NUEVA				2.766		2.766
INITI RURAL MEJORAMIENTO				168		168
SAV BID URBANA NUEVA				37		37
SAV BID URBANA MEJORADA				14		14
SAV BID RURAL NUEVA				453		453
SAV BID URBANO MARGINAL				128		128
VIVIENDA FISCAL FUERZAS ARMADAS				148		148
VIVIENDA FISCAL POLICÍA NACIONAL				401	578	979
<b>TOTAL SOLUCIONES POR AÑO</b>	<b>34.923</b>	<b>98.850</b>	<b>40.376</b>	<b>30.037</b>	<b>21.378</b>	<b>225.564</b>
<b>INVERSION POR AÑO (EN MILLONES)</b>	<b>94,60</b>	<b>361,40</b>	<b>151,00</b>	<b>184,40</b>	<b>130,00</b>	<b>921,40</b>
<b>SOLUCIONES POR PERÍODO</b>	<b>225.564</b>					
<b>INVERSIÓN POR PERÍODO (EN MILLONES DE DÓLARES)</b>	<b>921,40</b>					
<b>SOLUCIONES VIVIENDA NUEVA</b>	<b>22.945</b>	<b>72.023</b>	<b>17.332</b>	<b>22.877</b>	<b>21.378</b>	<b>156.555</b>

Tabla 3.8: Bonos de la vivienda entregados en el período 2007-2011.

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

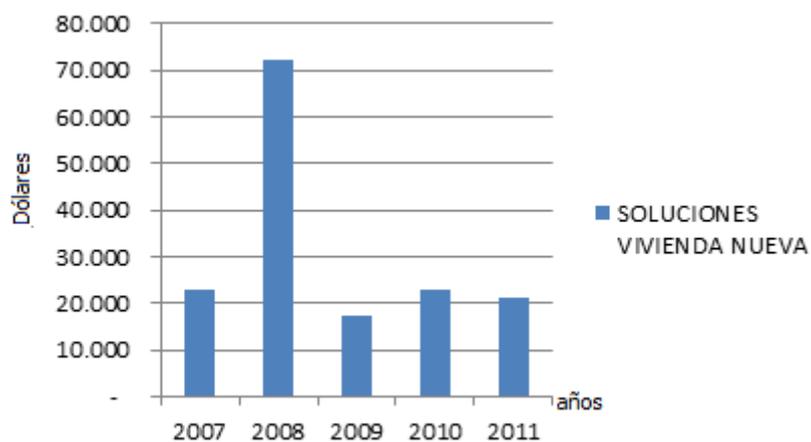
Elaborado por: El autor.

En el gráfico a continuación, se puede observar que en el año 2008, ha entregado el mayor número de vivienda social, alrededor de 70 mil soluciones de vivienda, durante el periodo analizado del 2007 al 2011<sup>66</sup>.

<sup>65</sup> Subsecretaria de Vivienda, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, [www.miduvi.gov.ec](http://www.miduvi.gov.ec)

<sup>66</sup> Subsecretaria de Vivienda, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, [www.miduvi.gov.ec](http://www.miduvi.gov.ec)

Durante los 5 años analizados se han entregado aproximadamente 225.564 viviendas nuevas<sup>67</sup>.



**Gráfico 3.7: Soluciones de Viviendas nuevas**

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Elaborado por: El autor.

El Gobierno ha entregado durante estos 5 años una inversión total de 921,4 millones, una cifra que supera cualquier inversión en el sector de la vivienda de regímenes anteriores es decir más de siete veces de lo invertido por los gobiernos de Jamil Mahuad-Gustavo Noboa que fue USD 22 millones, Lucio Gutiérrez que sumó USD 24 millones y Alfredo Palacio, USD 22 millones.

En el siguiente gráfico podemos observar que durante el año 2008 fue la mayor inversión en el área de la vivienda que ha realizado el Gobierno, teniendo un total de USD 361,4 millones. Ya para el año 2009 cae la inversión a USD 151 millones.

Durante el año 2011 se entregaron 22.973 bonos con una inversión total de USD 144'378.593.<sup>68</sup>

<sup>67</sup> Subsecretaría de Vivienda, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, [www.miduvi.gob.ec](http://www.miduvi.gob.ec)



**Gráfico 3.8: Transferencia en el bono de la vivienda durante el período 2007-2011**

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Elaborado por: El autor.

La vivienda social en el Ecuador durante la última década ha tenido un crecimiento significativo debido a la entrega del bono de la vivienda. Como se demuestra en este capítulo la idea de la generación de este subsidio nace de las bases sociales, con el fin de generar un fondo destinado a los sectores vulnerables de la población para que obtengan una vivienda. Uno de los grandes problemas ha sido la entrega de créditos para que las personas de escasos recursos accedan a un financiamiento para la compra de la vivienda, sin embargo se ha conseguido consolidar la entrega de este subsidio y credibilidad en las entidades financieras y empresarios de la construcción para el financiamiento de los mismos. Por esta razón se ha entregado masivamente este subsidio a quienes cumplen con ciertos requisitos antes mencionados, focalizando de esta forma el bono a los quintiles más pobres.

<sup>68</sup> Informe de Gestión Miduvi en el período 2011.

## **CAPITULO IV**

### **4. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

En este capítulo se analiza el impacto del bono de la vivienda en los impuestos. Se realizó un estudio de los Estados Financieros de varios proyectos de Constructoras ecuatorianas que su principal giro del negocio es la construcción de vivienda social en el área urbana, adicionalmente se investigó en la base de datos del Servicio de Rentas Internas, la cantidad de tributos que pagan las principales empresas ligadas a la construcción, obteniendo como resultado el impacto del bono de la vivienda en los impuestos.

#### **4.1 Análisis de Precios Unitarios. (APU)**

En la modalidad de contratación por precios unitarios el presupuesto está dividido en partidas y para cada una de éstas se indica una cantidad de obra a ejecutar y un precio por unidad de medida o precio unitario.

A continuación se detalla los componentes del costo para una construcción.

**COMPONENTES DEL COSTO**

<b>PRECIO</b>	<b>COSTOS TOTALES</b>	<b>COSTOS DIRECTOS</b>	<b>MATERIALES</b> PRECIO DE LISTA DESCUENTOS TRANSPORTE  <b>EQUIPO</b>  <b>MANO DE OBRA</b>
		<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>COSTOS ADMINISTRATIVO</b> GASTOS DE OBRA GASTOS EMPRESA
			<b>UTILIDAD</b> DEPENDE DEL MERCADO

**Gráfico 4.1: Componente del Costo del análisis de precios unitarios.  
Elaborado por: El autor.**

Un análisis de precios unitarios detalla el precio en sus componentes de: materiales, equipo, mano de obra, costos indirectos y utilidad; y expresa la incidencia de estos componentes en la producción de una unidad de medida de una partida. Los análisis se acostumbran a presentar en planillas especialmente diseñadas como se verá en el gráfico 4.2.

Los términos que se utilizan en este análisis son los siguientes:

- **Costos directos:** Estos tipos de costos son los que se pueden identificar o cuantificar plenamente con los productos terminados o áreas específicas<sup>69</sup>. En este concepto se cuenta el sueldo correspondiente a la secretaria del director de ventas, que es un costo directo para el departamento de ventas; la materia prima es un costo directo para el producto, etc<sup>70</sup>.
  - Materiales: son las materias primas o con más frecuencia los productos manufacturados, empleados en la construcción de edificios u obras de ingeniería civil.
  - Equipo: Toda clase de maquinaria adecuada y necesaria para la ejecución de una obra.
  - Mano de Obra: Se conoce como mano de obra al esfuerzo físico y mental que se pone al servicio de la fabricación de un bien. El concepto también se utiliza para nombrar al costo de este trabajo (es decir, el precio que se le paga al trabajador por sus recursos).
  
- **Costos indirectos:** Son aquellos costos que no se puede identificar o cuantificar plenamente con los productos terminados o áreas específicas<sup>71</sup>. Asimismo, este tipo de costos, son aquellos comunes a muchos artículos y, por tanto, no son directamente asociables a ningún artículo o área<sup>72</sup>. Por ejemplo, la depreciación de la maquinaria o el sueldo del director de producción respecto al producto. Algunos costos son duales, es decir, son directos e indirectos al mismo tiempo. El sueldo del gerente de producción es directo para los costos del área de producción, pero indirecto para el producto. Como se puede apreciar, todo depende de la actividad que se esté analizando.<sup>73</sup>

---

<sup>69</sup> Del libro: "Contabilidad de Costos", 2a edición, de Juan García Colín, McGraw-Hill, Pág. 12 al 14

<sup>70</sup> Del texto: "Temas de Estudio Seleccionados del texto de Contabilidad Administrativa", de David Noel Ramirez Padilla, UMSA, Pág. 27 al 33

<sup>71</sup> Del libro: "Contabilidad de Costos", 2a edición, de Juan García Colín, McGraw-Hill, Pág. 12 al 14

<sup>72</sup> Del libro: "CONTABILIDAD DE COSTOS Conceptos y Aplicaciones para la Toma de Decisiones Gerenciales", 3a edición, de R. Polimeni, F. Fabozzi y A. Adelberg, McGraw-Hill, Pág. 12 y 22, 23

<sup>73</sup> Del texto: "Temas de Estudio Seleccionados del texto de Contabilidad Administrativa", de David Noel Ramirez Padilla, UMSA, Pág. 27 al 33

- Costos Administrativos: Son aquellos que representan la estructura ejecutiva, técnica y administrativa de una empresa<sup>74</sup>
- Utilidad: es una medida de satisfacción. Asumiendo la validez de esta medida, se puede hablar con sentido de aumentar o disminuir la utilidad, y por lo tanto explicar el comportamiento económico en términos de los intentos de aumentar la utilidad<sup>75</sup>.

El análisis se inicia con el estudio del alcance de la partida o tarea objeto del estimado, para ello deben estudiarse la información técnica disponible: planos especificaciones, normas que describen la partida.

De este estudio deben determinarse los materiales necesarios y el método constructivo más idóneo. El método constructivo determinará la combinación de equipo y mano de obra necesaria para la ejecución de la partida, esta combinación definirá a su vez el rendimiento; es decir, la cantidad de unidades producidas por unidad de tiempo, que es generalmente un día.

Para los materiales se analizarán los factores de proporción, rendimiento, desperdicio y se determinará en el mercado a los precios de compra y transporte a obra. Se harán las conversiones de unidades necesarias para expresar el costo en la unidad de la partida.

Para los equipos se determinará si éstos son propios o alquilados, se investigarán los precios de compra, los factores de uso y las tarifas de alquiler para calcular el costo diario del conjunto de equipos necesarios. El costo diario es transformado en costo por unidad dividido entre el rendimiento.

---

<sup>74</sup> "Contabilidad de Costos Tradiciones e innovaciones", Barfield, Raiborn y Kinney

<sup>75</sup> Neumann, John von and Morgenstern, Oskar Theory of Games and Economic Behavior. Princeton, NJ. Princeton University Press. 1944 sec.ed. 1947

Para mano de obra se estimará el costo diario determinando el personal necesario, su salario y su porcentaje de prestaciones sociales, el costo por unidad se obtiene dividiendo el costo diario entre el rendimiento estimado.

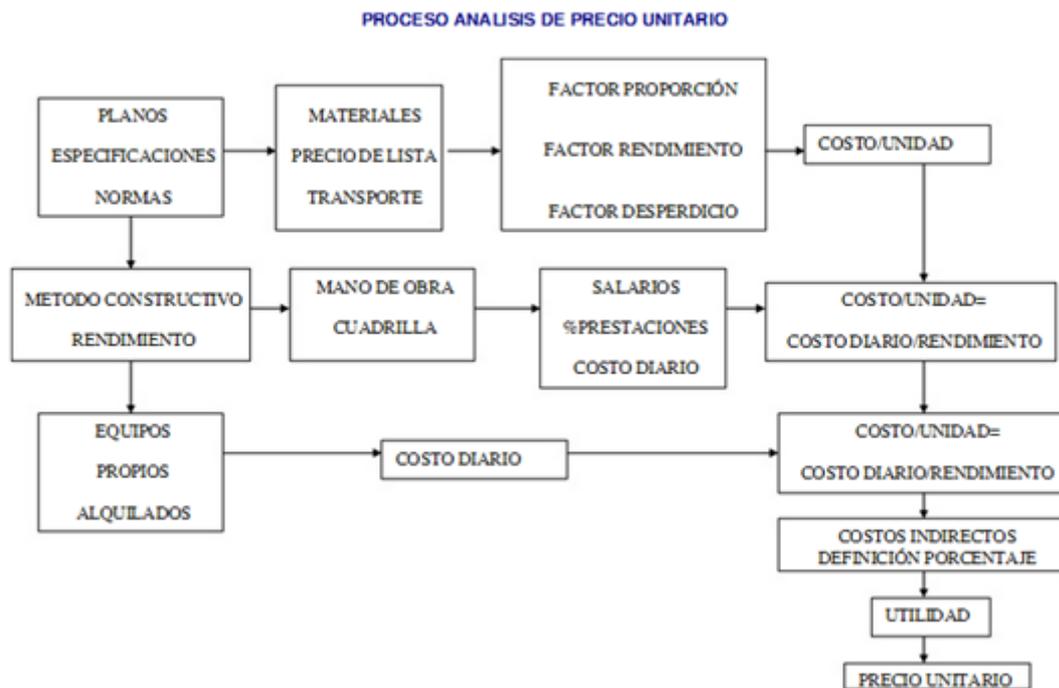
A los costos de materiales, equipos y mano de obra o costos directos se le agregará un porcentaje para asignación de los costos indirectos para obtener los costos totales.

Por último se asigna un porcentaje por concepto de ganancia sobre los costos totales para determinar el precio unitario.

HOJA DE ANALISIS DE PRECIOS UNITARIO					
Unidad:	Código:	Partida n°			
Descripción:		Cantidad:	Rendimiento:		
<b>MATERIALES</b>					
Código	Descripción	Und	Cantidad	Costo	Costo Real
Total Materiales					
COSTO UNITARIO DE LOS MATERIALES					
<b>EQUIPO</b>					
Código	Descripción	Cantidad	Costo	Alq ó Dep	Costo Día
Total Equipo					
COSTO UNITARIO DE LOS MATERIALES					
<b>MANO DE OBRA</b>					
Código	Descripción	Cant.	Salario	Total Día	
Total Mano de Obra					
Valor Unitario de la Mano de Obra					
%Ley del Trabajo					
COSTO UNITARIO DE LA MANO DE OBRA					
Costo Directo por Unidad Sub-Total "A"					
15% Administración y Gastos Generales					
Sub-Total "B"					
10% Utilidades					
PRECIO UNITARIO					
Elaborado por:					

**Gráfico 4.2: Hoja de análisis de precios unitarios.**  
**Elaborado por: El autor.**

A continuación se detalla el modelo de un proceso de análisis de precios unitarios.



**Gráfico 4.3: Proceso del análisis de precios unitarios.**  
Elaborado por: El autor.

Para un adecuado análisis de los precios unitarios que se manejan en el mercado Ecuatoriano para viviendas de interés, se investigó los precios de materiales, mano de obra (promedio), equipo y herramientas, necesarias para la construcción de una vivienda de interés social. Ver Anexo 1.

En esta información se obtuvo los materiales que pagan IVA y los equipos y herramientas que al ser comprados o arrendados generan IVA en la construcción.

De esta forma podemos deducir que los principales rubros que generan IVA como costo directo en el proceso de construcción son los siguientes:

• Cemento.	• Alquiler Maquinaria y Equipo.
• Hierro	• Materiales Red Telefónica.
• Bloques y Ladrillos	• Materiales Red Eléctrica.
• Material Pétreo	• Tejas / Eternit.
• Material Sanitario y PVC.	• Adoquín y/o Bordillos.
• Maderas.	• Materiales Acabados.
• Aditivos.	• Materiales Varios.
• Clavos y Alambres.	• Combustible maquinaria.
• Material Eléctrico.	• Cerámica.
• Instalaciones Eléctricas	• Accesorios.
• Aluminio y Vidrio	• Carpintería
• Cerrajería	• Pintura

**Tabla 4.1: Rubros que generan IVA como costo directo en el proceso de construcción.**

Fuente: Servicio de Rentas Internas.

**Elaborado por: El autor.**

En general en proyectos inmobiliarios de Interés Social de acuerdo a una investigación realizada entre 3 empresas que construyen este tipo de proyectos en áreas Urbanas, se concluye que aproximadamente el 80% de los Costos de la Obra son Costos directos y el 20% son costos indirectos. De éste 20% de costos indirectos al menos el 64% genera IVA<sup>76</sup>.

<sup>76</sup> Estados Financieros de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio

## **4.2 RECUPERACIÓN EN IMPUESTOS DIRECTOS DEL BONO DE LA VIVIENDA.**

### **4.2.1 Recuperación directa a través del IVA (Impuesto al Valor Agregado) analizando el APU (Análisis de Precios Unitarios).**

Para este análisis se ha investigado los Estados Financieros finales de 56 proyectos Inmobiliarios a nivel Nacional destinados exclusivamente a vivienda de Interés Social en áreas Urbanas.

De este análisis se obtiene que se han construido 4638 viviendas de interés social, de las cuales 2864 viviendas han sido beneficiadas por el bono de la Vivienda en áreas urbanas, es decir el 62% del total de viviendas han sido beneficiarios del bono.

Para el Arq. Eduardo Castro, Gerente General de la Empresa Eco&Arquitectos, un parámetro normal de construcción de proyectos sociales, tomando en cuenta la política de entrega de bonos de la vivienda que se mantiene desde sus inicios, es que del 100% de la construcción de un proyecto inmobiliario el 60% de total de viviendas son destinadas a ser vendidas con el beneficio del Bono de la vivienda.

Esta información la corrobora el Arq. Alberto de Guzmán, asesor del MIDUVI, quién con alrededor de 25 años de experiencia en construcción y promotor de la iniciativa del Contrato Social por la Vivienda, explicada en el Capítulo III, menciona que un promotor por cada 6 Viviendas Interés Social que construye, al menos construye 4 viviendas más con inversión propia.

Tomando en cuenta esta información como supuesto para este análisis podemos obtener que el Estado financia alrededor del 30% de la construcción de una obra a través del Bono de la Vivienda.

Para muestra de este análisis se toma en cuenta una construcción típica de interés social de las cuáles el 60% de casas fueron beneficiadas con el bono y el 40% no.

Esta muestra se la hace en un proyecto de 152 viviendas construidas y vendidas, de las cuales 91 fueron beneficiados con el bono de la vivienda y 61 no. De este total de viviendas beneficiadas con Bono, el Estado pagó USD 443.800.

De acuerdo al análisis de precios unitarios presentado anteriormente se obtiene los siguientes resultados como costos directos de materiales que llevan IVA:

<b>MATERIALES</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>IVA</b>
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 64.328,00	\$ 6.892,29
ALUMINIO Y VIDRIO	\$ 74.259,72	\$ 6.365,12
CARPINTERIA	\$ 4.293,25	\$ 367,99
CERRAJERIA	\$ 67.901,52	\$ 5.820,13
PINTURA	\$ 66.765,55	\$ 7.153,45
CEMENTO	\$ 226.136,39	\$ 24.228,90
HIERRO	\$ 218.266,79	\$ 23.385,73
BLOQUES Y LADRILLOS	\$ 94.326,95	\$ 10.106,46
MATERIAL PETREO	\$ 74.829,64	\$ 6.413,97
MATERIAL SANITARIO , PVC Y OTROS	\$ 88.093,79	\$ 9.438,62
MADERAS	\$ 17.835,66	\$ 1.910,96
ADITIVOS	\$ 2.816,38	\$ 301,76
CLAVOS Y ALAMBRE	\$ 12.146,77	\$ 1.301,44
MATERIAL ELECTRICO	\$ 3.310,59	\$ 354,71
CERAMICA	\$ 4.153,02	\$ 444,97
ACCESORIOS	\$ 1.620,00	\$ 173,57
ADOQUIN Y BORDILLOS	\$ 45.116,12	\$ 4.833,87
MATERIAL ACABADOS	\$ 138,85	\$ 14,88
MATERIALES VARIOS	\$ 17.297,77	\$ 1.853,33
ALQUILER MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 79.320,64	\$ 8.498,64
RED TELEFONICA	\$ 2.740,00	\$ 293,57
	<b>\$ 1.165.697,40</b>	<b>\$ 120.154,35</b>

**Tabla 4.2: Costos directos de los materiales que llevan IVA.**

Fuente: Estados Financieros de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio.

Elaborado por: El autor.

En un proyecto de 152 casas el Estado recupera a través de IVA USD 120.154,4 es decir USD 1.001,3 por casa.

Tomando en cuenta que 91 casas fueron beneficiadas con Bono, el Estado recupera de forma directa USD 91.117 durante los 24 meses que aproximadamente dura un proyecto inmobiliario. Y recupera USD 29.037,3 de forma indirecta.

Solo en la variable IVA el Estado recupera en materiales directos utilizados para la construcción del proyecto el **27%** del total del bono entregado.

#### **4.2.2 Recuperación directa a través del IVA (Impuesto al Valor Agregado) analizando Costos Indirectos del proyecto Inmobiliario.**

Los Costos Indirectos de una construcción se consideran aquellos que no forman parte del Análisis de Precios Unitarios, tales como Servicios de Administración, Gastos de Ventas, Suministros y Materiales, Gastos Financieros, etc.

Para la Economista Nancy Guijarro, Gerente Financiera de la Empresa ARQPLANDES, empresa dedicada a la construcción de vivienda social, es una constante que los Costos de los proyectos inmobiliarios estén conformados un 80% como costos directos y un 20% como costos indirectos. Estos rubros podrían variar dependiendo de ciertos factores como tiempo de prolongación en el proyecto de construcción. Sin embargo estas variaciones se planifican para que sean mínimas y no afecten al presupuesto.

Los principales Costos Indirectos que tienen un impacto importante en el IVA son los siguientes (Valores obtenidos de los Estados Financieros de objetos de este estudio):

<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>IVA</b>
Servicios Básicos	\$ 906,55	\$ 108,79
Combustible	\$ 8.362,63	\$ 1.003,52
Honorarios Profesionales	\$ 67.653,56	\$ 8.118,43
Mant. Vehículos	\$ 7.020,70	\$ 842,48
Suministros Oficina	\$ 692,05	\$ 83,05
Capacitación Personal	\$ 15.656,02	\$ 1.878,72
Servicios Administrativos	\$ 88.392,80	\$ 10.607,14
Gastos Notariales	\$ 5.730,44	\$ 687,65
Servicios Inmobiliarios	\$ 59.808,71	\$ 7.177,05
Publicidad	\$ 11.537,45	\$ 1.384,49
Ferías	\$ 1.635,20	\$ 196,22
Servicios Bancarios	\$ 1.029,54	\$ 123,54
Polizas	\$ 77.792,03	\$ 9.335,04
	<b>\$ 346.217,68</b>	<b>\$ 41.546,12</b>

**Tabla 4.3: Costos indirectos de los materiales que llevan IVA.**

Fuente: Estados Financieros de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio.

Elaborado por: El autor.

Tomando en cuenta que en este proyecto inmobiliario el Gobierno otorgó USD 443.800 como Bonos de la Vivienda, el aporte del IVA como costos indirectos de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio es de USD 41.456,1 es decir, representa el 9,3% del total de Bonos.

Analizando solamente el IVA generado de los Costos Directos e Indirectos del proyecto inmobiliario, el Estado recupera en un lapso de 2 años el **36,4%** del total del bono, en el caso del bono de USD 5.000, recupera USD 1.817.

### **4.2.3 Recuperación directa a través del Anticipo al Impuesto a la Renta (Impuesto Mínimo).**

El Anticipo al impuesto a la renta es considerado como el impuesto mínimo a pagar. Este anticipo está basado en Artículo 41, literal b) de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Para las personas naturales y sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades la ley establece una forma para su cálculo. (Ver Anexo 8)

Para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluirá los montos que correspondan a gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción para las nuevas inversiones, en los términos que establezca el reglamento.

El anticipo constituye crédito tributario para el pago de Impuesto a la Renta y se lo pagará en tres cuotas; las dos primeras en los meses de julio y septiembre de acuerdo al noveno dígito del RUC y la tercera cuota se pagará conjuntamente con la declaración del Impuesto a la Renta.<sup>77</sup>

Para efectos de análisis de este caso, se ha realizado una simulación de pago del Anticipo al Impuesto a la Renta que generaría un proyecto inmobiliario de vivienda social típico del país. Tomando en cuenta la construcción de 152 casas, de las cuales el 60% fueron beneficiarias del bono de la vivienda y 40% no.

---

<sup>77</sup> Base Legal Servicios de Rentas Internas.

	2009	VALOR ANTICIPO	2010	VALOR ANTICIPO	2011	VALOR ANTICIPO	2012	VALOR ANTICIPO	TOTAL
ACTIVO	175.349,98	701,40	787.955,49	3.151,82	911.280,35	3.645,12			7.498,34
PATRIMONIO		-							
INGRESOS	445.446,37	1.781,79	400.235,68	1.600,94	799.978,77	3.199,92	1.057.132,18	4.228,53	10.811,17
COSTOS Y GASTOS	678.371,57	1.356,74	466.904,97	933,81	1.035.733,00	2.071,47	55.000,00	110,00	4.472,02

<b>TOTAL</b>		<b>3.839,93</b>		<b>5.686,57</b>		<b>8.916,50</b>		<b>4.338,53</b>	<b>22.781,53</b>
--------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	------------------

TOTAL ANTICIPO	
DETERMINADO	22.781,53
ANTICIPO POR CASA	149,88
EN CASAS CON BONO	13.638,94
EN CASAS SIN BONO	9.142,59
TOTAL BONOS	443800,00

5,13% VALOR PORCENTUAL DE INCIDENCIA DEL ANTICIPO AL IMPUESTO A LA RENTA EN CADA BONO.

Elaborado por: El Autor

Fuente: Estados Financieros de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio

**Tabla 4.4: Cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta en dólares.**

Fuente: Estados Financieros de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio. (anexo 5)

**Elaborado por: El autor.**

Tomando en cuenta solamente los Impuestos Directos que se generan de la construcción de un proyecto inmobiliario y de acuerdo a los datos objetos de este estudio, se tiene que en lapso de duración de un proyecto inmobiliario (4 años aproximadamente) se recupera al menos el 41,5% del valor del bono, en el caso de un bono de USD 5.000, se recupera USD 2.073,5.

### **4.3 RECUPERACIÓN EN IMPUESTOS INDIRECTOS DEL BONO DE LA VIVIENDA.**

#### **4.3.1 Recaudación Municipal durante el Proceso de Construcción.**

En una obra de Construcción civil el municipio cobra ciertas tasas para la ejecución del proyecto inmobiliario.

Si bien estas tasas no van directamente a las arcas del Gobierno Central, son parte fundamental del presupuesto de cada Municipio y que deberían ser destinadas para obras de la ciudad. De tal forma que si el Municipio tiene mayores ingresos por distintos rubros como tasas e impuestos, esto generará mayores obras y por ende una mejor calidad de vida de la población.

Entre los diferentes rubros que se pagan al municipio con concepto de tasas e impuestos durante la construcción de un proyecto se tiene:

- Tasa de Registro de Planos.
- Registro de Planos Ampliatorios. (de ser el caso)
- Servicios Administrativos.
- Registro de la Propiedad.

- Cuerpo de Bomberos.
- Impuesto Predial.
- Licencia de Construcción.
- Ficha Catastral.
- Impuesto 1,5 x mil del total de activos.
- Licencia de Propiedad Horizontal.

TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES	
MUNICIPIO	19.445,73
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	757,60
CERTIFICADOS Y OTROS	170,49
CUERPO DE BOMBEROS	1.934,20
<b>TOTAL:</b>	<b>22.308,02</b>

**Tabla 4.5: Tasas e Impuestos Municipales.**

Fuente: Estados Financieros de los proyectos inmobiliarios objetos de este estudio.

Elaborado por: El autor.

Tomando en cuenta el mismo supuesto de los casos anteriores donde para este caso se construyeron 152 casas de las cuales el 60% fueron beneficiarias del Bono de la Vivienda y el 40% no, y se entregó un valor total de USD 443.800 por conceptos de bonos; es decir, las tasas e impuestos municipales tienen una incidencia del 5% del valor del bono.

#### **4.3.2 Impuestos Municipales.**

Al igual que lo que acontece en materia fiscal o respecto de los impuestos cuya administración corresponde a la administración tributaria central, el Art. 186 del COOTAD (Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización) señala que los gobiernos municipales podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante

ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

#### Clasificación de los Impuestos Municipales:

La clasificación de los impuestos municipales es la siguiente:

##### 1. Impuestos sobre la Propiedad:

- Impuesto sobre la propiedad urbana;
- Impuesto sobre la propiedad rural;
- Impuesto a los vehículos;

##### 2. Impuestos sobre las Actividades Económicas:

- Impuesto de patentes municipales;
- Impuesto del 1.5 por mil sobre activos totales;
- Impuesto único a los espectáculos públicos; e impuesto para el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (rige sólo en el Distrito Metropolitano de Quito);
- Impuesto al juego;

##### 3. Impuestos sobre las Transferencias de Dominio de Inmuebles:

- Impuesto de alcabalas;
- Impuesto a las utilidades en la compra venta de inmuebles.

Como se puede observar, el cobro de los tributos municipales genera ingresos propios para estas entidades, por lo que es estratégico que los municipios se concentren en el cobro de estos tributos. En el caso del Municipio de Quito los ingresos propios representan el 35%, es decir USD 234,15 millones.<sup>78</sup>

De los tres tipos de clasificación de impuestos que las municipalidades recaudan, alrededor del 50%, los mismos que tienen relación directa con la construcción, por lo que podríamos afirmar que a medida que existen mayores construcciones, los ingresos municipales son mayores.

El cobro de tributos por construcción de viviendas nuevas en el área urbana genera un crecimiento sostenido año a año a la Administración Municipal incrementando el presupuesto del año 2011 al 2012 en un 7,6% es decir USD 50,57 millones.

Para ejemplo práctico de este análisis se tomará como caso los valores cobrados por el Municipio de Quito a un predio de vivienda social construido en la zona Norte de Quito (Mitad del Mundo).

Para el caso de viviendas de interés social con un promedio de costo de construcción de USD 9.500 más un parqueadero, la vivienda finalmente es avaluada por el ente regulador en alrededor de USD 16.990. Esto genera entre impuestos y tasas USD 63,5. Este valor podría crecer un 25% si el avalúo es mayor, en viviendas de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito el avalúo puede ser hasta de USD 27.000 aproximadamente.<sup>79</sup>  
(Anexo 10)

---

<sup>78</sup> Reunión Consejo Metropolitano del 2 de Diciembre de 2011.

<sup>79</sup> Cobro de Impuesto Predial del Municipio de Quito Anexo 10.

Entre los valores cobrados figuran los siguientes:

IMPUESTOS POR LA VIVIENDA INCLUIDO TERRENO	
PREDIAL URBANO	
Impuesto Predial	\$ 6,24
Servicios de Administración	\$ 1,00
Cuerpo de Bomberos	\$ 2,07
Tasa de Seguridad	\$ 4,00
VARIOS:	
Obras en el Distrito: (Repavimentación Trole, expropiación DMQ)	\$ 7,91
Obras Locales (A doquinado calles)	\$ 31,97
Servicios de Administración	\$ 1,00
SUBTOTAL:	\$ 54,19
IMPUESTOS POR EL PARQUEADERO	
PREDIAL URBANO	
A los predios Urbanos	\$ 0,26
Admin	\$ 1,00
Cuerpo de bomberos	\$ 0,11
VARIOS	
Obras en el Distrito	\$ 1,85
Obras locales	\$ 5,04
Servicios de Administración	\$ 1,00
SUBTOTAL:	\$ 9,26
<b>TOTAL:</b>	<b>\$ 63,45</b>

**Tabla 4.6: Valores Cobrados como impuestos municipales.**

Fuente: Municipio de Quito.

Elaborado por: El autor.

Estos valores deben ser pagados por los nuevos dueños de una vivienda a partir del primer año, desde que ésta es entregada.

En un proyecto inmobiliario de 152 casas, dónde el 60% fueron casas beneficiarias del bono de la vivienda y el 40% no, y el estado entregó por Bonos de la vivienda un total de USD 443.800, el pago del Impuesto Predial representa el 2,2% del valor del bono, en un bono de USD 5.000, se recupera USD 108,5.

### 4.3.3 Impuestos Generados por empresas relacionadas directamente para el proceso de construcción.

En este punto es importante destacar que la construcción es la actividad económica que genera mayor multiplicador de dinero, esto debido a la gran cantidad de empresas que están relacionadas con el proceso de construcción de un proyecto inmobiliario y toda la administración que este requiere.

Como parte de esta investigación se analizó las empresas distribuidoras de cemento y hierro a nivel nacional. Estas empresas además son parte de las 400<sup>80</sup> empresas que más tributan a nivel nacional como lo podemos verificar en el anexo 4.

**Posición de las Empresas de Hierro y Cemento entre las 400 Empresas de mayor Tributación en el Ecuador.**

	POSICIÓN			RAZÓN SOCIAL
	2008	2009	2010	
CEMENTO	14	15	14	Holcim del Ecuador.
	101	73	75	Lafarge Cementos.
	320	308	335	Cemento Chimborazo.
HIERRO	27	34	45	ADELCA
	46	48	55	ANDEC
	54	59	64	NOVACERO

**Tabla 4.7: Posición de las Empresas de Hierro y Cemento entre las 400 Empresas de mayor Tributación en el Ecuador.**

Fuente: Estudio Revista EKOS 2010.

Elaborado por: El autor.

Se ha tomado como referencia para este cálculo los dos principales recursos necesarios para la construcción de una vivienda de interés social, el cemento y hierro.

<sup>80</sup> Estudio de las Empresas con mayores ingresos durante el año 2010 por parte de la empresa EKOS.

Se realizó una investigación para poder conocer cuánto tributan las grandes empresas proveedoras de estos materiales por cada dólar que tienen como ingresos y de esta forma conocer el impacto en la retribución al ingreso a través de impuestos.

Los Impuestos analizados para este caso son: El impuesto a la renta, y el impuesto a la salida de divisas.

Para el caso del Cemento se tomaron como referencia las 3 empresas más grandes de cemento que tiene el país, y que son las principales distribuidoras a nivel nacional: Holcim del Ecuador, Cementos Lafarge, Cemento Chimborazo.

Es importante destacar que el Sector del Cemento es uno de los que más tributa en el país teniendo un promedio de tributación del 7% sobre sus ingresos, equivalente a USD 28,3 millones para el año 2011.

<b>H O L C I M   D E L   E C U A D O R</b>			
<b>A Ñ O</b>	<b>2 0 0 9</b>	<b>2 0 1 0</b>	<b>2 0 1 1</b>
<b>I N G R E S O S</b>	\$ 365.615.000,00	\$ 358.283.000,00	\$ 407.801.000,00
<b>I M P U E S T O S A L A R E N T A C A U S A D O</b>	\$ 25.471.929,44	\$ 27.386.851,70	\$ 25.266.804,72
<b>I M P U E S T O A L A S A L I D A D E D I V I S A S</b>	\$ 340.930,73	\$ 2.647.955,65	\$ 3.109.548,91
<b>T O T A L I M P U E S T O S A N U A L E S</b>	\$ 25.812.860,17	\$ 30.034.807,35	\$ 28.376.353,63
<b>% I M P U E S T O S V S . I N G R E S O S</b>	<b>7,06%</b>	<b>8,38%</b>	<b>6,96%</b>

<b>C E M E N T O S   C H I M B O R A Z O</b>			
<b>A Ñ O</b>	<b>2 0 0 9</b>	<b>2 0 1 0</b>	<b>2 0 1 1</b>
<b>I N G R E S O S</b>	\$ 35.718.160,26	\$ 37.360.000,00	\$ 48.568.000,00
<b>I M P U E S T O S A L A R E N T A C A U S A D O</b>	\$ 2.586.100,89	\$ 2.612.052,64	\$ 3.702.331,39
<b>I M P U E S T O A L A S A L I D A D E D I V I S A S</b>	\$ 12.989,44	\$ 82.846,35	\$ 162.928,64
<b>T O T A L I M P U E S T O S A N U A L E S</b>	\$ 2.599.090,33	\$ 2.694.898,99	\$ 3.865.260,03
<b>% I M P U E S T O S V S . I N G R E S O S</b>	<b>7,28%</b>	<b>7,21%</b>	<b>7,96%</b>

CEMENTOS LAFARGE			
AÑO	2009	2010	2011
INGRESOS	\$ 126.990.000,00	\$ 142.390.000,00	\$ 172.291.900,00
IMPUESTOS A LA RENTA CAUSADO	\$ 8.179.393,68	\$ 9.835.044,65	\$ 12.414.352,83
IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS	\$ 437.266,61	\$ 886.831,70	\$ 676.619,50
TOTAL IMPUESTOS ANUALES	\$ 8.616.660,29	\$ 10.721.876,35	\$ 13.090.972,33
% IMPUESTOS VS. INGRESOS	6,79%	7,53%	7,60%
	21,12%	23,13%	22,51%
PROMEDIO	7,04%	7,71%	7,50%

Gasto de Cemento por unidad de Vivienda \$ 1.487,74			
Impuestos generados por la compra de cemento para una unidad de vivienda.	104,75	114,69	111,65
<b>Total de impuestos generados en un proyecto de 152 casas</b>	<b>15.921,58</b>	<b>17.432,29</b>	<b>16.971,52</b>
Valor % de incidencia de los impuestos que genera la compra de cemento en el bono de la vivienda	3,59%	3,93%	3,82%

**Tabla 4.8: Análisis Tributación Principales Empresas de Cemento.**

Fuente: Servicio de Rentas Internas.

Elaborado por: El autor.

En promedio las 3 empresas analizadas han tributado durante el año 2009 el 7%, para el 2010 el 7,7% y para el 2011 el 7,5% sobre el total de sus ingresos.

Tomando en cuenta que el gasto de cemento en una unidad de vivienda en el caso analizado es de USD 1.487,7, es decir que por cada vivienda construida las empresas de Cemento pagan al estado en tributos aproximadamente USD 111,7.

Manteniendo el mismo supuesto analizado, en un proyecto inmobiliario de 152 casas, dónde el 60% fueron casas beneficiarias del bono de la vivienda y el 40% no, y el estado entregó por Bonos de la vivienda un total de USD 443.800, el pago del Impuesto a la Renta por parte de las empresas de Cemento representa el 3,8% del valor del bono para el año 2011.

Para el caso del hierro se tomó como referencia las 3 empresas más importantes de venta de hierro en el mercado ecuatoriano y que son las principales distribuidoras de éste material en el país: ADELCA Acería del Ecuador, ANDEC Acerías Nacionales del Ecuador, Novacero.

ADELCA DEL ECUADOR			
AÑO	2009	2010	2011
INGRESOS	\$ 207.510.000,00	\$ 205.670.000,00	\$ 209.870.000,00
IMPUESTOS A LA RENTA CAUSADO	\$ 6.217.995,58	\$ 8.413.235,44	\$ 7.350.867,18
IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS	\$ 1.654.887,44	\$ 978.474,15	\$ 2.585.027,41
TOTAL IMPUESTOS ANUALES	\$ 7.872.883,02	\$ 9.391.709,59	\$ 9.935.894,59
% IMPUESTOS VS. INGRESOS	3,79%	4,57%	4,73%

ANDEC DEL ECUADOR			
AÑO	2009	2010	2011
INGRESOS	\$ 177.710.000,00	\$ 176.660.000,00	\$ 202.457.653,83
IMPUESTOS A LA RENTA CAUSADO	\$ 3.431.794,45	\$ 3.633.098,18	\$ 4.036.670,44
IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS	\$ 741.187,45	\$ 740.148,02	\$ 2.544.832,08
TOTAL IMPUESTOS ANUALES	\$ 4.172.981,90	\$ 4.373.246,20	\$ 6.581.502,52
% IMPUESTOS VS. INGRESOS	2,35%	2,48%	3,25%

<b>NOVACERO</b>			
<b>AÑO</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>\$ 147.744.670,00</b>	<b>\$ 151.053.249,00</b>	<b>\$ 205.432.418,00</b>
<b>IMPUESTOS A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>\$ 690.041,61</b>	<b>\$ 3.394.656,08</b>	<b>\$ 3.965.183,68</b>
<b>IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS</b>	<b>\$ 1.198.032,83</b>	<b>\$ 1.967.483,64</b>	<b>\$ 2.444.412,78</b>
<b>TOTAL IMPUESTOS ANUALES</b>	<b>\$ 1.888.074,44</b>	<b>\$ 5.362.139,72</b>	<b>\$ 6.409.596,46</b>
<b>% IMPUESTOS VS. INGRESOS</b>	<b>1,28%</b>	<b>3,55%</b>	<b>3,12%</b>
	<b>7,42%</b>	<b>10,59%</b>	<b>11,11%</b>
<b>PROMEDIO</b>	<b>2,47%</b>	<b>3,53%</b>	<b>3,70%</b>

<b>Gasto de Hierro por unidad de Vivienda \$ 1.435,97</b>			
<b>Impuestos generados por la compra de hierro para una unidad de vivienda.</b>	<b>54,48</b>	<b>65,57</b>	<b>67,98</b>
<b>Total de impuestos generados en un proyecto de 152 casas</b>	<b>8.281,02</b>	<b>9.966,96</b>	<b>10.333,46</b>
<b>Valor % de incidencia de los impuestos que genera la compra de hierro en el bono de la vivienda</b>	<b>1,87%</b>	<b>2,25%</b>	<b>2,33%</b>

**Tabla 4.9: Análisis Tributación Principales Empresas de Hierro.**

Fuente: Servicio de Rentas Internos.

Elaborado por: El autor.

Realizando el mismo análisis que en el caso del Cemento, podemos observar que las empresas de Hierro tributan en promedio 3,7% de sus ingresos, es decir, que por cada dólar que perciben como ingreso pagan al fisco 3,7 centavos.

En promedio estas empresas han tributado durante el año 2009 el 2,5%, para el año 2010 el 3,5% y durante el 2011 el 3,7% del total de ingresos.

Tomando en cuenta que el gasto del hierro en una unidad de vivienda en el caso analizado es de USD 1.436, es decir que por cada vivienda construida las empresas de Hierro pagan

al fisco en tributos aproximadamente USD 68. Lo que representa el 2,3% del valor del bono.

De esta forma se puede deducir que durante la construcción de un proyecto inmobiliario, tomando en cuenta solamente los gastos de los 2 principales rubros de una construcción, como es el Cemento y Hierro, el estado recupera a través de tributos el 6,2% del valor del bono.

El Estado en el lapso de construcción de un proyecto inmobiliario, en el cuál el 60% de viviendas fueron beneficiarios del bono de la vivienda y el 40% no, recupera el 54,8% del total de bono, tomando en cuenta recuperación directa e indirecta.

Se puede notar de esta forma que el Subsidio del Bono de la Vivienda no solamente cumple con todos los requisitos que un “bono” debe tener (como es explicado en el punto 3.12.1) y el significativo alcance en el desarrollo social y crecimiento económico; el Bono de la Vivienda en gran parte es retribuido al Estado a través de Impuestos.

El Bono de la vivienda, como se menciona en este capítulo, es recuperado en el tiempo a través de varios impuestos como son: el Impuesto al Valor Agregado IVA, pagado por las constructoras con la compra de los materiales de construcción y los gastos administrativos que se generan por la administración de los proyectos; el Anticipo al Impuesto a la Renta, que en el caso del sector de la construcción es alto debido a la forma de cálculo como se lo explica anteriormente; Impuestos Municipales, que se generan a partir de la construcción de una vivienda; e impuestos que generarn empresas relacionadas al sector de la construcción, como las de Hierro y Cemento que pagan Impuesto a la Renta y el Impuesto a la Salida de Divisas.

## 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 5.1 CONCLUSIONES

- En el Ecuador existe un déficit de vivienda para las personas de escasos recursos, debido a que estas no pueden acceder a ningún tipo de crédito que les facilite adquirir una vivienda digna, por tal motivo la precariedad de viviendas en el país es sumamente elevada. En el país cada año se genera la necesidad de 65.000 viviendas de las cuales el 39% se encuentran bajo la línea de pobreza.
- Produce un efecto multiplicador en la economía, en el caso de una vivienda de interés social el 90% de materiales empleados como: mampostería, pintura, grafitería, piezas sanitarias, baldosas, material de cubierta, etc, son de producción nacional, en consecuencia, la producción masiva de viviendas, pone en movimiento y en gran escala a la industria y el comercio de materiales de construcción.
- En los últimos 5 años, a través del Sistema de incentivos de la vivienda se ha otorgado 225.564 bonos, lo que representa USD 921,4 millones, con un total de personas beneficiadas de aproximadamente 930 mil ecuatorianos.
- La vivienda es el primer bien que genera un hogar, por lo tanto el gobierno debe dar un apoyo imprescindible a la misma debido a que desde aquí parte el núcleo de la sociedad formada que es una familia.

- El otorgar una vivienda adecuada eleva la calidad de vida de las personas y a su vez evita una cantidad de problemas sociales que mantiene un País, tales como el hacinamiento, problemas de salud, las invasiones, por lo tanto el bono de la vivienda se debe observar como una inversión que realiza el Estado a futuro.
- El Sistema de Incentivos para la vivienda promueve que las constructoras que se dedican a proyectos sociales tengan mejores alternativas de financiamiento, de esta manera la gente de escasos recursos pueden acceder más fácil y rápido para obtener su vivienda propia.
- El tipo de vivienda que contiene un país nos muestra de manera directa la calidad de vida de su población. Cuando existe una baja en los niveles de construcciones podemos analizar que existe una recesión económica, mientras que si existe un alza observamos que es una economía activa y dinámica.
- Analizando el impuesto al valor agregado que se recauda en los costos indirectos y directos que generan los proyectos inmobiliarios, el Estado recupera en el lapso de 2 años el 36,4% del valor del bono de la vivienda.
- El estado debido a las transferencias por el bono de la vivienda, en un lapso no mayor a tres años recupera a través de impuestos el 54,8% del valor del bono de la vivienda emitido para viviendas nuevas en el sector urbano.
- En el Ecuador la construcción genera el 12,9% del total del PEA (Población Económicamente Activa).

- Se estima que en contrabando se han desviado aproximadamente USD 996 millones, este valor es superior al valor destinado por el Gobierno al Bono de la Vivienda en este mismo período que fue de USD 819,7 millones.
  
- Como se analizó en el capítulo 3 los subsidios a los combustibles no están dirigidos a los quintiles más bajos, al contrario a parte de no cumplir con los objetivos de un subsidio los reciben los sectores de mayores ingresos. Al contrario de esto el Bono de la Vivienda cumple con los objetivos de un subsidio directo y genera un impacto positivo en la recaudación tributaria, siendo recuperado parcialmente en el tiempo.
  
- Los impuestos analizados en este estudio son los siguientes:
  - El Impuesto al Valor Agregado IVA del cual se obtiene una recuperación del 27% analizando costos directos, de la compra de materiales durante un proyecto de construcción y se recupera un 9,4% a través del IVA pagado en gastos administrativos. Es decir, en IVA el estado recibe 36,4% del valor del subsidio.
  
  - Otro rubro importante en la recaudación tributaria es el valor que se paga por anticipo al Impuesto a la renta, el cual representa un 5,1% del valor del bono.
  
  - Los impuestos municipales también representan un rubro importante en la recaudación, éstos representan en total el 7,3% del valor del bono.
  
  - Finalmente se analizó los impuestos que generan las empresas relacionadas con los principales materiales en un proyecto de construcción como son el Hierro y Cemento, tomando en cuenta los tributos que las empresas que producen estos productos pagan, se deduce que este tiene un impacto sobre el 6,2% sobre el valor del bono.

- Con esta información se puede deducir que la recaudación tributaria tiene una incidencia positiva debido a las transferencias que realiza el gobierno por el bono de la vivienda. Se puede afirmar que el bono de la vivienda, no solo tiene un impacto positivo sobre la sociedad, brindando mejor calidad de vida a través de una vivienda digna y de bajo costo; sino que el Estado recupera este valor del bono a través de los impuestos que la construcción de éste tipo de proyectos inmobiliarios generan, recuperando hasta un 55% del valor del bono entregado.

## **5.2 RECOMENDACIONES.**

- Se debe informar a los quintiles de pobreza más bajos como acceder al bono de la vivienda de una manera ilustrativa debido a que la mayoría de personas que pertenecen a este sector no tienen acceso a información veraz y oportuna.
- El gobierno debe realizar un adecuado manejo de la entrega del bono de la vivienda, en donde se recomienda realizar un análisis de las provincias del Ecuador que necesitan más de este.
- Es indispensable que se continúe apoyando el desarrollo del sector de la construcción debido a que este genera en gran cantidad mano de obra poco calificada que es abundante en el País.
- Debido a que el sector de la construcción es sensible a shocks externos de la economía, el Gobierno debería prever planes de mitigación en el caso de crisis nacionales e internacionales.
- Fortalecer las políticas de vivienda pública, beneficiando a los estratos más bajos y vulnerables de la sociedad Ecuatoriana.
- Es indispensable que se analice el tipo de vivienda que las organizaciones sin fines de lucro entregan a la población, para que sean viviendas dignas que faciliten el buen vivir.

- Es indispensable que para el financiamiento de proyectos sociales, el gobierno a través de sus Instituciones financiera otorguen préstamos con bajas tasas de interés a las constructoras, de tal forma que los proyectos inmobiliarios reduzcan sus costos y la venta de los mismos sea más flexible para la gente de escasos recursos.
- La Empresa privada que racionalice los márgenes de ganancia en programas destinados a sectores poblacionales de bajos ingresos, cuiden la calidad y desarrollen acciones solidarias en sus negocios.
- Se recomienda analizar el impacto que genera la eliminación del bono de la vivienda en la economía ecuatoriana con la finalidad de que se lo mantenga en los diferentes gobiernos que pueden llegar a posesionarse a lo largo del tiempo que dure el cumplimiento del objetivo establecido.
- Se debería realizar campañas de concientización a la ciudadanía para que esta vea la importancia del pago correcto de sus tributos, de esta forma aumentar la recaudación y evitando que exista una evasión tributaria.
- Se recomienda que los ecuatorianos exijan una correcta distribución de los impuestos recaudados por parte del gobierno, mediante informes claros que indiquen a qué áreas se destino los mismos y como estos se están manejando de la mejor manera.
- El Servicio de Rentas Internas, debe realizar capacitaciones a todos los comerciantes para que estos conozcan como facturar y declarar sus impuestos de manera correcta, así el Gobierno puede verificar los ingresos generados por los

tributos de las constructoras y los impuestos causados por las empresas que indirectamente perciben ingresos por un proyecto inmobiliario.

- Las políticas de subsidios otorgadas por el Estado deben ser revisadas y analizadas, para que éstas estén dirigidas a los sectores más pobres y vulnerables de la población.

## 6. BIBLIOGRAFÍA.

- ACOSTA A. (2006). Breve historia económica del Ecuador, Corporación Editora Nacional, Quito, Ecuador.
- ACOSTA M. (2009). Políticas de la vivienda en el Ecuador desde la década de los 70. Análisis, Balance y Aprendizajes, Facultad Latinoamericana de Estudios Sociales.
- Banco Central del Ecuador. Portal web: Análisis estadísticos, Previsiones Macroeconómicas e Indicadores de coyuntura.
- Banco del Estado, Informe Económico y Financiero del Banco del Estado. [http://www.bancoestado.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=667&Itemid=217&lang=es](http://www.bancoestado.com/index.php?option=com_content&view=article&id=667&Itemid=217&lang=es).
- CABEZAS M., ZAMBRANO D. (2011). El gasto público y el crecimiento económico en el Ecuador desde una perspectiva keynesiana para el periodo 2000-2008. Tesis de Grado.
- CASTRO Miguel (2007). La distribución de la riqueza en el Ecuador. Observatorio de la Economía Latinoamericana. Número 75.
- DE GUZMÁN Alberto (2007). Políticas de Vivienda en el Ecuador. Breve Reseña del Contrato Social para la Vivienda. Quito.
- DORNBUSH R. y FISHER S. (1994). Macroeconomía, Mac Graw Hill.
- GÓMEZ Juan Carlos (1998). Consideraciones sobre la proyección de ingresos tributarios. En Lecturas sobre Administración Financiera del Sector Público, vol. II. Compilador: Ginestar, Angel. UBA, CITAF-OEA.

- GUERRERO Evelyn (2011). Análisis del mercado del sector construcción bajo un enfoque de concentración económica, en el caso ecuatoriano, durante el período 2000-2008.
- GENATIOS Carlos y LAFUENTE Mariela. Desde la vivienda se ve el Estado. Estado y sujeto: el caso vivienda.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC. Portal web: Portal de estadísticas, estadísticas económicas, estadísticas sociales.
- JAUREGUI Guillermo. (2009). El gasto del sector público y su impacto en el sistema financiero. Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.
- Ley de Régimen Tributario Interno. (1999). Reglamentos. Corporación de Estudios y Publicaciones, 1a Edición.
- MANCHENO Ramiro (2005). La vivienda en los proyectos integrales de Habitat, Tesis de Grado.
- MANKIW Gregory. (2002). Principios de Economía, McGraw-Hill 2da Edición.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Informe Final MIDUVI 2009-2010; Informe Final MIDUVI 2010-2011
- Ministerio de Economía y Finanzas, Boletines de Finanzas Públicas.
- MORALES F. (1985). Vivienda de interés social en el Ecuador. Instituto de Altos Estudios Nacionales, Quito.
- RUALES Wilson (1998) Algunos Aspectos de la Estructura Tributaria del Ecuador.
- RUIZ Silvana (2007). La problemática de la vivienda y la acción estatal. Contrato Social de la Vivienda Ecuador.
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. Plan Nacional de Desarrollo 2007-2010. Portal web: Publicaciones, Recuperación del Estado del Buen vivir, 1ra edición.

- Servicio de Rentas Internas SRI. Portal web: Estadísticas Generales de Recaudación, Estadísticas del Impuesto a la Renta, Estadísticas Multidimensionales.
- SEPÚLVEDA R. y FERNANDEZ R. (2006). Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina.
- SUBIRATS J. (1992). Análisis de políticas públicas y eficiencia de la Administración.
- STIGLITZ Joshep (1998). La economía del sector publico, segunda edición.
- TORRES J. y TORRES A (2009). El contexto económico, social y tecnológico de la producción de vivienda social en América Latina.
- VITERI Galo (2006). Situación de la Vivienda en el Ecuador. Subsecretaria de la Política Económica del Ministerio de Economía y Finanzas.

## 7. ANEXOS.

### Anexo 1: Índice de material, equipo, mano de obra de la construcción.

DENOMINACIÓN	2 0 1 1												2 0 1 2
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO
Aceites, lubricantes, hidrául. y afines	302,73	307,47	312,78	314,45	327,32	330,14	330,14	342,09	344,94	344,94	349,50	349,50	351,15
Acero en barras	272,63	293,35	295,84	295,84	295,84	308,02	313,24	313,24	313,24	313,24	313,24	313,24	313,24
Acero estructural para puentes	354,37	356,83	359,55	359,55	370,10	376,33	381,28	415,57	414,95	409,86	412,38	412,88	413,20
Acetileno	322,45	323,44	323,44	323,44	323,44	323,44	323,44	323,44	323,44	323,44	323,44	323,44	323,44
Aditivos para hormigones asfálticos 3/	225,32	230,27	239,37	251,29	260,69	267,15	275,04	296,96	306,36	304,54	300,70	274,83	260,99
Alambres y cables para Inst. eléctricas	229,54	236,47	243,99	243,99	242,79	242,79	242,79	244,62	244,62	238,21	234,26	232,52	232,52
Alambres y cables para Inst. telefónicas													
Exteriores (1) 2/	197,97	196,48	199,18	200,60	205,99	200,31	201,02	205,63	206,63	199,32	187,83	194,71	194,57
Interiores	288,53	302,75	305,71	305,71	297,96	297,96	297,96	304,71	304,88	292,39	287,49	284,49	284,49
Alambres de metal	265,95	270,80	278,11	283,84	292,62	300,17	315,93	315,93	319,93	322,25	322,25	322,25	322,25
Alcantarillas de láminas de metal y Acc.	171,68	174,58	174,58	174,58	174,58	174,58	174,58	174,58	174,58	174,58	174,58	174,58	174,58
Artículos de soldadura	254,01	254,64	254,64	254,64	254,64	254,64	254,64	254,64	254,64	254,64	254,64	254,64	254,64
Ascensores	111,40	110,81	110,81	113,56	113,56	113,48	113,48	113,56	113,48	113,48	114,65	114,40	114,40
Azulejos y cerámicos vitrificados	164,45	166,35	166,35	166,35	166,35	166,35	166,35	166,35	166,35	166,35	166,35	166,35	-
Baldosas de vinil (fibra mineral) E1/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baldosas de vinil (I) 5/	108,94	108,94	108,94	108,94	108,94	109,81	111,39	108,50	108,50	108,93	109,24	109,73	110,61
Betún petróleo (Asfalto) (O)	746,20	746,20	746,20	746,20	746,20	746,20	746,20	746,20	746,20	746,20	746,20	746,20	746,20
Bombas de Agua	130,55	126,32	128,83	129,75	130,72	130,66	130,55	131,29	131,35	131,35	131,58	131,41	131,35

Cables de metal fu = 16500 Kg/cm2 sección variable (alambre D 7 mm)	276,81	276,81	276,81	276,81	276,81	276,81	276,81	276,81	276,81	276,81	276,81	276,81	276,81
Calderas	157,09	157,16	157,48	158,59	158,59	158,07	157,68	162,08	162,08	163,71	164,87	164,68	164,68
Cal química	208,04	208,14	208,14	208,14	208,14	208,14	210,31	210,54	210,54	210,54	210,54	210,54	210,54
Carpint. de hierro (puertas enrollables)	232,47	232,47	236,55	236,55	240,37	240,37	240,37	240,37	240,37	240,37	236,55	236,55	236,55
Cementina	164,24	164,30	164,30	164,30	164,30	164,30	165,13	165,21	165,21	165,21	165,21	165,21	165,21
Cemento Portland **	146,90	146,90	148,85	148,81	148,87	148,87	150,72	154,20	153,70	153,70	153,70	154,30	156,29
Sacos	145,24	145,24	147,18	147,13	147,20	147,20	148,98	152,16	152,16	152,16	152,16	152,76	154,71
Granel	155,60	155,60	157,63	157,62	157,66	157,66	159,90	165,09	161,68	161,68	161,68	162,28	164,50
Tipo II													
Granel E1/	127,58	127,58	127,58	127,58	127,58	127,58	127,58	127,58	127,58	127,58	127,58	127,58	127,58
Centrales telefónicas	71,48	71,48	71,48	71,16	70,75	70,75	70,75	70,75	70,75	70,75	70,91	70,83	70,83
Cerraduras y similares	327,29	330,04	330,04	330,04	330,04	330,04	330,04	330,04	330,04	330,04	330,04	330,04	334,17
Combustibles (O)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Combustibles (Mezcla 5% gasolina extra; y 95% Diesel) (O)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ductos de planchas galvanizadas	232,29	266,66	266,66	266,66	266,66	266,66	266,66	266,66	266,66	266,66	266,66	266,66	266,66
Emulsiones asfálticas (1/)	200,71	200,71	200,71	200,71	200,71	205,63	205,63	205,63	205,63	205,63	205,63	205,63	205,63
Equipo de aire acondicionado	114,97	115,20	110,96	114,37	118,30	117,62	117,85	121,63	122,31	117,39	117,92	124,13	123,30
Equipo de circuito cerrado de televisión	105,00	105,34	106,20	105,69	105,69	105,69	106,20	106,12	106,12	106,46	107,15	107,15	107,07
Equipo para detección de incendios	105,60	104,26	105,85	105,77	106,86	106,61	106,52	106,52	106,78	106,78	106,78	106,78	106,78
Equipo para lavado y secado de ropa	89,16	89,16	89,16	89,59	88,90	89,07	89,07	89,07	89,07	89,07	89,07	89,67	89,67
Equipo para tratamiento de aguas residuales	130,06	130,00	130,12	130,18	130,79	130,91	131,39	131,75	131,99	132,23	131,81	132,05	131,93
Equipo y maquinaria de Construc. vial	125,29	126,46	126,72	127,24	127,11	127,50	128,09	129,00	129,26	129,91	129,91	129,97	130,62
Equipo y maquinaria para aseo de áreas y vías publicas	134,64	134,89	134,58	135,20	135,81	135,94	135,75	136,06	136,12	136,49	136,43	137,05	137,60
Explosivos y Aditamentos	156,89	156,99	156,99	156,99	156,99	156,99	156,99	156,99	156,99	156,99	156,99	165,78	170,61
Grifería y similares	217,62	217,62	217,62	217,62	217,62	217,62	217,62	217,62	217,62	217,62	217,62	217,62	263,10
Grupos electrógenos	130,51	132,06	132,06	133,81	134,21	134,68	136,83	136,83	137,10	137,03	137,44	137,64	138,65
Hidrantes	152,78	163,36	163,36	163,36	163,36	163,36	163,36	163,36	163,38	163,38	163,38	163,38	163,98
Hormigón premezclado	183,64	183,82	185,50	186,33	186,33	186,40	188,16	190,78	190,93	192,06	192,52	192,78	196,53
Instalaciones eléctricas (vivienda)	207,69	211,12	214,58	214,60	213,92	213,49	213,28	213,67	213,74	212,39	211,72	211,97	215,96
Instalaciones sanitarias (vivienda)	201,09	208,43	210,00	210,29	210,04	211,62	212,58	212,27	212,53	212,84	213,32	214,32	228,85
Interruptores y tomacorrientes (tacos)	91,11	91,11	91,24	91,24	91,24	91,24	91,24	91,24	91,24	91,24	91,24	91,59	92,99

Ladrillos arcilla (prensados huecos)	247,42	246,78	242,13	242,17	261,36	261,36	262,05	262,59	260,71	261,32	261,56	263,86	269,69
Láminas de acero de espesor mayor a 10 mm	131,75	131,88	133,38	134,03	135,99	136,31	136,97	137,10	137,23	137,16	137,03	136,25	136,57
Láminas y placas asfálticas	233,41	233,41	233,41	233,41	233,41	246,47	246,47	246,47	246,47	255,67	256,29	256,29	256,29
Láminas y planchas Galv. Prepintadas moldeadas (cubiertas y recubrimientos)	196,76	206,60	206,71	206,71	206,71	206,71	206,71	197,23	197,23	197,23	197,23	197,23	197,23
Lámparas, aparatos y Acc. eléctricos													
Para alumbrado público	120,53	120,53	120,53	120,53	120,53	120,53	120,53	120,53	120,53	120,53	120,53	120,53	120,53
Para interiores	124,52	124,52	124,52	124,52	124,52	124,52	124,52	124,52	124,52	124,52	124,52	124,52	124,52
Madera aserrada, cepillada y/o escuadrada (preparada)	401,07	402,56	403,57	404,35	406,34	411,59	422,56	426,77	429,62	430,54	432,69	433,12	439,28
Madera tratada químicamente (postes)	230,90	232,59	232,59	232,59	232,59	232,59	232,59	232,59	232,59	232,59	232,59	232,59	250,76
Mallas diversas (tumbados)	215,36	232,50	243,43	250,54	257,23	262,70	265,87	271,97	277,22	279,22	279,22	279,22	279,22
Mallas metálicas (gaviones)	222,13	234,58	240,25	240,25	243,79	247,11	253,68	253,68	256,32	257,84	257,84	257,84	257,84
Mallas metálicas para cerramiento	223,76	236,78	248,27	254,79	261,29	266,70	280,35	288,82	294,90	296,98	296,98	296,98	296,98
Medidores y contadores de agua (l)	117,54	119,42	119,42	119,50	120,31	120,15	120,15	120,56	120,56	121,86	121,86	122,68	122,68
Oxígeno	194,57	195,13	195,13	195,13	195,13	195,13	195,13	195,13	195,13	195,13	195,13	195,13	195,13
Parquet	358,89	359,29	360,72	360,72	357,78	355,09	386,12	388,76	388,76	388,76	391,89	391,89	400,10
Perfiles de aluminio	160,96	160,76	160,76	160,76	163,75	163,96	163,96	163,96	163,96	163,96	163,96	163,96	165,64
Perfiles estructurales de acero	303,87	320,09	312,77	307,19	298,12	294,12	290,40	279,24	275,52	263,97	259,76	259,76	281,39
Piezas de hierro fundido	269,60	288,25	288,25	288,39	288,39	288,39	288,39	288,39	305,66	301,75	301,75	301,75	301,75
Piezas sanitarias de metal	114,49	114,49	114,49	114,49	114,49	114,49	114,49	114,49	114,49	114,49	114,49	114,49	124,96
Piezas sanitarias porcelana vitrificada	206,50	222,28	222,28	222,28	222,28	227,26	227,26	227,26	227,26	227,26	227,26	227,26	227,26
Inodoros	198,81	216,71	216,71	216,71	216,71	220,72	220,72	220,72	220,72	220,72	220,72	220,72	220,72
Lavamanos	228,06	238,61	238,61	238,61	238,61	246,49	246,49	246,49	246,49	246,49	246,49	246,49	246,49
Urinaríos	192,49	200,21	200,21	200,21	200,21	200,21	200,21	200,21	200,21	200,21	200,21	200,21	200,21
Pinturas al látex	183,37	183,75	183,75	184,93	186,83	188,94	189,40	192,33	192,64	193,11	193,11	193,11	194,63
Pinturas anticorrosivas	193,48	193,48	193,48	194,58	196,69	199,01	199,01	201,74	201,74	201,74	201,74	202,82	203,12
Placas de piedra (cortada a máquina)	137,76	137,76	137,76	137,76	137,76	143,43	143,43	143,43	143,43	143,43	143,43	143,43	143,43
Placas y adoquines de piedra (cortada manualmente)	490,28	490,28	490,28	490,28	490,28	490,28	490,28	490,28	490,28	490,28	490,28	490,28	490,28
Placas y piezas complementarias de fibro cemento	215,16	215,16	215,16	222,59	230,02	230,02	230,02	230,02	230,02	230,02	230,02	230,02	230,02
Postes de hormigón armado	284,34	285,22	285,30	283,90	283,90	284,78	286,05	287,84	288,85	288,91	289,00	289,00	289,37
Productos aislantes acústicos y térmicos de fibra (vidrio, mineral, etc) y Acc.	130,35	130,35	130,35	130,35	130,35	130,35	130,35	130,35	130,35	130,35	130,35	130,35	131,50
Productos diversos de arcilla, gres (para recubrimiento y acabados)	243,73	243,99	245,46	245,48	264,00	264,00	264,17	264,31	264,31	267,11	268,18	265,84	265,90

Productos de vidrio (mosaicos)	240,74	240,74	240,74	240,74	240,74	240,74	240,74	240,74	240,74	240,74	240,74	240,74	240,74
Productos geosintéticos	128,10	128,10	128,10	128,10	128,10	128,10	128,10	128,10	128,10	128,10	128,10	128,10	128,10
Productos metálicos estructurales electrosoldados	194,55	200,58	203,51	204,68	207,32	209,60	220,68	227,51	230,06	230,39	230,39	230,39	230,39
Productos para juntas y tapajuntas	293,63	293,63	293,63	293,63	293,63	297,54	297,54	297,54	297,54	299,71	299,86	299,86	299,86
Productos químicos para hormigón y morteros	200,28	200,28	200,28	200,28	200,28	200,28	219,71	219,71	219,71	219,71	219,71	219,71	220,87
Repuestos para maquinaria de construcción	124,91	125,10	125,48	126,14	126,24	126,81	128,71	128,23	128,04	127,85	128,04	127,95	128,14
Revestimiento plástico E1/	174,02	174,02	174,02	174,02	174,02	174,02	174,02	174,02	174,02	174,02	174,02	174,02	174,02
Tableros contrachapados	234,45	235,18	236,81	238,01	239,12	244,46	244,46	244,46	244,46	244,46	244,46	244,46	245,94
Clase A	274,23	274,23	274,23	274,23	274,23	294,68	294,68	294,68	294,68	294,68	294,68	294,68	296,39
Clase B	236,33	237,04	238,74	240,01	240,01	244,49	244,49	244,49	244,49	244,49	244,49	244,49	246,38
Clase C	228,90	229,73	231,33	232,50	235,48	241,27	241,27	241,27	241,27	241,27	241,27	241,27	242,08
Tableros de control, distribución y Acc.	115,56	114,99	114,99	114,99	115,37	115,37	115,37	116,45	116,45	116,89	117,02	117,02	116,95
Tambores metálicos cerrados	173,33	173,33	166,88	166,66	166,66	166,66	166,66	166,66	166,66	166,66	166,66	166,66	185,37
Transformadores de distribución	146,04	146,04	146,04	146,04	146,04	146,04	169,00	196,11	196,11	196,11	196,11	196,11	196,11
Tubos y Acc.de acero negro y galvanizado sin costura para Conduc. gases y líquidos	339,68	361,78	372,40	370,93	368,49	370,71	377,16	375,07	376,84	378,98	384,44	391,25	393,62
Tubos y Acc.de hierro o acero galvanizado para instalaciones eléctricas	254,75	268,41	293,51	294,24	293,12	290,87	285,36	284,40	286,25	290,39	296,13	302,93	304,15
Tubos y Acc. de hierro o acero (I)	187,86	191,26	193,02	196,32	199,47	200,16	199,11	199,93	198,53	198,77	199,70	201,33	201,33
Tubos y Acc. de cobre para Cond. de gases y líquidos	363,20	372,26	374,89	393,07	415,26	415,26	415,26	415,26	415,26	364,88	361,35	361,35	362,95
Tubos y postes de hierro o acero negro y galvanizado para cerramiento	311,50	330,63	343,33	340,29	335,91	339,29	346,19	342,47	343,84	347,32	351,10	356,06	359,75
Tubos y accesorios de PVC													
Para alcantarillado	146,38	146,38	146,38	146,38	146,38	146,38	146,38	146,38	146,38	146,38	146,38	146,38	146,38
Para presión	114,24	114,52	114,52	118,65	119,10	119,10	119,10	119,10	119,10	119,10	119,01	119,01	119,01
Para desague	112,95	113,79	113,79	115,01	115,42	115,59	115,59	115,59	115,59	115,59	113,82	113,82	113,82
Para instalaciones eléctricas	159,82	165,15	165,15	165,15	162,38	159,79	159,79	159,79	159,79	159,79	159,79	159,79	159,79
Tubos de plástico y accesorios de PRFV 6/	103,23	103,23	103,23	103,23	103,23	103,23	103,23	103,23	103,23	103,23	103,23	103,23	103,23
Válvulas de bronce (I)	104,24	104,24	104,24	108,81	108,81	108,81	108,81	111,29	111,29	111,29	111,29	113,71	115,39
Válvulas de hierro fundido	162,42	168,74	168,74	168,74	168,74	168,74	168,74	168,74	168,88	168,88	168,88	168,88	171,64
Vehiculos para transporte liviano	137,81	138,50	138,62	138,62	138,62	139,43	139,43	140,39	142,32	143,40	146,45	151,51	152,01
Vidrio plano	177,22	177,22	177,22	177,22	177,22	177,22	177,22	177,22	177,22	177,22	177,22	177,22	177,22
Vidrio plano (I)	117,75	117,75	117,74	117,74	117,74	117,79	121,36	121,82	121,01	120,51	120,51	120,75	121,36

## Anexo 2: Tabla general para predios urbanos que no soportan actividad económica.

**TABLA I**  
**TABLA GENERAL PARA PREDIOS URBANOS QUE NO SOPORTAN ACTIVIDAD**  
**ECONÓMICA**

Categoría	Rango	Avalúos		Tarifa básica por mil	Tarifa exceso por mil
		Desde	Hasta		
		0,01*	6.600,00	EXONERADOS	
<b>I</b>	1	6.600,01	20.000,00		0,25
	2	20.000,01	40.000,00	0,25	0,30
	3	40.000,01	60.000,00	0,30	0,35
	4	60.000,01	80.000,00	0,35	0,40
	5	80.000,01	100.000,00	0,40	0,45
<b>II</b>	1	100.000,01	150.000,00	0,50	0,60
	2	150.000,01	200.000,00	0,70	0,80
	3	200.000,01	250.000,00	0,90	1,00
	4	250.000,01	300.000,00	1,10	1,20
	5	300.000,01	350.000,00	1,30	1,40
<b>III</b>	1	350.000,01	450.000,00	1,50	1,80
	2	450.000,01	550.000,00	1,80	2,10
	3	550.000,01	650.000,00	2,10	2,40
	4	650.000,01	750.000,00	2,40	2,70
	5	750.000,01	850.000,00	2,70	3,00
<b>IV</b>	1	850.000,01	1.050.000,00	3,00	3,40
	2	1.050.000,01	1.250.000,00	3,40	3,80
	3	1.250.000,01	1.450.000,00	3,80	4,20
	4	1.450.000,01	1.650.000,00	4,20	4,60
	5	1.650.000,01	1.850.000,00	4,60	5,00
		1.850.000,01	En adelante		5,00

\* Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta 25 remuneraciones básicas unificadas (año 2011 USD. 6600,00) del trabajador en general, están exentas del pago de impuesto predial. Art. 509, a) COOTAD

### **Anexo 3: Algunos conceptos fundamentales sobre subsidios para vivienda.**<sup>81</sup>

#### **Subsidio Directo a la Demanda.**

A diferencia de los subsidios indirectos y universales que llegan a todos los ciudadanos o usuarios de un producto, sin distingo de su condición social o de su capacidad económica, los subsidios directos a la demanda están enfocados hacia segmentos específicos de la población y se orientan a dar la capacidad de pago necesaria a las personas beneficiarias para que, con esta ayuda, puedan satisfacer por si mismas una necesidad específica. El subsidio directo a la demanda es individualizado en personas que cumplen con unas características predeterminadas.

##### 1. El subsidio directo a la demanda habitacional

a. Es una ayuda estatal que se entrega por una sola vez en la vida a familias de menores ingresos de forma que puedan adquirir o construir o mejorar una vivienda económica o mejorar una vivienda precaria ya existente. El subsidio cubre solo una parte del costo de la vivienda y normalmente se complementa con el aporte propio de la familia y un crédito para vivienda. Las familias beneficiarias deben pertenecer a un estrato económico específico y no poseer vivienda. La asignación de subsidio se hace por medio de un proceso de selección que permite definir las características específicas de la familia, desde el punto de vista social y económico.

##### 2. El subsidio como organizador de la demanda

b. El subsidio al ser dirigido a la familia como beneficiaria, actúa como un organizador de la demanda habitacional, al dotarle a la familia de capacidad de pago para comprar o construir su vivienda. Esta ayuda estatal, cierra la brecha entre la limitada capacidad de pago de la familia de menores ingresos y el coste real de una vivienda en condiciones de mercado. De esta manera, el subsidio transforma la demanda bruta expresada por la

---

<sup>81</sup> Alberto de Guzmán, 2009

necesidad de las familias de dotarse de una vivienda- en demanda efectiva, esto es, la demanda con capacidad real de pago.

c. En vista que el proceso de selección de las familias permite contar con información completa sobre su localización, situación de ingresos, actividad económica y capacidad de pago, el subsidio se convierte en un organizador efectivo de demanda. Esta información es particularmente útil para los productores de vivienda de forma que puedan ajustar sus productos a aquello que es posible de colocar en el mercado.

### 3. El subsidio y el financiamiento de la vivienda

d. Desde el punto de vista del financiamiento de la vivienda, el subsidio tiene la función de disminuir la necesidad de crédito poniendo el capital demandado en línea con la capacidad efectiva de pago de la familia. El subsidio disminuye el monto del capital del crédito lo que permite ajustar el monto de la cuota de pago mensual de la vivienda a un nivel que pueda ser honrada por la familia.

e. Por otra parte, mejora la relación entre crédito y garantía real constituida por la vivienda.

f. Finalmente posibilita que el otorgamiento de préstamos para familias de menores ingresos se pueda hacer sin introducir elementos que distorsionan el mercado financiero, tales como los subsidios de tasa, que además de distorsionar el costo del dinero, son regresivos y por ello socialmente injustos.

g. Todos estos factores permiten asegurar que el subsidio directo para vivienda es efectivamente la llave de acceso al financiamiento habitacional para familias que en otras condiciones no podrían acceder a él.

### 4. El subsidio como movilizador de recursos.

h. La experiencia en operar sistemas abiertos de subsidios en condiciones de mercado, muestra que el aporte del Estado para financiar viviendas económicas, actúa como un potente movilizador de recursos tanto de las familias, como de los productores de vivienda y de las entidades financieras intermediarias. La opción real de acceder a una vivienda

enfoca y da sentido de propósito al ahorro de la familia y genera medios para la complementación de recursos. En América Latina se ha observado que por cada Dólar aportado por el Estado, el resto de actores aportan entre tres y cuatro.

i. Por otra parte, la creación de un mercado organizado de viviendas económicas se vuelve un atractivo para la inversión en vivienda de las remesas de los emigrantes.

j. Finalmente, se ha observado que la apertura de este segmento de mercado lleva como efecto colateral, la apertura de mercados para segmentos intermedios anteriormente no atendidos. En el caso del Ecuador, este segmento es en la actualidad el motor del sector inmobiliario, que no hubiese sido descubierto sin la puesta en marcha del Sistema de Incentivos para la Vivienda, SIV.

## 5. El subsidio para vivienda y el empleo

k. Es ampliamente conocido que la construcción de viviendas es una actividad generadora empleos de forma rápida y efectiva y que además la industria de la construcción, al ensamblar distintos elementos, integra múltiples cadenas de producción. Como consecuencia de ello, el incremento en la oferta de unidades de vivienda de bajo costo tiene un impacto inmediato en la generación de puestos de trabajo.

De acuerdo con la OIT cada vivienda de bajo costo genera 1,5 puestos de trabajo directo permanentes y 3 puestos de trabajo indirectos. Adicionalmente el tipo de empleos que genera este tipo de construcciones, es de mano de obra no calificada que es la que abunda en un país como Ecuador.

m. El subsidio es un premio al esfuerzo

n. Un principio fundamental del sistema de subsidios para vivienda, es el concepto de premio al esfuerzo. El acceso a la ayuda estatal es el resultado de un conjunto de decisiones y compromisos que libremente adopta una familia de menores ingresos para lograrlo. En ese sentido el subsidio busca inducir e incentivar determinados comportamientos que son recompensados con la ayuda monetaria que el Estado aporta para cofinanciar junto con la familia y una entidad especializada de crédito, la compra, construcción o mejora de una vivienda formal de bajo costo.

o. Si bien las familias que cumplan con determinado perfil pueden optar por el subsidio, ser de un rango determinado de ingresos y no poseer vivienda, por ejemplo, son condiciones necesarias, mas no suficientes. La suficiencia estará definida por el cumplimiento de condiciones complementarias.

p. En concordancia con este concepto, no se otorgarán subsidios totales. El aporte del estado deberá ser limitado hasta un tope del 75%, por lo que la familia deberá aportar de sus recursos y el apoyo de un micro crédito, o aportes complementarios al menos una cuarta parte del coste de la vivienda.

## Anexo 4: Índice de las 400 Empresas que más tributan en el Ecuador.

Rk	RazonSocial	SECTOR	Ingresos2011	Impuestos2011	Carga fiscal
1	AMODAIMI OIL COMPANY LTD.	Extracción / Explotación	111.314.069,32	13.556.380,39	12,18%
2	OVERSEAS PETROLEUM AND INVESTMENT CORPORATION	Extracción / Explotación	214.034.143,60	24.455.840,06	11,43%
3	CONSORCIO PETROLERO BLOQUE 16	Extracción / Explotación	569.052.976,66	61.208.420,72	10,76%
4	AGIP OIL ECUADOR B.V.	Extracción / Explotación	206.737.148,97	21.580.005,23	10,44%
5	ANDES PETROLEUM ECUADOR LTD.	Extracción / Explotación	501.216.828,41	49.853.577,19	9,95%
6	CONSORCIO ECUATORIANO DE TELECOMUNICACIONES S.A. CONECEL	Telecomunicaciones	1.434.382.826,50	131.716.253,90	9,18%
7	CONSORCIO PETROLERO BLOQUE 17	Extracción / Explotación	127.830.262,40	11.246.719,69	8,80%
8	LAFARGE CEMENTOS S.A.	Construcción	162.631.870,33	12.414.352,83	7,63%
9	CERVECERIA NACIONAL CN S.A.	Fabricación de bebidas	386.097.589,12	27.950.011,10	7,24%
10	REPSOL YPF ECUADOR S.A.	Extracción / Explotación	222.070.488,36	16.070.500,40	7,24%
11	BAKER HUGHES SERVICES INTERNATIONAL INC	Servicios petroleros	101.222.580,59	6.064.515,29	5,99%
12	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	Transporte de Carga	134.892.342,20	7.766.527,96	5,76%
13	HOLCIM ECUADOR S.A.	Construcción	441.247.796,80	25.226.804,72	5,72%
14	BAKER HUGHES INTERNATIONAL BRANCHES INC	Servicios petroleros	84.814.982,94	4.489.800,89	5,29%
15	NOVOPAN DEL ECUADOR S.A.	Industria maderera y papel	87.340.693,15	4.546.543,48	5,21%
16	HALLIBURTON LATIN AMERICA S.A., LLC.	Servicios petroleros	177.368.897,91	9.174.074,68	5,17%
17	PRODUCTOS AVON ECUADOR S.A.	Productos de belleza limpieza y cuidado	166.207.888,95	8.063.795,04	4,85%
18	OTECEL S.A.	Telecomunicaciones	583.038.828,78	27.752.033,07	4,76%
19	COLGATE PALMOLIVE DEL ECUADOR SOCIEDAD ANONIMA INDUSTRIAL Y COMERCIAL	Productos de belleza limpieza y cuidado	137.264.538,90	6.328.314,29	4,61%
20	PACIFICARD S.A. COMPAÑIA EMISORA Y ADMINISTRADORA DE TARJETAS DE CREDITO GRUPO FINANCIERO BANCO DEL PACIFICO	Financiero	117.728.341,25	5.300.441,17	4,50%
21	SCHLUMBERGER SURENCO S.A.	Servicios petroleros	265.183.105,27	11.522.322,27	4,35%
22	IPAC S.A.	Industria metálica	193.369.596,06	8.195.194,26	4,24%
23	BANCO DEL AUSTRO S. A.	Financiero	118.863.086,67	4.856.756,19	4,09%
24	ALMACENES DE PRATI S.A.	Comercio al por menor diverso	162.146.480,88	6.164.237,29	3,80%
25	BANCO BOLIVARIANO C.A.	Financiero	155.995.089,73	5.896.490,08	3,78%
26	HIDALGO E HIDALGO S.A.	Construcción	209.486.339,01	7.821.182,19	3,73%
27	INTERNATIONAL WATER SERVICES (GUAYAQUIL) INTERAGUA C. LTDA.	Servicios públicos	115.365.206,04	4.200.171,74	3,64%
28	MEXICHEM ECUADOR S.A.	Promotores, inmobiliarias, bienes raíces	110.088.146,11	3.941.688,92	3,58%
29	PETROORIENTAL S.A.	Extracción / Explotación	91.027.884,40	3.253.553,96	3,57%
30	AYMESA S.A.	Manufactura automotriz	263.476.706,02	9.353.134,45	3,55%
31	DINERS CLUB DEL ECUADOR S. A. SOCIEDAD FINANCIERA	Financiero	239.460.428,78	8.458.083,59	3,53%
32	SINOPEC INTERNATIONAL PETROLEUM SERVICE ECUADOR S.A.	Servicios petroleros	126.812.553,65	4.239.775,36	3,34%
33	ECUDOS S.A.	Agroindustria	132.022.380,82	4.389.497,94	3,32%
34	GRUPO TRANSBEL S.A.	Productos de belleza limpieza y cuidado	107.489.487,19	3.545.050,67	3,30%
35	YANBAL ECUADOR S.A.	Productos de belleza limpieza y cuidado	178.000.264,89	5.855.108,61	3,29%
36	BANCO INTERNACIONAL S.A.	Financiero	149.480.286,30	4.910.428,81	3,29%
37	KIMBERLY - CLARK ECUADOR S.A.	Industria maderera y papel	142.539.741,01	4.682.222,66	3,28%
38	COMERCIAL KYWI S.A.	Productos de ferretería y afines	159.587.033,74	5.223.197,61	3,27%
39	SUPERDEPORTE S.A.	Textiles y calzado	105.007.696,83	3.256.413,47	3,10%
40	HERDOIZA CRESPO CONSTRUCCIONES S.A.	Obras de Ingeniería civil e industriales	145.368.304,82	4.397.965,55	3,03%
41	SOCIEDAD AGRICOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS SA	Agroindustria	158.261.895,07	4.754.349,00	3,00%
42	UNILEVER ANDINA ECUADOR S.A.	Productos de belleza limpieza y cuidado	245.507.225,29	6.852.685,81	2,79%
43	ACERIA DEL ECUADOR CA ADELCA	Industria metálica	277.900.408,74	7.350.867,18	2,65%
44	GENERAL MOTORS DEL ECUADOR S.A.	Manufactura automotriz	330.442.652,80	8.555.779,20	2,59%
45	BANCO DEL PACIFICO S.A.	Financiero	253.769.999,56	6.565.568,04	2,59%
46	AIG METROPOLITANA CIA. DE SEGUROS Y REASEGUROS S.A.	Financiero	83.331.685,15	2.133.863,05	2,56%
47	CONAUTO COMPAÑIA ANONIMA AUTOMOTRIZ	Importadores y concesionarios	99.026.975,29	2.515.574,54	2,54%
48	SALUDSA SISTEMA DE MEDICINA PREPAGADA DEL ECUADOR S.A.	Medicina prepagada y seguros de salud	104.072.374,65	2.556.802,73	2,46%
49	INDUSTRIAS LACTEAS TONI SA	Fabricación de bebidas	137.952.224,19	3.358.293,23	2,43%
50	BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO	Financiero	189.988.343,43	4.585.674,35	2,41%

51	OLEODUCTO DE CRUDOS PESADOS (OCP) ECUADOR S.A.	Servicios petroleros	274.631.360,33	6.566.937,50	2,39%
52	BANCO DE GUAYAQUIL S.A.	Financiero	396.994.921,85	9.449.502,01	2,38%
53	TEQUAMA COMERCIAL SA	Importadores y concesionarios	115.093.745,58	2.712.802,85	2,36%
54	EMPRESA ELECTRICA REGIONAL CENTRO SUR CA	Energía	87.258.711,96	1.998.037,56	2,29%
55	MARCIMEX S.A.	Comercio al por mayor diverso	178.433.561,49	4.080.160,57	2,29%
56	ARTEFACTOS ECUATORIANOS PARA EL HOGAR S.A. ARTEFACTA	Electrodomésticos	147.260.793,86	3.271.642,18	2,22%
57	DURAGAS S.A.	Venta por mayor de combustibles	99.131.488,51	2.181.441,50	2,20%
58	CREDITOS ECONOMICOS CREDICOSA S.A.	Electrodomésticos	127.359.173,68	2.735.817,54	2,15%
59	COMPANIA AZUCARERA VALDEZ S.A.	Agroindustria	140.200.911,93	3.010.769,86	2,15%
60	IDEAL ALAMBREC SA	Industria metálica	133.646.501,58	2.867.893,61	2,15%
61	AEKIA S.A.	Importadores y concesionarios	214.798.322,76	4.455.156,29	2,07%
62	GERARDO ORTIZ E HIJOS CIA. LTDA.	Comercio al por mayor diverso	158.712.464,09	3.288.485,84	2,07%
63	CORPORACION FAVORITA C.A.	Supermercados	1.488.840.879,17	30.713.202,69	2,06%
64	SEGUROS DEL PICHINCHA S. A. COMPAÑIA DE SEGUROS Y REASEGUROS	Financiero	112.747.009,36	2.300.744,09	2,04%
65	PROVEEDORA ECUATORIANA S.A. PROESA	Comercio al por mayor diverso	274.401.125,09	5.557.668,99	2,03%
66	ASOCIACION CONSTRUCTORA MAZAR IMPREGIO-HERDOIZA CRESPO	Construcción	401.415.345,65	7.997.587,34	1,99%
67	ARCA ECUADOR, S.A.	Fabricación de bebidas	400.868.620,26	7.959.269,20	1,99%
68	MAQUINARIAS Y VEHICULOS S.A. MAVESA	Importadores y concesionarios	159.263.969,76	3.016.156,98	1,89%
69	CONSTRUTORA OAS LTDA.	Construcción	111.001.448,18	2.017.993,56	1,82%
70	PANAMERICANA VIAL S.A. PANAVIAL	Construcción	128.285.693,24	2.312.063,73	1,80%
71	ACERIAS NACIONALES DEL ECUADOR SOCIEDAD ANONIMA A.N.D.E.C.	Industria metálica	224.715.757,14	4.036.670,44	1,80%
72	CARTONES NACIONALES S.A. I CARTOPEL	Industria maderera y papel	126.752.714,75	2.241.511,13	1,77%
73	IMPORTADORA TOMEBA MBA S.A.	Importadores y concesionarios	143.202.349,79	2.486.396,78	1,74%
74	LA GANGA R.C.A. S.A.	Electrodomésticos	202.102.455,73	3.432.745,60	1,70%
75	ECUAJUGOS SA	Fabricación de bebidas	103.859.940,10	1.762.437,83	1,70%
76	NOVACERO S.A.	Industria metálica	217.407.289,77	3.640.368,64	1,67%
77	IMABE ECUADOR S.A.	Electrodomésticos	130.820.803,90	2.182.222,57	1,67%
78	FABRICA DE ENVASES S.A. FADESA	Industria metálica	107.408.800,27	1.783.748,05	1,66%
79	QBE SEGUROS COLONIAL S.A.	Financiero	87.385.695,16	1.437.876,81	1,65%
80	NESTLE ECUADOR S.A.	Agroindustria	423.462.243,28	6.915.871,84	1,63%
81	INDUGLOB S.A.	Fabricación de artículos eléctricos y electrónicos	183.796.148,48	2.794.220,85	1,52%
82	QUITO MOTORS S.A. COMERCIAL E INDUSTRIAL	Importadores y concesionarios	125.405.409,24	1.897.042,69	1,51%
83	ELASTO S.A.	Manufactura automotriz	85.629.689,87	1.284.918,55	1,50%
84	NEGOCIOS AUTOMOTRICES NEOHYUNDAI S.A.	Importadores y concesionarios	298.056.532,47	4.445.777,15	1,49%
85	PLASTICAUCHO INDUSTRIAL S.A.	Industria Textil	111.191.233,89	1.627.762,75	1,46%
86	TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA S.A.	Supermercados	399.367.297,90	5.757.915,40	1,44%
87	GRUPASA GRUPO PAPELERO S.A.	Industria maderera y papel	105.199.575,81	1.508.936,71	1,43%
88	TECNICA Y COMERCIO DE LA PESCA C.A. TECOPESCA	Productos de ganadería, acuicultura y pesca	132.923.244,28	1.786.882,37	1,34%
89	EUROFISH S.A.	Productos de ganadería, acuicultura y pesca	113.752.717,95	1.528.628,94	1,34%
90	CONSTRUMERCADO S.A.	Venta por mayor de materiales de construcción	468.703.947,46	6.170.306,93	1,32%
91	PALMERAS DE LOS ANDES S.A.	Agroindustria	90.035.434,69	1.163.438,22	1,29%
92	BANCO SOLIDARIO S.A.	Financiero	83.953.937,13	1.064.804,92	1,27%
93	CASABACA S.A.	Importadores y concesionarios	144.773.366,33	1.803.927,09	1,25%
94	MEGA SANTAMARIA S.A.	Supermercados	271.032.225,87	3.205.803,73	1,18%
95	CORPORACION EL ROSADO S.A.	Supermercados	862.692.740,61	10.141.178,18	1,18%
96	PRODUCTOS FAMILIA SANCELA DEL ECUADOR S.A.	Industria maderera y papel	120.488.620,68	1.414.933,73	1,17%
97	GALAPESCA S.A.	Productos de ganadería, acuicultura y pesca	127.358.158,42	1.485.877,08	1,17%
98	FARMACIAS Y COMISARIATOS DE MEDICINAS S.A. FARCOMED	Comercio por mayor y menor de productos farmacéuticos y medicinales	268.692.882,49	3.126.803,34	1,16%
99	SEAFMAN SOCIEDAD ECUATORIANA DE ALIMENTOS Y FRIGORIFICOS MANTA CA	Productos de ganadería, acuicultura y pesca	115.290.625,91	1.303.211,56	1,13%
100	PROCESADORA NACIONAL DE ALIMENTOS C.A. PRONACA	Agroindustria	735.809.797,98	8.215.767,69	1,12%

**Anexo 5: Estados Financieros objetos de este estudio.**

<b>Cuenta</b>	<b>Nombre</b>	<b>MAYOR</b>	<b>GRUPO</b>	<b>PRINCIPAL</b>
<b>4.</b>	<b>INGRESOS</b>			<b>(3.195.316,27)</b>
<b>4.1.</b>	<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>(3.190.686,56)</b>	
<b>4.1.01.</b>	<b>APORTES CLIENTES</b>	<b>(3.144.739,90)</b>		
<b>4.1.02.</b>	<b>APORTE CREDITOS</b>	<b>(3.297,66)</b>		
<b>4.1.03.</b>	<b>APORTES ADICIONALES</b>	<b>(42.649,00)</b>		
<b>4.2.</b>	<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>(4.629,71)</b>	
<b>4.2.01.</b>	<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>(4.599,89)</b>		
<b>4.2.03.</b>	<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>(29,82)</b>		
	<b>TOTAL INGRESOS</b>			<b>(3.195.316,27)</b>
<b>5.</b>	<b>COSTOS</b>			<b>2.244.933,63</b>
<b>5.1.</b>	<b>COSTOS DIRECTOS</b>		<b>2.244.933,63</b>	
<b>5.1.01.</b>	<b>COSTOS PRELIMINARES</b>	<b>588.446,43</b>		
<b>5.1.02.</b>	<b>MANO DE OBRA</b>	<b>450.542,25</b>		
<b>5.1.03.</b>	<b>CONTRATISTAS</b>	<b>279.231,42</b>		
<b>5.1.04.</b>	<b>MATERIALES</b>	<b>806.088,72</b>		
<b>5.1.05.</b>	<b>MAQUINARIA Y EQUIPO</b>	<b>79.320,64</b>		
<b>5.1.06.</b>	<b>OBRAS COMUNITARIAS</b>	<b>41.304,17</b>		
	<b>TOTAL COSTOS</b>			<b>2.244.933,63</b>
<b>6.</b>	<b>EGRESOS</b>			<b>546.645,53</b>
<b>6.1.</b>	<b>COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>546.645,53</b>	
<b>6.1.01.</b>	<b>GASTOS INTERNOS OBRA</b>	<b>84.923,33</b>		
<b>6.1.02.</b>	<b>GASTOS OPERATIVOS ADM.</b>	<b>154.639,27</b>		
<b>6.1.03.</b>	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>13.144,52</b>		
<b>6.1.04.</b>	<b>GASTOS DE VENTAS</b>	<b>72.981,36</b>		
<b>6.1.05.</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>120.857,00</b>		
<b>6.1.06.</b>	<b>GASTOS IMPOSITIVOS</b>	<b>22.308,02</b>		
<b>6.1.07.</b>	<b>GASTOS ADICIONALES PROYECTO</b>	<b>77.792,03</b>		
	<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>546.645,53</b>
	<b>UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO</b>			<b>403.737,11</b>

## **Anexo 6: El Derecho a una Vivienda Adecuada.**

El derecho a una vivienda adecuada (pár. 1 del art. 11 del Pacto) : . 12/13/1991.

CESCR OBSERVACION GENERAL 4. (General Comments)

(Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas en su Observación General N.4)

Convention Abbreviation: CESCR

### Observación general 4

El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)

(Sexto período de sesiones, 1991) \*

1. De conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto, los Estados Partes "reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia". Reconocido de este modo, el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.

2. El Comité ha podido acumular gran cantidad de información relativa a este derecho. Desde 1979, el Comité y sus predecesores han examinado 75 informes relativos al derecho a una vivienda adecuada. El Comité dedicó también un día de debate general a esa cuestión en sus períodos de sesiones tercero y cuarto (E/1989/22, párr. 312 y E/1990/23, párrs. 281 a 285). Además, el Comité tomó buena nota de la información obtenida en el Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar (1987) y de la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000, aprobada por la Asamblea General en su resolución 42/191 de 11 de diciembre de 1987 (1). El Comité también ha examinado informes pertinentes y otra documentación de la Comisión de Derechos Humanos y de la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías (2).

3. Aun cuando existe una amplia variedad de instrumentos internacionales que abordan los diferentes aspectos del derecho a una vivienda adecuada (3), el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto es la más amplia, y quizás la más importante, de todas las disposiciones pertinentes.

4. A pesar de que la comunidad internacional ha reafirmado con frecuencia la importancia del pleno respeto del derecho a una vivienda adecuada, sigue existiendo un abismo preocupante entre las normas fijadas en el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto y la situación reinante en muchas regiones del mundo. Aunque esos problemas suelen ser especialmente graves en algunos países en desarrollo que enfrentan limitaciones graves de recursos y de otra índole, el Comité observa que existen también considerables problemas de falta de vivienda y de viviendas inadecuadas en algunas de las sociedades más desarrolladas económicamente. Las Naciones Unidas calculan que hay más de 100 millones de personas sin hogar y más de 1.000 millones alojadas en viviendas inadecuadas en todo el mundo (4). No existe indicación de que estén disminuyendo esas cifras. Parece evidente que ningún Estado Parte está libre de problemas importantes de una clase u otra en relación con el derecho a la vivienda.

5. En algunos casos, los informes de los Estados Partes examinados por el Comité reconocen y describen las dificultades para asegurar el derecho a una vivienda adecuada. Pero, en su mayoría, la información proporcionada ha sido insuficiente para que el Comité pueda obtener un cuadro adecuado de la situación que prevalece en el Estado interesado. Esta Observación general se orienta, pues, a determinar algunas de las principales cuestiones que el Comité considera importantes en relación con este derecho.

6. El derecho a una vivienda adecuada se aplica a todos. Aun cuando la referencia "para sí y su familia" supone actitudes preconcebidas en cuanto al papel de los sexos y a las estructuras y actividad económica que eran de aceptación común cuando se adoptó el Pacto en 1966, esa frase no se puede considerar hoy en el sentido de que impone una limitación de algún tipo sobre la aplicabilidad de ese derecho a las personas o los hogares en los que el cabeza de familia es una mujer o a cualesquiera otros grupos. Así, el concepto de "familia" debe entenderse en un sentido lato. Además, tanto las personas como las familias tienen derecho a una vivienda adecuada, independientemente de la edad, la situación económica, la afiliación de grupo o de otra índole, la posición social o de cualquier otro de

esos factores. En particular, el disfrute de este derecho no debe estar sujeto, según el párrafo 2 del artículo 2 del Pacto, a ninguna forma de discriminación.

7. En opinión del Comité, el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, "la dignidad inherente a la persona humana", de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término "vivienda" se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada. Como han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: "el concepto de "vivienda adecuada"... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable".

8. Así pues, el concepto de adecuación es particularmente significativo en relación con el derecho a la vivienda, puesto que sirve para subrayar una serie de factores que hay que tener en cuenta al determinar si determinadas formas de vivienda se puede considerar que constituyen una "vivienda adecuada" a los efectos del Pacto. Aun cuando la adecuación viene determinada en parte por factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, el Comité considera que, aun así, es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que deben ser tenidos en cuenta a estos efectos en cualquier contexto determinado. Entre esos aspectos figuran los siguientes:

a) Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas

deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.

b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

c) Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales.

d) Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes. El Comité exhorta a los Estados Partes a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda (5) preparados por la OMS, que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las

enfermedades en los análisis epidemiológicos; dicho de otro modo, que una vivienda y unas condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas.

e) Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. En muchos Estados Partes, el mayor acceso a la tierra por sectores desprovistos de tierra o empobrecidos de la sociedad, debería ser el centro del objetivo de la política. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho.

f) Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres. De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.

g) Adecuación cultural. La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y por que se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos.

9. Como se señaló anteriormente, el derecho a una vivienda adecuada no puede considerarse aisladamente de los demás derechos que figuran en los dos Pactos Internacionales y otros instrumentos internacionales aplicables. Ya se ha hecho referencia a este respecto al concepto de la dignidad humana y al principio de no discriminación. Además, el pleno disfrute de otros derechos tales como el derecho a la libertad de expresión y de asociación (como para los inquilinos y otros grupos basados en la comunidad), de elegir la residencia, y de participar en la adopción de decisiones, son indispensables si se ha de realizar y mantener el derecho a una vivienda adecuada para todos los grupos de la sociedad. De manera semejante, el derecho a no ser sujeto a interferencia arbitraria o ilegal en la vida privada, la familia, el hogar o la correspondencia, constituye una dimensión muy importante al definir el derecho a una vivienda adecuada.

10. Independientemente del estado de desarrollo de tal o cual país, hay ciertas medidas que deben tomarse inmediatamente. Como lo ha reconocido la Estrategia Mundial de Vivienda y otros análisis internacionales, muchas de las medidas requeridas para promover el derecho a la vivienda requieren sólo la abstención del gobierno de ciertas prácticas y un compromiso para facilitar la autoayuda de los grupos afectados. En la medida en que tales medidas se considera que van más allá del máximo de recursos disponibles para el Estado Parte, es adecuado que lo antes posible se haga una solicitud de cooperación internacional de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 y los artículos 22 y 23 del Pacto, y que se informe al Comité de ello.

11. Los Estados Partes deben otorgar la debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables concediéndoles una atención especial. Las políticas y la legislación, en consecuencia, no deben ser destinadas a beneficiar a los grupos sociales ya aventajados a expensas de los demás. El Comité tiene conciencia de que factores externos pueden afectar al derecho a una continua mejora de las condiciones de vida y que en muchos Estados Partes las condiciones generales de vida se han deteriorado durante el decenio de 1980. Sin embargo, como lo señala el Comité en su Observación general N° 2 (1990) (E/1990/23, anexo III), a pesar de los problemas causados externamente, las obligaciones dimanantes del Pacto continúan aplicándose y son quizás más pertinentes durante tiempos de contracción económica. Por consiguiente, parece al Comité que un deterioro general en las condiciones de vida y vivienda, que sería directamente atribuible a las decisiones de política general y a las medidas legislativas de los Estados Partes, y a

falta de medidas compensatorias concomitantes, contradiría las obligaciones dimanantes del Pacto.

12. Si bien los medios más apropiados para lograr la plena realización del derecho a la vivienda adecuada variarán inevitablemente de un Estado Parte a otro, el Pacto claramente requiere que cada Estado Parte tome todas las medidas que sean necesarias con ese fin. Esto requerirá casi invariablemente la adopción de una estrategia nacional de vivienda que, como lo afirma la Estrategia Mundial de Vivienda en su párrafo 32, "define los objetivos para el desarrollo de condiciones de vivienda, determina los recursos disponibles para lograr dichos objetivos y busca la forma más efectiva de utilizar dichos recursos, en función del costo, además de lo cual establece las responsabilidades y el calendario para la ejecución de las medidas necesarias". Por razones de pertinencia y eficacia, así como para asegurar el respeto de los demás derechos humanos, tal estrategia deberá reflejar una consulta extensa con todas las personas afectadas y su participación, incluidas las personas que no tienen hogar, las que están alojadas inadecuadamente y sus representantes. Además, deben adoptarse medidas para asegurar la coordinación entre los ministerios y las autoridades regionales y locales con objeto de conciliar las políticas conexas (economía, agricultura, medio ambiente, energía, etc.) con las obligaciones dimanantes del artículo 11 del Pacto.

13. La vigilancia eficaz de la situación con respecto a la vivienda es otra obligación de efecto inmediato. Para que un Estado Parte satisfaga sus obligaciones en virtud del párrafo 1 del artículo 11, debe demostrar, entre otras cosas, que ha tomado todas las medidas que son necesarias, sea solo o sobre la base de la cooperación internacional, para evaluar la importancia de la falta de hogares y la vivienda inadecuada dentro de su jurisdicción. A este respecto, las Directrices generales revisadas en materia de presentación de informes adoptadas por el Comité (E/C.12/1991/1) destacan la necesidad de "proporcionar información detallada sobre aquellos grupos de [la] sociedad que se encuentran en una situación vulnerable y desventajosa en materia de vivienda". Incluyen, en particular, las personas sin hogar y sus familias, las alojadas inadecuadamente y las que no tienen acceso a instalaciones básicas, las que viven en asentamientos "ilegales", las que están sujetas a desahucios forzados y los grupos de bajos ingresos.

14. Las medidas destinadas a satisfacer las obligaciones del Estado Parte con respecto al derecho a una vivienda adecuada pueden consistir en una mezcla de medidas del sector

público y privado que consideren apropiadas. Si bien en algunos Estados la financiación pública de la vivienda puede ser utilizada más útilmente en la construcción directa de nuevas viviendas, en la mayoría de los casos la experiencia ha demostrado la incapacidad de los gobiernos de satisfacer plenamente los déficit de la vivienda con la vivienda construida públicamente. La promoción por los Estados Partes de "estrategias capaces", combinada con un compromiso pleno a las obligaciones relativas al derecho a una vivienda adecuada, debe así alentarse. En esencia, la obligación consiste en demostrar que, en conjunto, las medidas que se están tomando son suficientes para realizar el derecho de cada individuo en el tiempo más breve posible de conformidad con el máximo de los recursos disponibles.

15. Muchas de las medidas que se requerirán implicarán asignaciones de recursos e iniciativas de política de especie general. Sin embargo, el papel de las medidas legislativas y administrativas oficiales no se debe subestimar en este contexto. La Estrategia Mundial de Vivienda, en sus párrafos 66 y 67, ha destacado el tipo de medidas que pueden tomarse a este respecto y su importancia.

16. En algunos Estados, el derecho a la vivienda adecuada está consagrado en la constitución nacional. En tales casos, el Comité está interesado particularmente en conocer los aspectos jurídicos y los efectos concretos de tal enfoque. Desea, pues, ser informado en detalle de los casos específicos y otras circunstancias en que se ha revelado útil la aplicación de esas disposiciones constitucionales.

17. El Comité considera que muchos elementos componentes del derecho a la vivienda adecuada son por lo menos conformes con la disposición de recursos jurídicos internos. Según el sistema jurídico tales esferas incluyen, pero no están limitadas a: a) apelaciones jurídicas destinadas a evitar desahucios planeados o demoliciones mediante la emisión de mandatos de los tribunales; b) procedimientos jurídicos que buscan indemnización después de un desahucio ilegal; c) reclamaciones contra acciones ilegales realizadas o apoyadas por los propietarios (sean públicos o privados) en relación con los niveles de alquiler, mantenimiento de la vivienda y discriminación racial u otras formas de discriminación; d) denuncias de cualquier forma de discriminación en la asignación y disponibilidad de acceso a la vivienda; y e) reclamaciones contra los propietarios acerca de condiciones de viviendas insalubres o inadecuadas. En algunos sistemas jurídicos podría ser también

adecuado estudiar la posibilidad de facilitar juicios en situaciones que implican niveles de gran aumento de personas sin hogar.

18. A este respecto, el Comité considera que las instancias de desahucios forzados son prima facie incompatibles con los requisitos del Pacto y sólo podrían justificarse en las circunstancias más excepcionales y de conformidad con los principios pertinentes del derecho internacional.

19. Finalmente, el párrafo 1 del artículo 11 concluye con la obligación de los Estados Partes a reconocer "la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento". Tradicionalmente, menos del 5% de toda la asistencia internacional se ha dirigido hacia la vivienda o los asentamientos humanos y con frecuencia la manera en que se dispone esa financiación se dirige poco a las necesidades de vivienda de los grupos en situación desventajosa. Los Estados Partes, tanto receptores como suministradores, deberían asegurar que una proporción sustancial de la financiación se consagre a crear condiciones que conduzcan a un número mayor de personas que adquieran vivienda adecuada. Las instituciones financieras internacionales que promueven medidas de ajuste estructural deberían asegurar que tales medidas no comprometen el disfrute del derecho a la vivienda adecuada. Cuando consideran la cooperación financiera internacional, los Estados Partes deberían tratar de indicar las esferas relativas al derecho a la vivienda adecuada en las que la financiación externa tendría el mayor efecto. Tales solicitudes deberían tener plenamente en cuenta las necesidades y opiniones de los grupos afectados.

20. Se pide también información en cuanto a las "medidas adoptadas, entre otras circunstancias, durante programas de renovación urbana, proyectos de nuevo desarrollo, mejora de lugares, preparación de acontecimientos internacionales (olimpiadas, exposiciones universales, conferencias, etc.), campañas de embellecimiento urbano, etc., que garanticen la protección contra la expulsión y la obtención de una nueva vivienda sobre la base de acuerdo mutuo, por parte de cualquier persona que viva en los lugares de que se trate o cerca de ellos" (8). Sin embargo son pocos los Estados Partes que han incluido en sus informes al Comité la información solicitada. En consecuencia, el Comité reitera la importancia que asigna a la recepción de esa información.

21. Algunos Estados Partes han señalado que no disponen de información de ese tipo. El Comité recuerda que la vigilancia efectiva del derecho a una vivienda adecuada, bien sea

por el gobierno interesado o por el Comité, es imposible si no se cuenta con los datos apropiados y por ello solicita a todos los Estados Partes que velen por que se reúnan los datos necesarios y se incluyan en los informes presentados en virtud del Pacto.

#### Notas

1/ Informe de Hábitat: Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, Vancouver, 31 de mayo a 11 de junio de 1976 (A/CONF.70/15), cap. II, recomendación B.8, párr. c) ii).

2/ Informe de la Comisión de Asentamientos Humanos sobre la labor realizada en su 11º período de sesiones, adición (A/43/8/Add.1), párr. 13.

3/ Informe de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, Rio de Janeiro, 3 a 14 de junio de 1992, vol. I (A/CONF.151/26/Rev.1(vol. I)), anexo II, Programa 21, cap. 7, párr. 9 b).

4/ Informe de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II) (A/CONF.165/14), anexo II, Programa de Hábitat, párr. 40 n).

5/ Comisión de Derechos Humanos, resolución 1993/77, párr. 1.

6/ E/1990/23, anexo III, párrs. 6 y 8 d).

7/ E/C.12/1990/8, anexo IV.

8/ *Ibíd.*

## **Anexo 7: Requisito para obtención del Bono de la Vivienda, para viviendas nuevas en el Sector Urbano.**

¿Quiénes pueden recibir el Bono de la vivienda para adquisición de Vivienda Urbana Nueva?

- Los ciudadanos ecuatorianos mayores de edad, jefes de un grupo familiar organizado.
- Personas solteras sin cargas familiares de 30 años en adelante.
- Quienes no poseen vivienda en ninguna parte del país ( ningún miembro familiar)
- El bono es para viviendas cuyo valor máximo es USD 20.000 y que estén en programas habitacionales en inicio o por iniciar su construcción.
- El ingreso mensual del grupo familiar no debe superar los 10 Salarios Básicos Unificados = USD 2.180.

¿Qué debes hacer para obtener el Bono de la Vivienda?

- Elegir la vivienda a comprar entre los programas habitacionales que deben estar registrados en el MIDUVI.
- Abrir una cuenta de ahorros para vivienda en cualquiera de las instituciones financieras participantes y completar el ahorro = 10% del valor de la vivienda.
- Tramitar el crédito para completar el valor de la vivienda.
- Presentar la postulación en las oficinas de las Direcciones Provinciales del MIDUVI en todo el país, con la documentación solicitada.

## Documentos necesarios para solicitar el Bono de la Vivienda

- Formulario de postulación suscrito por el postulante y el vendedor de la vivienda.
- Copia de las cédulas de ciudadanía y papeleta de votación del postulante, del cónyuge, y de las cargas familiares; en caso de menores de 18 años partidas de nacimiento o cédulas de ciudadanía.
- Partida de matrimonio o declaración de unión de hecho; si es que no consta en la cédula.
- Certificación de ingresos del postulante y su cónyuge o conviviente,
- Certificado de afiliación al IESS.
- Copia de la cuenta para vivienda, con la certificación del bloqueo,
- Copia de la promesa de compraventa,
- Certificado de avalúos y catastros de la municipalidad o registrador de la propiedad, que acredite que el postulante y su grupo familiar no sean propietarios de ningún inmueble,
- Declaración juramentada, indicando que el grupo familiar no es propietario de ningún inmueble a nivel nacional;
- Compromiso de crédito suscrito y sellado por entidad que lo otorga;
- Documento o certificado que demuestre la permanencia de residencia de por lo menos 2 años.
- Certificado de discapacidad permanente, si fuera necesario.

## **Anexo 8: Forma de Cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta.**

- La suma matemática del 0.2% del patrimonio total + 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del Impuesto a la Renta + 0.4% del activo total + 0.4% del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.
- Se deberá incluir dentro de los activos de las arrendadoras mercantiles los bienes dados por ellas en arrendamiento mercantil.
- Las instituciones sujetas al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros y cooperativas de ahorro y crédito y similares, no considerarán en el cálculo del anticipo los activos monetarios.
- No se considerará el valor del terreno sobre el que desarrollen actividades agropecuarias y tampoco se considerará para el cálculo las cuentas por cobrar salvo aquellas que mantengan con relacionadas.
- Para comercializadoras y distribuidoras de combustible en el sector automotor, el coeficiente correspondiente al total de ingresos gravables a efecto de impuesto a la renta será reemplazado por el cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total del margen de comercialización correspondiente.
- Los contribuyentes cuya actividad económica sea exclusivamente la relacionada con proyectos productivos agrícolas de agroforestería y de silvicultura de especies forestales, con etapa de crecimiento superior a un año, estarán exonerados del

anticipo del impuesto a la renta durante los periodos fiscales en los que no reciban ingresos gravados que sean fruto de una etapa principal de cosecha.

- Los contribuyentes cuya actividad económica sea exclusivamente la relacionada con el desarrollo de proyectos software o tecnología, y cuya etapa de desarrollo sea superior a un año, estarán exonerados del anticipo al impuesto a la renta durante los periodos fiscales en los que no reciban ingresos gravados.

## **Anexo 9: Principales Características de un Sistema de Subsidios directos a la demanda para la vivienda.**

### 1. Único

q. Habrá un solo sistema nacional de subsidios habitacionales con un solo esquema de criterios, reglas y procedimientos. El sistema será centralmente gobernado y controlado por la entidad rectora del sector vivienda, pero operará desconcentradamente. Dentro del sistema podrán operar distintos programas (Vgr. Programa de vivienda urbana; programa de vivienda rural; programa de sustitución de viviendas; programa de reconversión de viviendas, etc.).

### 2. Abierto

r. En dos sentidos: i) que será operado por una gama amplia de instituciones intermediarias siempre y cuando éstas hayan cumplido con unos criterios de elegibilidad y hayan suscrito un convenio de participación; y, ii) todo ciudadano que se considere elegible podrá participar en los llamados a postular. La selección de beneficiarios se hará por puntuación en competencia abierta entre familias postulantes.

### 3. Transparente

s. La validez de un sistema de subsidios directos a la demanda descansa sobre la confianza y credibilidad que éste merezca de parte de los ciudadanos. Para lograrlo, el gobierno garantizará que todos los procedimientos para la asignación del subsidio serán públicos y se comunicarán los llamados a postular así como sus resultados, por medios de comunicación masiva. Así mismo, el diseño del sistema y su gobierno, garantizarán que en la asignación del beneficio del subsidio no operarán criterios distintos al sistema de puntajes y que no habrá ni cuotas políticas, ni apadrinamientos, ni cupos para recomendados. El sistema computarizado y automático de puntuación y selección será una pieza clave para asegurar la transparencia.

#### 4. Focalizado

t. Estará dirigido a las familias de ingresos menores a mínimo preestablecido y que no posean vivienda o que posean una vivienda precaria, con título de propiedad susceptible de ser mejorada y no expuesta a riesgo ambiental. El rango de población al que se espera beneficiar es el comprendido entre la línea de la pobreza (ingresos familiares para cubrir la canasta básica) y los tres salarios mínimos.

#### 5. Diferenciado

u. El subsidio será diferente dependiendo del fin. El valor que se entregue será diferente si se trata de compra o construcción en terreno propio de vivienda nueva o si se trata de mejoramiento de vivienda precaria ya existente. La modalidad de mejoramiento admite desde la sustitución de la vivienda, el refuerzo estructural, la ampliación de la vivienda, la introducción de unidad sanitaria, la mejora de pisos y muros.

#### 6. Limitado

v. El estado entregará en cada llamado a postular un número predeterminado de subsidios por los que los postulantes compiten. Por ejemplo, 3.000 cada cuatrimestre.

#### 7. Previsible

w. Como complemento a la condición de limitado, los actores deben conocer con anticipación el plan de asignaciones para cada año. Esos recursos deben constar en el presupuesto de inversión del Estado.

## 8. Centrado en la familia

x. El sistema parte del principio que las familias son quienes mejor conocen sus necesidades y las que mejor cuidarán el buen uso de sus recursos. Por eso el subsidio fortalece la capacidad de elegir de las familias tanto sobre el tipo de solución que mejor se ajusta a su necesidad, como la institución intermediaria con la que le gustaría postular, como la entidad que le puede brindar el apoyo técnico para construir o mejorar su vivienda.

El Estado por medio del sistema deberá sin embargo, velar por que las instituciones y organizaciones que presten estos servicios tengan las condiciones para hacerlo, cumplan con unos parámetros mínimos, estén registradas en el sistema y sujetas a control y vigilancia.

## 9. No limitado a la ayuda financiera

y. Para que el sistema pueda lograr su cometido de ampliar el acceso a la vivienda propia en condiciones de seguridad, sanidad y suficiencia, el apoyo del Estado no se limita solamente a la entrega del subsidio como complemento para el financiamiento de la vivienda, sino que también tiene que ver con el desarrollo de los mecanismos, procedimientos operativos, sistemas de información, esquemas de control y vigilancia, estrategias de comunicación social y programas asistencia técnica para los actores participantes. Estos elementos complementarios serán los que permitan que el sistema opere razonablemente y se ajuste a los cambios del entorno incorporando aprendizajes progresivos.

**Anexo 10: Ejemplo de un impuesto predial de una vivienda construida de interés social.**

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
CONDADO SHOPPING  
PREDIAL URBANO

Título de Crédito: 20126715890      Fecha Emisión: 2011-12-31  
Año Tributación : 2012      Fecha Pago: 2012-01-07  
Identificación : 00001712386471  
Contribuyente : QUIHUIRI PILATUNA MARIA HILDA

UBICACIÓN:  
Clave Catastral: 16114 01 002      Predio: 0671589  
Calle: CATEQUILLA      Let. Casa: C  
Barrio:      Parroquia:      Placa: 00012

INFORMACIÓN:				CONCEPTO:	
A. TERRENO	92,52m2	40,00	3.700,80	ALOS PREDIOS URBAN \$	6,24
B. CONSTRUCC	43,06m2	308,62	13.289,30	SERVICIO ADMINISTRA \$	1,00
AVALUO A mas B	16.950,10	PATRIM	32.876,32	CUERPO DE BOMBEROS \$	2,07
F.BASICA 0,250000X MIL				TASA SEGURIDAD CIUD \$	4,00
				DESCUENTOS GENERAL \$	0,62

Subtotal: \$ 12,69  
Descuentos: \$ 0,62  
Total: \$ \*\*\*\*\*

GRACIAS, CON EL PAGO DE TUS IMPUESTOS NOS APOYAS A CONSTRUIR EL QUITO QUE QUEREMOS

Transacción: 1648555  
Forma de Pago: VAL EFE \$73.71  
Institución:      9/10  
Cajero: DAVID ANDRES      N°. 002-1951417  
DIRECCION METROPOLITANA FINANCIERA - TRIBUTARIA

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
CONDADO SHOPPING  
PREDIAL URBANO

Título de Crédito: 20116716830      Fecha Emisión: 2010-12-31  
Año Tributación : 2011      Fecha Pago: 2012-01-07  
Identificación : 00001712386471  
Contribuyente : QUIHUIRI PILATUNA MARIA HILDA

UBICACIÓN:  
Clave Catastral: 16114 01 002      Predio: 0671683  
Calle: CATEQUILLA      Let. Casa: P  
Barrio:      Parroquia:      Placa: 00012

INFORMACIÓN:				CONCEPTO:	
A. TERRENO	9,20m2	40,02	368,23	ALOS PREDIOS URBAN \$	0,05
B. CONSTRUCC	m2			EMMOPO PARROQUIAS \$	0,54
AVALUO A mas B	368,23	PATRIM	32.876,32	SERVICIO ADMINISTRA \$	1,00
F.BASICA 0,250000X MIL				CUERPO DE BOMBEROS \$	0,08
				OBRAS EN EL DISTRITO \$	1,77
				INTERES X MORA TRIB \$	0,02
				INTERES X MORA TRIB \$	0,01

Subtotal: \$ 3,47  
Descuentos: \$ 0,00  
Total: \$ \*\*\*\*\*

GRACIAS, CON EL PAGO DE TUS IMPUESTOS NOS APOYAS A CONSTRUIR EL QUITO QUE QUEREMOS

Transacción: 1648590  
Forma de Pago: VAL EFE \$73.71  
Institución:      4/10  
Cajero: DAVID ANDRES      N°. 002-1951412  
DIRECCION METROPOLITANA FINANCIERA - TRIBUTARIA

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
CONDADO SHOPPING  
VARIOS

Título de Crédito: 61040671683      Fecha Emisión: 2011-12-31  
Año Tributación : 2012      Fecha Pago: 2012-01-07  
Identificación : 00001712386471  
Contribuyente : QUIHUIRI PILATUNA MARIA HILDA

UBICACIÓN:  
Clave Catastral: 16114 01 002      Predio: 0671683  
Calle: CATEQUILLA      Let. Casa: 0  
Barrio:      Parroquia:      Placa: 00012

INFORMACIÓN:				CONCEPTO:	
REPAY TROLE OB IMP	EXPROP DMQ			OBRAS EN EL DISTRITO \$	1,85
ADOQUINADO CALLE	CATEQUILLA I			OBRAS LOCALES \$	5,04
				SERVICIO ADMINISTRA \$	1,00

Subtotal: \$ 7,89  
Descuentos: \$ 0,00  
Total: \$ \*\*\*\*\*

GRACIAS, CON EL PAGO DE TUS IMPUESTOS NOS APOYAS A CONSTRUIR EL QUITO QUE QUEREMOS

Transacción: 1648588  
Forma de Pago: VAL EFE \$73.71  
Institución:      2/10  
Cajero: DAVID ANDRES      N°. 002-1951410  
DIRECCION METROPOLITANA FINANCIERA - TRIBUTARIA