



UNIVERSIDAD  
INTERNACIONAL  
**SEK**

**FACULTAD CIENCIAS SOCIALES Y JURÍDICAS**

**Plan de Investigación de fin de carrera titulado:**

**” ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA  
CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015”**

**Realizado por:**

**MARÍA GABRIELA CHACÓN CEVALLOS**

**Director del proyecto**

**MSC. DIEGO HERRERA**

**Como requisito para la obtención del título de:**

**INGENIERA COMERCIAL EN NEGOCIOS INTERNACIONALES**

## **Declaración Juramentada**

Yo María Gabriela Chacón Cevallos, con cédula de identidad # 1721533535, declaro bajo juramento que el trabajo aquí desarrollado es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

Mediante esta declaración, cedo los 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 normativa institucional vigente.

**María Gabriela Chacón Cevallos**  
**CI. 1721533535**

## **DECLARATORIA**

El presente trabajo de investigación titulado:

**” ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y  
SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL  
BIESS DMQ, AÑO 2015”**

**Realizado por:**

**MARÍA GABRIELA CHACÓN CEVALLOS**

Como requisito para la obtención del Título de:

**INGENIERA COMERCIAL EN NEGOCIOS INTERNACIONALES**

Ha sido dirigido por el profesor

**MSC. DIEGO HERRERA**

Quien considera que constituye un trabajo original de su autor

**MSC. DIEGO HERRERA**

**DIRECTOR**

## **Dedicatoria**

Dedico mi presente trabajo a Dios, quien sostuvo mi mano cuando estuve a punto de caer, quien me dio fortaleza para seguir luchando de pie y con humildad, quien me enseñó el camino correcto y me brindó el más puro amor. Te amo mi Dios.

A ti mi ángel, tu que fuiste un padre para mí, quien me dio los más lindos recuerdos de mi niñez. Te amo mi viejito.

A ti mi guerrera invencible a ti luchadora incansable, a ti mi amiga constante de todas las horas a ti mamita querida tú que has sido el ser más sublime, le doy gracias a Dios por darme a su mejor ángel como mamá, gracias por enseñarme que por más resbalones que tengamos en la vida Dios siempre estará a mi lado, gracias por siempre ser mi apoyo incondicional, por siempre estar ahí cuando te necesite para secar mis lágrimas, te amo con todo mi ser.

A ti papito gracias por enseñarme que la vida es de valientes y que Dios manda a sus mejores soldados para pelear sus batallas, gracias por inculcarme el valor que tiene la oración.

A ti amor que me has brindado tu amor incondicional, que me has acompañado en este largo viaje te amo.

A toda mi familia que de una u otra forma ha sido parte de este proceso.

## **Agradecimientos**

Doy gracias a Dios quien fue mi guía y me ha dado la mayor bendición, el poder culminar esta gran etapa de mi vida.

Agradezco a mis padres ya que sin ellos no habría sido posible llegar hasta aquí.

A ti amor de mi vida que has sido mi maestro, mi guía, de verdad mil gracias por cada palabra, consejo y ayuda que me brindaste.

A la prestigiosa Universidad Internacional SEK, a la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas y a todo el cuerpo docente.

Al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, el cual día a día me da la oportunidad de crecer profesionalmente.

A mi director el Msc. Diego Herrera por su tiempo y dedicación brindada.

De manera especial al Doctor Marcelo Cevallos, Miembro Académico del Consejo de Educación Superior CES y a la Dra. Marjorie Dávila Asesora Senecyt por brindarme su respaldo cuando más lo necesite.

## ÍNDICE

<b>FASE 1: El Problema de Investigación.....</b>	<b>1</b>
1. Planteamiento del Problema .....	1
1.1. Formulación del Problema.....	2
1.2. Sistematización del Problema.....	2
1.3. Objetivo General.....	2
1.4. Objetivos Específicos.....	3
1.5. Justificaciones.....	3
1.6. Identificación y caracterización de variables.....	4
1.7. Novedad y/o Novación.....	4
2. El Método.....	5
2.1. Nivel de estudio.....	5
2.2. Modalidad de la investigación.....	6
2.3. Método.....	6
2.4. Población y muestra.....	6
2.5. Operacionalización de variables.....	8
2.6. Selección de instrumentos investigación.....	10
2.7. Validez y confiabilidad de instrumentos.....	10
3. Aspectos administrativos.....	11
3.1. Recursos Humanos.....	11
3.2. Recursos Técnicos y Materiales.....	11
3.3. Recursos Financieros.....	12
3.4. Cronograma de trabajo.....	12
<b>FASE 2: Fundamentación Teórica y Diagnóstico.....</b>	<b>14</b>
1. Fundamentación Teórica.....	14
1.1 Marco Conceptual.....	14
1.2 Marco Teórico.....	16
1.3 Marco Referencial.....	19
1.4 Marco Legal.....	22
2. Diagnostico.....	24
2.1 Ambiente externo.....	24

2.1.1	Macro entorno.....	24
2.1.2	Micro entorno.....	30
2.2	Ambiente interno .....	31
2.2.1	Cadena de Valor y/o Fuerzas competitivas.....	48
3.	Investigación de campo.....	52
3.1	Elaboración de los instrumentos de investigación .....	52
3.2	Recolección de datos.....	59
3.3	Procesamiento, análisis e interpretación .....	60
<b>FASE 3: Validación del Proyecto y Desarrollo .....</b>		<b>61</b>
1.	Resumen de Observación.....	61
2.	Inducción.....	63
3.	Hipótesis .....	65
4.	Probar la hipótesis por experimentación.....	65
5.	Demostración o refutación .....	69
6.	Evaluación Financiera.....	73
7.	Conclusiones .....	87
8.	Recomendaciones: .....	89
9.	Bibliografía .....	91
10.	Anexos .....	95
	1.Entrevista: .....	95
	2.Flujo de efectivo .....	97
	3.Encuestas.....	103

## **Resumen**

En el presente trabajo se analizó los aspectos del incremento en los costos de importación mediante la aplicación de una política gubernamental conocida bajo la denominación de salvaguardias, mismas que una vez oficializadas afectaron directa e indirectamente al sector de la construcción del Ecuador y que es objeto del presente análisis.

Como resultado del análisis efectuado se obtuvo datos estadísticos de los principales factores económicos que incurrieron continuamente en el sector de la construcción, como son inmobiliario, constructores y Cámara de la Industria y la Construcción, entre otros.

De acuerdo a la información presentada se observó que una vez aplicadas las tasas arancelarias en los precios de materiales y maquinaria que no se produce en el país; y, que por consecuencia es importada, principalmente los materiales que son usados en los acabados sufrieron un aumento entre 5 y 15% con respecto a los precios del año base en el cual no se aplicaba la tasa arancelaria impuesta por el gobierno.

Una vez proporcionada esta información se efectuó un análisis de los proyectos de construcción, se obtuvo el precio final de una vivienda terminada tipo medio, en la que se usó materiales importados y se observó que en comparación a una misma vivienda en el año base esta sufrió un incremento sobre su precio final, en algunos casos los constructores asumieron el incremento para mantener su cantidad de ventas anuales, sin embargo esto causo decremento en sus ingresos por concepto de ganancias del giro del negocio; y, en la mayoría de los casos el costo se lo cargo al cliente final quien bajo su demanda por adquirir viviendas terminadas ya que el costo presupuestado en la mayoría de los casos aumento considerablemente.

Partiendo de lo comentado en el antecedente, de acuerdo a un estudio económico esta variación de oferta y demanda de viviendas terminadas, así como materiales importados para remodelación, tuvo un impacto en la concesión de créditos hipotecarios y créditos destinados a remodelación de viviendas otorgados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El impacto señalado anteriormente para el BIESS, no fue muy agresivo en cuanto al número de créditos otorgados, sin embargo a pesar de esto al momento de realizar una comparación con el año base se observó que el banco dejó de percibir varios millones de dólares por concepto de intereses en la cartera de inversión que si bien le permitió mantener una economía sólida no le permitió a la entidad cumplir con las metas propuestas para el año 2015.

## **Abstract**

In this paper aspects of increased discussed in import costs by implementing a government policy known as safeguards, same that once made official in the country directly and indirectly affected the construction sector which is the subject of this analysis.

As a result of analysis performed statistical data of the main economic factors that know the construction sector was obtained, such as real estate, builders and Chamber of Industry and Construction, among others.

According to the information presented it was observed that once applied tariff rates in the prices of materials and machinery not produced in the country and consequently is imported, mainly the materials that are used in the finishes were increased from 5 and 15% compared to base year prices at which the rate of duty imposed by the country's government did not apply.

By obtaining this information an analysis of construction projects took place, i.e. the final price of a half-finished housing type in which imported materials used and observed was obtained compared to the same house in the base year is suffered an increase on the final price, in some cases builders assumed increase to maintain its number of annual sales, however this caused decrease in their income gains and in most cases the cost would charge the end customer who under their demand for purchasing finished housing as the budgeted cost in most cases increased considerably.

From what has been said in the history of study the impact of this change in supply and demand of homes completed and imported materials for remodeling in the granting of mortgage loans and loans for home remodeling granted by the Bank of the Ecuadorian Institute of Security Social.

The generated impact on mortgage lending in BIESS was not very aggressive in terms of the number of loans granted, however despite this when making a comparison with the base year

was observed that the bank stopped receiving several million for interest in the investment portfolio that while allowed to maintain a strong

# ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

## FASE 1: El Problema de Investigación

### 1. Planteamiento del Problema

El sector inmobiliario en el Ecuador durante la última década se ha convertido en un motor económico de desarrollo de la economía en el país.

Sin embargo las tasas arancelarias en el sector de la construcción, tuvo un impacto negativo ya que son muchos los productos gravados con este impuesto, principalmente vidrios, placas de yeso, pisos de madera terminada, mármol, baldosas, choba, pinturas, tejidos, flexibles, ligeros y maquinaria de la construcción, ítems que no se producen en el país.

La parte más afectada es la de los acabados. De tal forma que el impacto de la aplicación de las salvaguardias en el sector ha sido del 3 al 5 %, en sus costos directos; lo que implica una afectación del 2 al 3,5 % en los proyectos inmobiliarios, mientras que el impacto a las utilidades de los promotores es del 11 al 17 % y lógicamente un aumento en el costo de adquisición del cliente final, de acuerdo a lo expuesto el 14 de septiembre de 2015 en el canal televisivo Ecuavisa por el representante de la empresa inmobiliaria Proaño & Proaño, quien además es administrador de varias constructoras que manejan varios proyectos en el país y que presentó los porcentajes basados en números reales que maneja el sector inmobiliario y que está atado a los datos estadísticos de precios publicados en el INEN.

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de acuerdo al Art. 2.- Objeto Social de la Resolución No. 587 “Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”, otorgó créditos hipotecarios a sus afiliados durante el año 2015, sin

# **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

embargo una vez que se aplicó las salvaguardias se presentó un problema de decrecimiento gradual en la otorgación de los mismos en la Provincia de Pichincha en la ciudad de Quito, por cuanto se aumentó los costos de las viviendas.

## **1.1. Formulación del Problema**

- ¿Qué estrategia debió aplicar el BIESS para mantener el número de préstamos otorgados y así mantener su rentabilidad obtenida?

## **1.2. Sistematización del Problema**

- ¿Cuál es la base de acuerdo al salario para otorgar préstamos hipotecarios?
- ¿Cómo vario el precio de los proyectos antes y después de la aplicación de las salvaguardias?
- ¿Cuál fue la política que se estableció para revisar el aumento del precio de los inmuebles, en los proyectos ofertados a la ciudadanía?
- ¿Cuál ha sido el comportamiento en las solicitudes de préstamos hipotecarios en el BIESS?

## **1.3. Objetivo General**

- Analizar las salvaguardias en el sector de la construcción y su incidencia en los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS DMQ, año 2015.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**1.4. Objetivos Específicos**

- Analizar qué efecto tuvo en el sector de la construcción las tasas arancelarias por concepto de salvaguardias
- Estudiar con datos estadísticos la incidencia en la otorgación de préstamos hipotecarios por el BIESS en el DMQ.
- Evaluar el comportamiento que tuvieron el número de préstamos otorgados y la rentabilidad obtenida del BIESS.
- Evaluar el comportamiento de los prestamistas en la concesión de los préstamos a partir del incremento de los valores de los proyectos inmobiliarios por efecto de las salvaguardias.

**1.5. Justificaciones**

El proyecto de investigación ayudará en la verificación del impacto que tuvieron las salvaguardias en el sector de la construcción, respecto de los materiales y maquinaria que son importados para los proyectos inmobiliarios y construcciones.

**Justificación Práctica**

Presentar una alternativa, que pudo ser aplicada para mejorar el número de concesión de créditos y así mantener en alza la partida de inversión, así como mejorar la rentabilidad a largo plazo por concepto de cobro de intereses por parte del BIESS.

**Relevancia Social.**

El estudio beneficiara directamente a los clientes finales que adquieren los préstamos hipotecarios ofertados por el BIESS por cuanto conocerán el impacto que tuvo

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

sobre el precio de venta de las inmobiliarias y empresas constructoras la aplicación de las salvaguardias y así tendrán certeza del origen de la posible elevación de los precios, e indirectamente los trabajadores del BIESS por cuanto al mantener la institución los ingresos económicos derivara en estabilidad laboral.

### **1.6. Identificación y caracterización de variables**

La presente identificación consiste en verificar bajo datos estadísticos y veraces el efecto que se produjo sobre los materiales importados para la construcción; así como la consecuencia económica que se presenta en la concesión de préstamos otorgados por parte del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

- **Variable Independiente:** Análisis de las salvaguardias en el sector de la construcción
- **Variable Dependiente:** Incidencia en la concesión de los préstamos hipotecarios del BIESS

### **1.7. Novedad y/o Novación**

El presente análisis implementara un mecanismo de medición del número de préstamos hipotecarios otorgados y el impacto económico para el BIESS, así como la rentabilidad a largo plazo obtenida por el ingreso de cobro de interese y la afectación en el PIB ya que se verá la afectación sobre la producción de bienes inmuebles y la demanda generada para su adquisición.

# ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

Realizar entrevistas dinámicas al Director Financiero del BIESS y al Presidente de la Cámara de Construcción para conocer el punto de vista de las mencionadas autoridades, sobre como afecto las salvaguardias.

Resumen de las entrevistas para conocer los aspectos más importantes y relevantes que se podrían aplicar como mejoras para el proceso de concesión de créditos y manejar de la mejor manera el impacto generado.

## 2. El Método

### 2.1. Nivel de estudio

Se aplicaran pruebas piloto sobre los registros de concesiones de créditos, partida de inversión y recuperación de intereses, así como los datos estadísticos de materiales y maquinaria para la construcción que no se producen en el país, que sufrieron afectación proporcionados por la Cámara de la Industria de la Construcción, para probar el efecto de las salvaguardias sobre el sector de la construcción y el efecto que tuvo en la concesión de los préstamos hipotecarios de tal forma que no afecte a la operación normal del Banco del IESS.

**Explicativo:** con este método buscaremos el ¿por qué? de las principales causas para que las salvaguardias afectaran la construcción y la concesión de préstamos, así mismo llegaremos a conocer a fondo las razones de los problemas en el proceso de aplicación de las salvaguardias.

## 2.2. Modalidad de la investigación

Para entender en su totalidad la problemática se utilizarán 2 métodos:

**De campo:** se realizara una investigación para analizar los datos recojiéndolos de la misma fuente o del sitio donde se genera la operación

**Documental:** se revisara la documentación emitida por el COMEX respecto a la importación de productos relacionados con el sector de la construcción.

## 2.3. Método

**Método histórico lógico:** La investigación verificará los datos de importación de materiales y maquinaria para la construcción, por cuanto obtendremos datos estadísticos y cronológicos de cantidades que ingresaron al país en el año 2015.

**Método Inductivo-Deductivo:** La investigación partirá de conocimientos generales a la aplicación y proporcionará un conocimiento verdadero sobre la realidad.

**Lógico:** La investigación explicará leyes generales aplicadas para la importación de materiales de construcción, salvaguardias y concesión de préstamos hipotecarios, cumpliendo con todos los parámetros legales vigentes.

## 2.4. Población y muestra

### **Población:**

Por población se entiende un conjunto de individuos, constituido de forma estable, ligado por vínculos de reproducción e identificado por características territoriales, políticas, jurídicas, étnicas o religiosas. Una población se define también por las características que trazan su perfil y sus límites. Los límites y fronteras de las distintas

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

poblaciones son tales que los agregados así definidos asumen su propia autonomía y estabilidad, reproduciéndose y conservándose en el tiempo. (Bacci, 1993-2007)

La población analizar serán empresas del sector de la construcción y financiero como lo es la CAMICON y el BIESS en el cual contamos con tres servidores que se encuentran a cargo del proceso de concesión de préstamos, además del personal del área operativo que cuenta con la información financiera para evaluación de rendimientos y estadísticas de préstamos otorgados.

### **Muestra:**

Una muestra es un subconjunto de casos o individuos de una población estadística. En diversas aplicaciones interesa que una muestra sea una muestra representativa y para ello debe escogerse una técnica de muestreo adecuada que produzca una muestra aleatoria adecuada (contrariamente se obtiene una muestra sesgada cuyo interés y utilidad es más limitado dependiendo del grado de sesgo que presente). La muestra es por lo tanto el grupo al que se le aplican las pruebas. (Wilks, 1962)

Nuestra muestra a analizar será el universo de préstamos otorgados a los afiliados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y para las encuestas serán los afiliados que soliciten créditos hipotecarios.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

**2.5. Operacionalización de variables**

**Variable 1.**

Posición teórica	Elementos de la variable	Indicadores	Cuestionamientos	Técnicas	Instrumentos	Informantes
Análisis de las salvaguardias en el sector de la construcción	Aumento de costos en materiales en el Sector de la Construcción	Aumento del 3 a 5% en costos directos de la construcción por aplicación de salvaguardias.	¿Cuánto determino la cámara de la construcción que fue el impacto de las salvaguardias?	Entrevista	Cuestionario 1	Presidente CAMICON
		2 a 3.5% de aumento del precio de valor de mercado de viviendas ofertadas por inmobiliarias.	¿Las inmobiliarias conocen el impacto generado por las salvaguardias en los costos directos de materiales importados para la construcción?	Entrevista	Cuestionario 1	

**Elaborado por:** La autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

**Variable 2.**

<b>Posición teórica</b>	<b>Elementos de la variable</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Cuestionamientos</b>	<b>Técnicas</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Informantes</b>
Incidencia en los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS	Decrecimiento en la concesión de préstamos hipotecarios y disminución en ingresos en la partida de inversión.	El ingreso por intereses de préstamos hipotecarios disminuyó 2% 3.5% del total neto.	¿Cuántos millones determino el BIESS que dejaron de ingresar a la partida de inversión?	Entrevista	Cuestionario 1	Director Financiero BIESS
		10% del número de préstamos otorgados disminuyó en comparación al ejercicio fiscal 2014.	¿El otorgar más créditos hipotecarios genera un impacto positivo en el crecimiento de ingresos por inversión?	Entrevista	Cuestionario 1	Director Financiero BIESS

**Elaborado por:** La autora

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

### **2.6. Selección de instrumentos investigación**

**Entrevistas:** Se realizará una entrevista al Director Financiero del BIESS, el mismo que mantiene la base de información de créditos otorgados por el banco.

Se utilizara boletines de prensa, testimonios de los clientes del BIESS y documentos que validen los préstamos otorgados.

### **2.7. Validez y confiabilidad de instrumentos**

Se utilizaran instrumentos confiables que maneje el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, así como los que preste la Cámara de la Industria de la Construcción; y, la información publicada por las carteras de estado que manejan datos estadísticos como son el INEC y BCE ya que los mismos manejan datos confiables y exactos para el presente proyecto.

Se tiene planificado un estudio preliminar a fin de dar a conocer los instrumentos con los que la institución no cuenta para evaluar los existentes y tener la certeza de los instrumentos faltantes para considerarlos dentro de la investigación; así como obtener datos previos y posteriores a la aplicación de las salvaguardias y sus efectos en el sector de la construcción, así como el resultado sobre la concesión de créditos hipotecarios.

# ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

## 3. Aspectos administrativos

### 3.1. Recursos Humanos

El equipo de trabajo está conformado por: Un investigador principal (alumna UISEK), encargada de realizar el proyecto y contara con la colaboración de tres servidores del BIESS, quienes en forma periódica colaboraran con datos e información sobre el manejo de la institución respecto al número de créditos concedidos e ingreso en términos monetarios obtenidos en el año 2015 y años anteriores, información que ayudara al avance del análisis y al cumplimiento de objetivos del mismo.

### 3.2. Recursos Técnicos y Materiales

- Paquete Microsoft Office
- Un computador portátil
- Una impresora
- Disco duro externo
- Video Cámara (fotos y videos)
- 10 resmas papel bond
- Libros de consulta
- Videos relacionados al tema
- Datos de prensa

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**3.3. Recursos Financieros**

Un computador portátil	\$ 1,200.00
Una impresora	\$ 300.00
Video Cámara (fotos y videos)	\$ 500.00
10 Papel Bond	\$ 65.00
Gastos movilización	\$ 100.00
Gastos de empastado	\$ 60.00
Libros de consulta	\$ 100.00
Diccionario Ingles	\$ 50.00
Videos relacionados al tema	\$ 50.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 2,425.00</b>

**Elaborado por:** La autora

**3.4. Cronograma de trabajo**

Modo de tarea	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin
<b>TEMA</b>	Solicitud de aprobación del Tema de investigación	1 días	09/05/2016	10/05/2016
<b>APROBACIÓN TEMA</b>	Lecturas preliminares	1 días	11/05/2016	11/05/2016
<b>DESARROLLO FASE I</b>	Desarrollo del capítulo I	5 días	12/05/2016	16/05/2016
<b>CORRECCIONES FASE I</b>	Desarrollo del capítulo I	7 días	16/05/2016	23/05/2016
<b>DESARROLLO FASE II</b>	Desarrollo del capítulo II	9 días	23/05/2016	01/06/2016
<b>CORRECCIONES FASE I</b>	Desarrollo del capítulo II	6 días	01/06/2016	06/06/2016
<b>DESARROLLO FASE III</b>	Desarrollo del capítulo III	8 días	07/06/2016	14/06/2016
<b>CORRECCIONES FASE III</b>	Desarrollo del capítulo III	5 días	15/06/2016	19/06/2016
<b>PRESENTACIÓN PLAN FINALIZADO</b>	Elaboración del primer borrador	3 días	20/06/2016	23/06/2016
<b>REVISIÓN PLAN FINALIZADO</b>	Revisión del director	3 días	22/06/2016	25/06/2016

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

<b>PRESENTACION PROYECTO REVISADO</b>	Redacción del proyecto definitivo	5 días	25/06/2016	30/06/2016
<b>APROBACIÓN PROYECTO</b>	Solicitud aprobación del proyecto	9 días	01/07/2016	04/07/2016

**Elaborado por:** La autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**FASE 2: Fundamentación Teórica y Diagnóstico**

**1. Fundamentación Teórica**

**1.1 Marco Conceptual**

**Comercio internacional:**

El intercambio comercial, es la actividad de comprar y vender mercancías entre dos contrayentes, este intercambio es parte fundamental en el comercio e impacta el mercado de los bienes, servicios y propiedad intelectual. La comercialización ha surgido desde tiempos antiguos utilizándose el trueque para el intercambio de productos, cuya actividad debe de ser concluida en la necesidad de obtener las mercancías que no tenían al alcance, esto domina en el comercio al tener más efectividad de comercialización el cual se tiene mayor intercambio económico y un interés en la zona de libre comercio en el intercambio de productos. (García Govea, 2012)

**Capacidad productiva:**

La capacidad productiva hace referencia al máximo nivel de producción que puede soportar una unidad productiva concreta, en circunstancias normales de funcionamiento durante un periodo de tiempo determinado. Dirección de la producción y de operaciones. (Render, 2007)

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

### **Fuente de financiamiento:**

Las fuentes de financiación son todos aquellos mecanismos que permiten a una empresa contar con los recursos financieros necesarios para el cumplimiento de sus objetivos de creación, desarrollo, posicionamiento y consolidación empresarial. (Taylor, 2008)

### **Importación:**

En economía, las importaciones son el transporte legítimo de bienes y servicios del extranjero los cuales son adquiridos por un país para distribuirlos en el interior de este. Las importaciones pueden ser cualquier producto o servicio recibido dentro de la frontera de un Estado con propósitos comerciales. (Sullivan & Sheffrin, 2003)

### **Salvaguardia:**

Las salvaguardias son medidas de emergencia desleal para proteger la industria nacional que se ve amenazada ante el creciente aumento absoluto o relativo de las importaciones. Estas medidas consisten en la restricción temporal de las importaciones que amenazan con dañar o causar daño grave al sector nacional los cuales no están preparados para competir con los productos importados. Es decir son medidas que impone un país cuando no maneja circulante. Las medidas de salvaguardias a diferencia de las medidas antidumping y las medidas compensatorias no requieren una determinación de práctica desleal. (Michael, 2005)

### **Construcción:**

Fabricación de una obra material, generalmente de gran tamaño, de acuerdo con una técnica de trabajo compleja y usando gran cantidad de elementos. (Diccionario Manual de la Lengua Española Vox. , © 2007)

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

### **Tasa:**

Se conoce como tasa a aquellas contribuciones económicas que llevan a cabo los usuarios de determinado servicio que es prestado por el estado. (definicionabc, 2007 – 2016)

### **Incoterms:**

Son un conjunto de reglas y disposiciones que nos indican cuando empieza el riesgo y cuando termina el mismo al momento de hacer una compra venta internacional. (Estrada, 2012)

### **Régimen Aduanero:**

Es el tratamiento aduanero aplicable a las mercancías, solicitado por el declarante, de acuerdo con la legislación aduanera vigente. (Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión)

### **Arancel:**

Es un impuesto que un gobierno aplica a ciertos productos importados. El arancel podría estar diseñado para recaudar ingresos, o bien para proteger a las compañías nacionales. (Armstron, 2010)

## **1.2 Marco Teórico**

Para el siguiente desarrollo del proyecto, se considerará los siguientes textos, así como se enumerará las principales teorías e informes, recogidas de autores de comercio

## ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

exterior, sector de la construcción y analistas económicos, como se detalla a continuación:

Robert C. Feenestra, Alan M Taylor Alejandro E. Lerma Kirchner, Harrison, Lee, Woodside, Aguirre.

Las teorías referentes al tema seleccionadas son las siguientes:

- **Mercantilista**

Consistió en una serie de medidas que se centraron en tres ámbitos: las relaciones entre el poder político y la actividad económica; la intervención del Estado en esta última; y el control de la moneda. Así, tendieron a la regulación estatal de la economía, la unificación del mercado interno, el crecimiento de población, el aumento de la producción propia controlando recursos naturales y mercados exteriores e interiores, protegiendo la producción local de la competencia extranjera, subsidiando empresas privadas y creando monopolios privilegiados, la imposición de aranceles a los productos extranjeros y el incremento de la oferta monetaria mediante la prohibición de exportar metales preciosos y la acuñación inflacionaria, siempre con vistas a la multiplicación de los ingresos fiscales. (John, 1936)

- **Clásica del comercio internacional y desarrollo económico**

Se define como comercio internacional o mundial, al movimiento que tienen los bienes y servicios a través de los distintos países y sus mercados. Se realiza utilizando divisas y está sujeto a regulaciones adicionales que establecen los participantes en el intercambio y los gobiernos de sus países de origen. Al realizar operaciones comerciales internacionales, los países involucrados se benefician mutuamente al

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

posicionar mejor sus productos, e ingresar a mercados extranjeros. (Ballesteros Román, 1998)

- **Ricardiana**

David Ricardo al menos hizo una contribución vital al pensamiento económico y la defensa de la libertad de comercio: la ley de la ventaja comparativa. Al destacar la gran importancia de la interacción voluntaria de la división internacional del trabajo, los librecambistas del siglo XVIII, incluyendo a Adam Smith, basaron sus doctrinas en la ley de la “ventaja absoluta”. Es decir, que los países deberían especializarse en lo que sean más eficientes y luego intercambiar esos productos, pues en ese casos se beneficiarán las personas en ambos países. Es un caso relativamente fácil de argumentar. Hace falta poca persuasión para darse cuenta de que Estados Unidos no debería dedicarse a cultivar plátanos (o, por decirlo en términos simples de microeconomía, las personas y empresas de Estados Unidos no deberían preocuparse por hacerlo), sino más bien producir otra cosa (por ejemplo, trigo, bienes manufacturados) e intercambiarla por plátanos cultivados en Honduras. (Rothbard, 1995)

En las fuentes consultadas, se analizaron los principales lineamientos teóricos los siguientes aspectos:

- ✓ Los negocios
- ✓ Política de importación
- ✓ Aduanas
- ✓ Incoterms
- ✓ Mercado Internacional

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

- ✓ Importación de maquinaria y materiales
- ✓ Inversión, presupuesto y valoración
- ✓ La contabilidad y el control de costos de exportación
- ✓ Información administrativa y contabilidad
- ✓ El reverdecer de las finanzas
- ✓ Relaciones exteriores
- ✓ Términos de negociación
- ✓ Técnicas de negociación
- ✓ Canales de distribución
- ✓ Logística

### **1.3 Marco Referencial**

#### **Publicación 1**

**Revista:** Clave

**Autor:** Eco. Ernesto Gamboa

**Año:** 2015

Se identificaban dos ciclos de la industria y se ponía de presente los alcances del fenómeno de las turbulencias en el mercado inmobiliario. Se analizaron cuáles eran algunos de los efectos con respecto a los cambios que se habían producido entre los actores del sector, en particular promotores y constructores, entidades proveedoras de crédito hipotecario, empresas originadoras de créditos, firmas de fondos y fideicomisos y actividades orientadas a la promoción de eventos como las ferias inmobiliarias.

ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015



**Fuente:** Revista Clave

**Publicación 2**

**Revista:** Clave

**Autor:** Gamboa & Gamboa Asociados

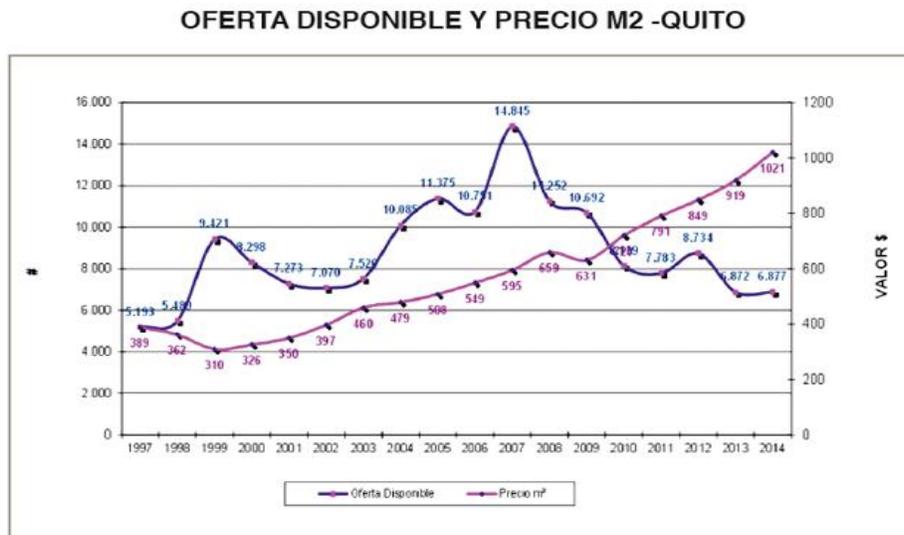
**Año:** 2015

Si a la consideración de los principales factores exógenos enunciados anteriormente le adicionamos el impacto producido por situaciones estructurales del sector, como los cambios en el comportamiento de la oferta y la demanda inmobiliarias, el futuro inmediato podría parecer poco promisorio.

La oferta inmobiliaria disponible (variable de medición) en Quito, se ha visto afectada desde el año 2010 al 2015 y no ha encontrado el camino para una franca recuperación frente a la etapa del ciclo de vida en el cual se encuentra. Al contrario, con los niveles de oferta disponible que no se han podido recuperar, esta variable ha ido

## ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

perdiendo su “capacidad de contención” frente a los precios promedio del m<sup>2</sup>, por lo que estos se han desbordado generando un incremento mayor en los mismos.



**Fuente:** Revista Clave

### Publicación 3

**Revista:** Gestión

**Autor:** María De La Paz Vela

**Año:** 2010

En el torrente comercial de importaciones y exportaciones entre países, las voluntades de negociación de los Gobiernos, de los empresarios y de las personas, en general, se enmarcan en reglas establecidas por los primeros. La apertura comercial y la búsqueda de arancel plano, que caracterizó la política comercial en regímenes anteriores, están cambiando con un tinte proteccionista que busca alentar la producción nacional con

## ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

barreras efectivas de comercio como las salvaguardias, mientras la competitividad se ha estancado más de una década. Se utilizan salvaguardias y aranceles como artificios para detener la salida de dólares del país por importaciones, incluso estableciendo metas de montos de reducción de importaciones. El último ejemplo es la salvaguardia cambiaria aplicada por el COMEX a Colombia en julio de 2009, pero en enero de este año, ya se aplicó una salvaguardia de balanza de pagos a las importaciones de todo el mundo. En ambos casos, primero se imponen y luego se tienen que desmontar en menos tiempo del previsto originalmente.

### 1.4 Marco Legal

Resolución 022-2015, publicada en el registro oficial No. 518 del 09 de junio de 2015 indica:

**Artículo 1:** Adoptar una medida de salvaguardia definitiva en el marco de la Organización Mundial del comercio (OMC), por un periodo de tres años, incluidos 200 días transcurridos de la medida salvaguardia provisional, consistente en la aplicación de una sobretasa arancelaria adicional, no discriminatoria, al arancel general vigente, de USD 1.50 por Kilogramo importado a los productos clasificados en las sub partidas arancelarias.

**Artículo 2:** Excluir de la aplicación de la medida de salvaguardia definitiva a las importaciones originadas de países en desarrollo de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 9 del Acuerdo sobre salvaguardias de la OMC, debido a que los porcentajes de participación en las importaciones cumplen con el porcentaje de mínimos, estos países son: Brasil, Chile, Colombia, México, Panamá y Perú.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

**Artículo 3:** Según la disposición del numeral 4 del artículo 7 del Acuerdo sobre Salvaguardias de la OMC, relacionada con la liberación progresiva de la medida, a intervalos iguales, esta salvaguardia se liberalizará conforme al siguiente cronograma:

Fecha Inicio de Medida	Duración Medida	Liberación progresiva	
04/11/2014	3 AÑOS	Año 1	1,50 USD
		Año 2	1,12 USD
		Año 3	0,75 USD

**Fuente:** Resolución 011-2015

**Artículo 1:** Establecer una sobretasa arancelaria, de carácter temporal y no discriminatoria, con el propósito de regular el nivel general de importaciones y, de esta manera, salvaguardar el equilibrio de la balanza de pagos, conforme al porcentaje ad valorem determinado para las importaciones consumo de las subpartidas descritas.

**Resolución 140-2015-F**, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 627 de 13 de noviembre de 2015, se establece que la tasa de interés activa efectiva máxima para el segmento Consumo Ordinario será de 17.30%; la misma que entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Resolución 154-2015-F, de 25 de noviembre de 2015, se establece que la tasa de interés activa efectiva máxima para el segmento Consumo Prioritario será de 17.30% y para el segmento Educativo será de 9.50%

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

**2. Diagnostico**

**2.1 Ambiente externo**

**2.1.1 Macro entorno**

**Ambiente Económico:**

Se analizó los principales indicadores del actual contexto económico del país que se detallan a continuación:

**Tasa de Interés:**

La tasa de interés se estableció, como el porcentaje al que está convertido un capital en una unidad de tiempo, decretando lo que se refiere como "el costo del dinero en el mercado monetario".

<b>Tasas de Interés</b>			
<b>jun-15</b>			
<b>1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES</b>			
<b>Tasas Referenciales</b>		<b>Tasas Máximas</b>	
<b>Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:</b>	<b>% anual</b>	<b>Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:</b>	<b>% anual</b>
Productivo Corporativo	9.31%	Productivo Corporativo	9.33%
Productivo Empresarial	9.96%	Productivo Empresarial	10.21%
Productivo PYMES	11.33%	Productivo PYMES	11.83%
Comercial Ordinario	9.34%	Comercial Ordinario	11.83%
Comercial Prioritario Corporativo	8.66%	Comercial Prioritario Corporativo	9.33%
Comercial Prioritario Empresarial	9.82%	Comercial Prioritario Empresarial	10.21%
Comercial Prioritario PYMES	11.10%	Comercial Prioritario PYMES	11.83%
Consumo Ordinario	16.24%	Consumo Ordinario*	17.30%

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

Consumo Prioritario	15.90%	Consumo Prioritario **	17.30%
Educativo	9.31%	Educativo **	9.50%
Inmobiliario	10.72%	Inmobiliario	11.33%
Vivienda de Interés Público	4.98%	Vivienda de Interés Público	4.99%
Vivienda de Interés Privado	5.98%	Vivienda de Interés Público	5.99%
Microcrédito Minorista	24.46%	Microcrédito Minorista	30.50%
Microcrédito de Acumulación Simple	23.85%	Microcrédito de Acumulación Simple	27.50%
Microcrédito de Acumulación Ampliada	21.18%	Microcrédito de Acumulación Ampliada	25.50%
Inversión Pública	8.32%	Inversión Pública	9.33%
<b>3. TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS REFERENCIALES POR PLAZO</b>			
<b>Tasas Referenciales</b>	<b>% anual</b>	<b>Tasas Referenciales</b>	<b>% anual</b>
Plazo 30-60	5.03%	Plazo 121-180	6.71%
Plazo 61-90	5.36%	Plazo 181-360	7.06%
Plazo 91-120	5.96%	Plazo 361 y más	7.91%

**Fuente:** Banco Central 2015

De acuerdo al cuadro precedente, se observó que las tasas de interés se han incrementado gradualmente, manejando los criterios económicos que establecen que una tasa de interés alta incentiva el ahorro y una tasa de interés baja incentiva el consumo, lo que para el presente proyecto significa que disminuyó el consumo de vivienda terminada (Bienes ofertados), por lo que el número de créditos otorgados ante un alza de tasa disminuyó.

Es importante señalar que mediante la aplicación de impuestos, tributos o medidas arancelarias, a fin de fomentar ya sea el ahorro o la expansión, de acuerdo a objetivos macroeconómicos, mediante la intervención estatal

## ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

### Inflación:

La inflación es el acrecimiento general y continuado en el tiempo de los costos. Las fuentes que la provocan son varias, aunque destacan el crecimiento del dinero en circulación, que favorece una mayor demanda, o del costo de los factores de la producción (materias primas, energía, salario, etc.).



### Inflación: Marzo 2015



\* Índices empalmados

MES	ÍNDICE	MENSUAL	ANUAL	ACUMULADA
Marzo-14	98,57	0,70%	3,11%	1,53%
Diciembre-14	100,64	0,11%	3,67%	3,67%
Febrero-15	101,86	0,61%	4,05%	1,21%
<b>Marzo-15</b>	<b>102,28</b>	<b>0,41%</b>	<b>3,76%</b>	<b>1,63%</b>

Según el último reporte del Índice de Precios al Consumidor (IPC), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Ecuador registró una inflación de 0,41% en marzo de 2015.

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

En el tercer mes del año 2015, el país registró una inflación anual de 3,76% y una acumulada de 1,63% en comparación al 3,11% y 1,53% que alcanzó en marzo de 2014, respectivamente.

La canasta básica se ubicó en \$ 657,68, mientras el ingreso familiar mensual con 1,6 perceptores es de \$ 660,80.

Podemos observar que una vez que las salvaguardias se aplicaron en el país aumentaron los costos de producción de viviendas terminadas por lo que esto generó en un aumento gradual en la inflación.

### **Balanza de pagos**

Es un registro de todas las transacciones monetarias producidas entre un país y el resto del mundo en un determinado periodo. Estas transacciones pueden incluir pagos por las exportaciones e importaciones del país de bienes, servicios, capital financiero y transferencias financieras. La balanza de pagos contabiliza de manera resumida las transacciones internacionales para un período específico, normalmente un año, y se prepara en una sola divisa, típicamente la divisa doméstica del país concernido. Las fuentes de fondos para un país, como las exportaciones o los ingresos por préstamos e inversiones, se registran en datos positivos. La utilización de fondos, como las importaciones o la inversión en países extranjeros, se registran como datos negativos, a continuación se detalla la balanza de pagos de Ecuador año 2015

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

<b>5. BIENES (1)</b>					
<b>Período: 2015. IVT</b>					
<b>Millones de dólares</b>					
<b>Transacción / Período</b>				<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Importaciones</b>				<b>26.660,0</b>	<b>20.698,5</b>
	Mercancías generales			26.637,2	20.675,7
	Mercancías según la CAE			26.447,6	20.460,2
	Bienes de consumo			5.214,1	4.232,2
		No duraderos		2.890,8	2.592,0
		Duraderos (2)		2.323,3	1.640,2
	Combustibles y lubricantes			6.417,3	3.950,1
	Materia primas			8.076,0	6.878,0
		Agrícolas		1.255,0	1.119,7
		Industriales		5.792,4	5.147,7
		Materiales de construcción		1.028,5	610,6
	Bienes de capital			6.684,6	5.342,4
		Agrícolas		122,1	136,6
		Industriales		4.722,9	3.812,5
		Equipos de transporte		1.839,6	1.393,3
	Diversos			55,6	57,5
	Ajuste por comercio no registrado (3)			189,6	215,5
	Bienes para transformación			-	-
	Reparación de bienes			6,0	6,0
	Bienes adquiridos en puerto por medios de transporte			16,8	16,8
	Oro no monetario			-	-

**Fuente:** Banco Central 2015

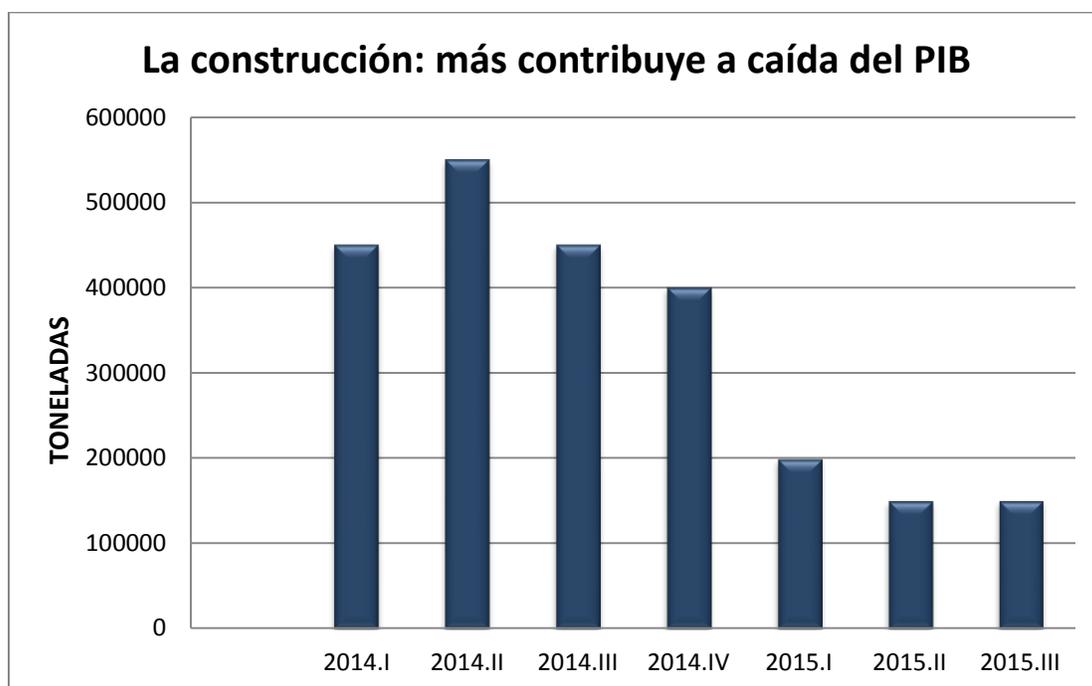
De acuerdo al grafico precedente y a lo comentado se observó que, el país está importando más de lo que exporta, su balanza comercial (exportaciones menos importaciones) está en déficit, por lo que con la aplicación de las salvaguardias el

## ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

gobierno quiere estabilizar las importaciones de material de construcción y poner como prioridad la comercialización de material fabricado en el país.

### Producto Interno Bruto (PIB):

Establecido como el valor monetario total de la producción corriente de bienes y servicios de un país durante un período de tiempo (normalmente un año), así como una magnitud denominada de flujo, que contabiliza sólo los bienes y servicios producidos durante la etapa de estudio, en el área de construcción que es objeto de análisis en el presente proyecto se detalla en el siguiente gráfico:



**Fuente:** Banco Central 2015

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

De acuerdo al cuadro precedente, el producto interno bruto (PIB), creció (3.5%) así: administración pública y defensa (0.53 puntos); petróleo y minas (0.46 puntos); comercio (0.44 puntos); actividades profesionales, técnicas y administrativas (0.43 puntos); manufactura (0.39 puntos); construcción cayó (0.38 puntos) y transporte (0.27 puntos).

El país enfrenta una apreciación del dólar con respecto a otras monedas, lo que ha encarecido las exportaciones. Por ello, el Gobierno implementó salvaguardias comerciales a bienes importados que llegan hasta el 45%.

### **2.1.2 Micro entorno**

#### **Afiliados IESS:**

Es quien accede a un producto o servicio ofrecido por el BIESS, por medio de una transacción financiera (dinero) u otro medio de pago.

Los clientes que maneja el BIESS, son personas naturales que tengan facultades de adquisición monetaria, cumpliendo el requisito de ser afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

#### **Inmobiliarias:**

Se conoce como Inmobiliarias a las empresas o particulares que ofrecen viviendas terminadas.

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

El BIESS, se maneja con las inmobiliarias o personas naturales que hayan seleccionado los afiliados para la adquisición de las viviendas terminadas.

### **Cámara de la Construcción:**

Organización gremial que promueve el desarrollo socioeconómico del país y el bienestar de la población a través del impulso a la construcción de infraestructura y vivienda de calidad.

## **2.2 Ambiente interno**

En base a la Resolución No. BIESS-001-2011, el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social resuelve expedir el “Manual Orgánico Funcional del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS”

### **Misión y Visión**

#### **Misión**

Administrar, de manera eficiente, los recursos previsionales de los asegurados generando operaciones financieras con retorno social y económico adecuado, que contribuyan a impulsar la producción, creen valor agregado y garanticen nuevas fuentes de empleo.

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

### **Visión**

Ser la institución Financiera Pública reconocida por la excelencia en la generación de rendimientos y servicios financieros para beneficio de los asegurados del IESS, la integridad de su gente y su contribución al desarrollo nacional.

### **Valores, Políticas y Objetivos**

#### **Valores**

- Compromiso institucional.
- Vocación de servicio a los asegurados.
- Integridad.
- Liderazgo de los mandos medios.
- Orientación a resultados.
- Mejoramiento continuo.

#### **Políticas Generales**

Garantizar el uso eficiente de los fondos previsionales bajo principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y responsabilidad en función de los estándares del mercado.

- Asegurar la diversificación de las operaciones financieras; y, canalizar los fondos previsionales hacia la inversión productiva.
- Propender a la universalización de las operaciones financieras expandiendo su cobertura a nivel nacional, procurando compatibilidad entre los fondos previsionales y el volumen de crédito e inversión otorgados.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

- Promover condiciones competitivas dentro del mercado financiero nacional.
- Garantizar transparencia y eficiencia en la gestión del Banco, incorporando mecanismos de evaluación y rendición de cuentas, respetando la aplicación de normas, manuales y resoluciones.
- Fomentar la observancia plena del Código de ética en los diferentes procesos y en la gestión del negocio del Banco.
- Instrumentar mecanismos que permitan mitigar el riesgo en las operaciones de crédito e inversión.
- Incorporar como parte de la cultura del Banco la administración integral de riesgos y la política de mejoramiento continuo para la calidad.

**Objetivos**

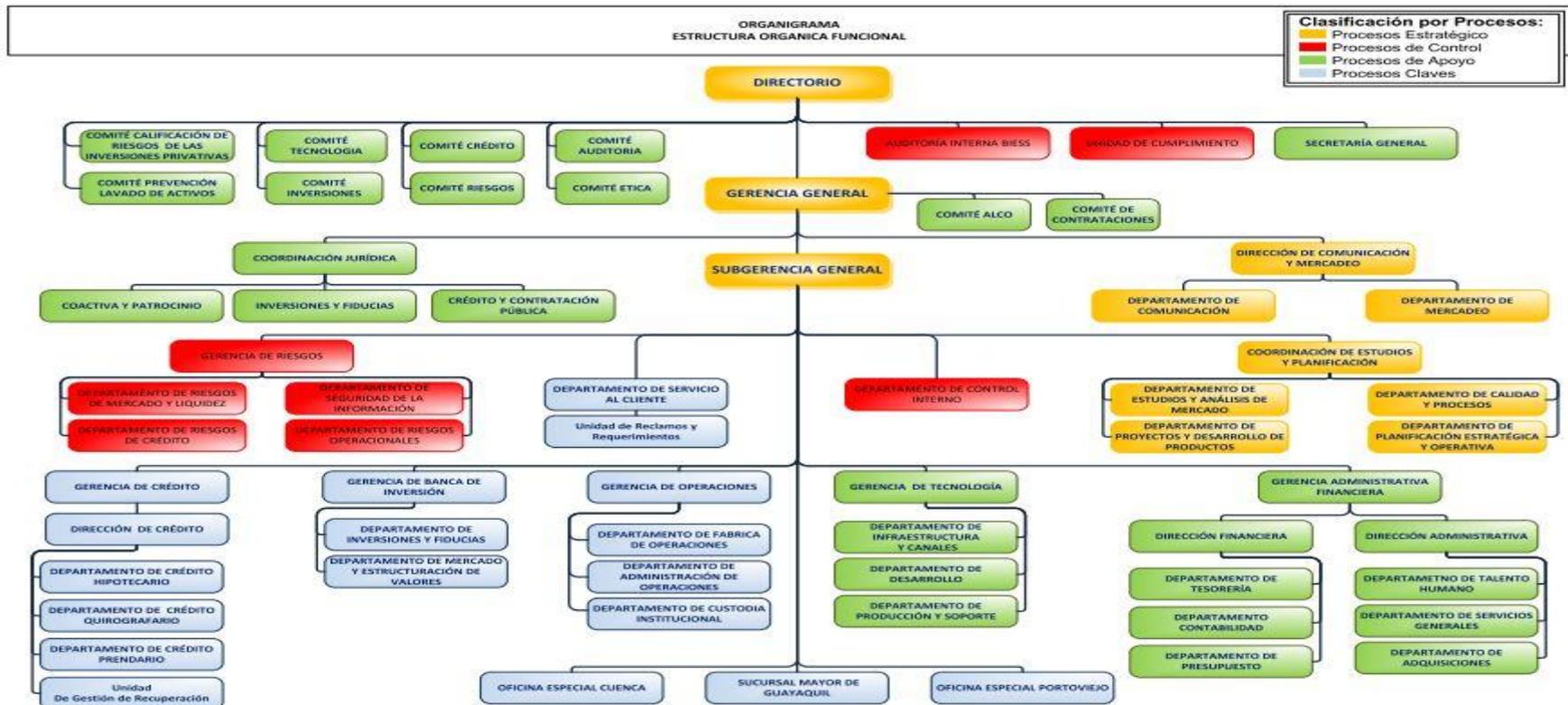
- Establecer mecanismos de financiamiento que posibiliten satisfacer las necesidades de crédito de los asegurados e impulsen el desarrollo del Sector Productivo.
- Orientar los fondos previsionales hacia inversiones rentables de corto, mediano y largo plazo que propicien el desarrollo de la economía.
- Fortalecer la autonomía técnica, administrativa y financiera del Banco dentro del marco regulatorio a fin de proteger e incrementar los fondos previsionales, fomentando una cultura orientada al servicio a los asegurados y al mejoramiento continuo.
- Desarrollar, mejorar e implementar nuevos productos y servicios financieros para los asegurados bajo condiciones de seguridad, confianza y rentabilidad.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

- Implementar una estructura organizacional flexible con adecuados estándares de calidad, en función de las necesidades de los procesos de negocio, de apoyo, de control y agregadores de valor.
- Implementar los procesos operacionales del Banco en base a sistemas tecnológicos, de información y comunicación de punta acorde a la realidad del Biess.
- Alcanzar la mejor rentabilidad posible del portafolio de inversiones acorde a la curva de rendimiento por calificación de riesgo y plaz

# ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

## Organigrama Funcional



Fuente: BIESS

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

### **Producto Ofertado**

El BIESS ofrece información mediante su página web acerca de préstamos hipotecarios para la adquisición de bienes inmuebles, como unidades de vivienda, construcción, remodelación, ampliación y/o mejoramiento de las mismas, terrenos, oficinas, locales comerciales o consultorios; así como también sustitución de créditos hipotecarios para viviendas otorgadas por otras instituciones financieras del país, bajo los siguientes parámetros publicados en la página web institucional, que se detallan a continuación:

### **Ventajas competitivas**

- Crédito de vivienda al interés más bajo del mercado.
- Plazo máximo 25 años.
- Precalificación automática en línea.

### **Financiamiento destinado para:**

- Casas o departamentos nuevos o usados
- Casas individuales (unifamiliares)
- Viviendas que formen parte de un conjunto habitacional.

### **Afiliados en calidad de dependencia**

- El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportes.
- Tener 12 últimas aportaciones consecutivas.
- Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.
- Estar dentro del límite de edad requerido (75 años).

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

- No estar registrado como afiliado voluntario.
- Su empleador actual no debe pertenecer a la zafra.
- Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.
- No tener préstamo hipotecario vigente con el IESS o Biess en MORA.
- No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o Biess.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para vivienda terminada en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para construcción de vivienda en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para remodelación y ampliación de vivienda en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Sustitución de Hipoteca.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Terreno.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Terreno y Construcción.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Inmueble.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Vivienda Terminada Hipotecada.
- No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.
- No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el IESS o Biess.
- No tener Obligaciones Vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Voluntarios.

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

- No tener dividendos de préstamos con el IESS o Biess en mora.
- Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través del Sistema Antiguo del IESS.
- Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través de Historia Laboral o con el Biess.
- No estar registrado en la base de datos del IESS con una enfermedad degenerativa.
- Usted debe aprobar la calificación crediticia del Biess.

### **Condiciones de Financiamiento**

#### **Monto y Financiamiento**

El Biess financia el 100% del inmueble si el valor del avalúo de realización de la vivienda es hasta los USD \$100,000. Si el valor oscila entre los USD \$100,000 hasta los USD \$125,000 se financiará hasta USD \$100,000. Si el valor de realización de la vivienda es superior a los USD \$125,000 se financiará hasta el 80% de su avalúo. El monto máximo de financiamiento es de USD \$150,000.

#### **Plazo Máximo**

- Hasta 25 años.
- Edad máximo para otorgar un crédito 75 años.

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

### **Tasa de Interés**

La tasa de interés que se concederá para los préstamos hipotecarios, fluctúa de acuerdo con el plazo, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador, considerando los plazos máximos de pago. La tasa se reajustará cada 180 días.

### **Sistema de Amortización**

Los afiliados y jubilados pueden seleccionar en su solicitud de crédito el sistema de amortización que se aplicará a su crédito, en cual puede ser de cuotas fijas (francés) o sistema de amortización de cuotas decrecientes (alemán).

### **Dirección financiera**

Dentro de la gestión financiera se hace enfoque a los ingresos y egresos del Banco, se analiza la liquidez y solvencia del mismo aplicando el respectivo Flujo de caja que reflejen la situación económica actual.

Este control está a cargo del Departamento de Tesorería y se lo revisa conjuntamente con el Gerente Financiero, Gerente de Riesgos, Gerente General Encargado, Representante del Directorio, Gerente de Banca de Inversión, Gerente de Crédito y Jefe de Tesorería en el Comité Interno ALCO.

A continuación detallamos el Flujo de caja del año 2015 expresado en miles de millones de dólares, que nos dará la pauta necesaria para conocer la situación del BIESS.

ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015

<b>FLUJO DE CAJA 2015</b>			
<b>FLUJO FONDOS CONSOLIDADO</b>	<b>2015</b>		
	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>\$ 287.83</b>	<b>\$ 104.69</b>	<b>\$ 98.86</b>
<b>(a) Proyección Transferencias IESS Excedentes</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 10.00</b>	<b>\$ 30.00</b>
<b>( b) Inversiones Financiera</b>	<b>\$ 57.86</b>	<b>\$ 15.67</b>	<b>\$ 10.80</b>
<b>( c ) Recuperación Créditos</b>	<b>\$ 30.00</b>	<b>\$ 38.50</b>	<b>\$ 95.00</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 375.69</b>	<b>\$ 168.86</b>	<b>\$ 234.66</b>
<b>a) Inversiones Financieras</b>	<b>\$ 1.00</b>	<b>\$ 3.00</b>	<b>\$ 9.20</b>
<b>(a.1)Desembolsos Inv. Financieras Sector Privado</b>	<b>\$ 1.00</b>	<b>\$ 3.00</b>	<b>\$ 9.20</b>
<b>b) Desembolsos Créditos</b>	<b>\$ 75.00</b>	<b>\$ 65.00</b>	<b>\$ 80.00</b>
<b>(b.1)Desembolsos PHs</b>	<b>\$ 30.00</b>	<b>\$ 25.00</b>	<b>\$ 30.00</b>
<b>(b.2)Desembolsos PQs</b>	<b>\$ 45.00</b>	<b>\$ 40.00</b>	<b>\$ 50.00</b>
<b>(c) Gastos Instrumentación / F.de Operaciones</b>	<b>\$ 2.00</b>	<b>\$ 2.00</b>	<b>\$ 2.00</b>
<b>(d) Transferencias IESS Solicitadas</b>	<b>\$ 193.00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Total Desembolsos</b>	<b>\$ 271.00</b>	<b>\$ 70.00</b>	<b>\$ 91.20</b>
<b>FLUJO FINAL DE CAJA</b>	<b>\$ 104.69</b>	<b>\$ 98.86</b>	<b>\$ 143.46</b>

**Fuente:** Tesorería BIESS



**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**Análisis FODA:**

Para la aplicación del FODA se aplicara el siguiente análisis:

- a) Asignar un peso entre 0.0 (no importante) hasta 1.0 (muy importante); el peso otorgado a cada factor expresa su importancia relativa, y el total de todos los pesos debe dar la suma de 1.0
- b) Asignar una calificación entre 1 y 4, donde el 1 es irrelevante y el 4 se evalúa como muy importante
- c) Efectuar la multiplicación del peso de cada factor para su calificación correspondiente para determinar una calificación ponderada de cada factor, ya sea fortaleza o debilidad, y
- d) Sumar las calificaciones ponderadas de cada factor para determinar el total ponderado de la organización en su conjunto. Lo más importante no consiste en sumar el peso ponderado de las fortalezas y las debilidades, sino comparar el peso ponderado total de las fortalezas contra el peso ponderado total de las debilidades, determinando si las fuerzas internas de la organización en su conjunto son favorables o desfavorables, como para el presente proyecto se detalla a continuación.

**Matriz de Evaluación de los Factores Internos**

<b>FACTORES DETERMINANTES DEL ÉXITO</b>	<b>PESO ESTIMADO</b>	<b>CALIFICACIÓN ESTIMADA</b>	<b>PESO PONDERADO</b>
<b>FORTALEZAS</b>			
1. El BIESS ya cuenta estructura orgánica y procesos ya definidos.	.08	3	.24

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

2. El BIESS cuenta con una capacidad de recursos humanos eficiente	.06	2	.12
3. Capacidad de ofertar servicios de préstamos hipotecarios con tasas de interés competitivas con relación a la competencia.	.11	1	.11
4. Ser proveedor de préstamos hipotecarios de los afiliados del IESS, con oportunidad.	.14	4	.56
5. Capacidad legal eficiente en el cumplimiento de las diversas leyes, reglamentos y obligaciones	.09	4	.36
<b>DEBILIDADES</b>			
1. Proceso de otorgamiento de créditos presenta deficiencias que afectan al afiliado	.10	2	.20
2. Capacidad de marketing posee deficiencias y no desarrolla actividades para promocionar el producto de créditos hipotecarios	.12	4	.48
3. Políticas de gobierno impuestas para otorgar préstamos hipotecarios para adquisición de viviendas terminadas posee diversas deficiencias	.07	3	.21
4. El BIESS no maneja directamente el tiempo de procesos de inspección y emisión de informes favorables y desfavorables.	.13	2	.26
5. Desconocimiento del impacto que generan para los créditos otorgados por el BIESS las salvaguardias en la demanda de los afiliados que solicitan créditos	.10	1	.10
<b>TOTAL</b>	<b>1.00</b>		<b>2.64</b>
Nota: (1) Las calificaciones indican el grado de eficacia con que las estrategias de la empresa responden a cada factor, donde 4 = la respuesta es superior, 3 = la respuesta está por arriba de la media, 2 = la respuesta es la media y 1 = la respuesta es mala. (2) El total ponderado de 2.64 está por arriba de la media de 2.50.			

**Elaborado por:** La Autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**Matriz de Evaluación de los Factores Externos**

Factores determinantes del Éxito	Peso Estimado	Calificación Estimada	Peso Ponderado
<b>OPORTUNIDADES</b>			
1. Nuevas tasas de interés del BCE apoyan al Banco a prestar sus servicios a un nivel competitivo con otras instituciones de sector financiero.	.08	3	.24
2. El sector de la construcción ocupa un alto porcentaje en los ingresos totales del país	.06	2	.12
3. El incremento de solicitudes de créditos hipotecarios generan mayor requerimiento de los productos crediticios ofertados por el BIESS.	.11	1	.11
4. Las nuevas políticas gubernamentales apoyan a los proveedores nacionales de materiales de construcción.	.14	4	.56
5. El cumplimiento de las leyes gubernamentales y la estabilidad generan una buena imagen del BIESS ante el país.	.09	4	.36
<b>AMENAZAS</b>			
1. Las políticas gubernamentales producen altos niveles de variación en la adquisición de viviendas terminadas por lo que las operaciones pueden ser reducidas.	.10	2	.20
2. Políticas del BIESS exigen varios requisitos a ser cumplidos con obligatoriedad para la concesión de créditos	.12	4	.48
3. El sector de la construcción del país cada vez más requiere de maquinaria avanzada, materiales e insumos que no se producen en el país.	.07	3	.21
4. Inflación incrementa los precios de los bienes que adquieren los afiliados.	.13	2	.26
5. El BIESS debe mantener tasas de interés para mantener número de créditos otorgados pero las salvaguardias limitan la demanda.	.10	1	.10
<b>TOTAL</b>	<b>1.00</b>		<b>2.64</b>
<p><b>Nota: (1) Las calificaciones indican el grado de eficacia con que las estrategias de la empresa responden a cada factor, donde 4 = la respuesta es superior, 3 = la respuesta está por arriba de la media, 2 = la respuesta es la media y 1 = la respuesta es mala. (2) El total ponderado de 2.64 está por arriba de la media de 2.50.</b></p>			

**Elaborado por:** La Autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**Matriz de Ponderación de Impacto (Fortalezas)**

FORTALEZAS		IMPACTO		
	FACTOR	Alto 5	Medio 3	Bajo 1
F.1	1. El BIESS ya cuenta estructura orgánica y procesos ya definidos.	X		
F.2	2. El BIESS cuenta con una capacidad de recursos humanos eficiente		X	
F.3	3. Capacidad de ofertar servicios de préstamos hipotecarios con tasas de interés competitivas con relación a la competencia.	X		
F.4	4. Ser proveedor de préstamos hipotecarios de los afiliados del IESS, con oportunidad.	X		
F.5	5. Capacidad legal eficiente en el cumplimiento de las diversas leyes, reglamentos y obligaciones		X	

**Elaborado por:** La Autora

**Matriz de Ponderación de Impacto (Oportunidades)**

OPORTUNIDADES		IMPACTO		
	FACTOR	Alto 5	Medio 3	Bajo 1
O.1	1. Nuevas tasas de interés del BCE apoyan al Banco a prestar sus servicios a un nivel competitivo con otras instituciones de sector financiero.	X		
O.2	2. El sector de la construcción ocupa un alto porcentaje en los ingresos totales del país	X		
O.3	3. El incremento de solicitudes de créditos hipotecarios generan mayor requerimiento de los productos crediticios ofertados por el BIESS.	X		
O.4	4. Las nuevas políticas gubernamentales apoyan a los proveedores nacionales de materiales de construcción.		X	
O.5	5. El cumplimiento de las leyes gubernamentales y la estabilidad generan una buena imagen del BIESS ante el país.		X	

**Elaborado por:** La Autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

**Matriz de Ponderación de Impacto (Debilidades)**

DEBILIDADES		IMPACTO		
	FACTOR	Alto 5	Medio 3	Bajo 1
D.1	1. Proceso de otorgamiento de créditos presenta deficiencias que afectan al afiliado	X		
D.2	2. Capacidad de marketing posee deficiencias y no desarrolla actividades para promocionar el producto de créditos hipotecarios	X		
D.3	3. Políticas de gobierno impuestas para otorgar préstamos hipotecarios para adquisición de viviendas terminadas posee diversas deficiencias	X		
D.4	4. El BIESS no maneja directamente el tiempo de procesos de inspección y emisión de informes favorables y desfavorables.	X		
D.5	5. Desconocimiento del impacto que generan para los créditos otorgados por el BIESS las salvaguardias en la demanda de los afiliados que solicitan créditos		X	

**Elaborado por:** La Autora

**Matriz de Ponderación de Impacto (Amenazas)**

AMENAZAS		IMPACTO		
	FACTOR	Alto 5	Medio 3	Bajo 1
A.1	1. Las políticas gubernamentales producen altos niveles de variación en la adquisición de viviendas terminadas por lo que las operaciones pueden ser reducidas.		X	
A.2	2. Políticas del BIESS exigen varios requisitos a ser cumplidos con obligatoriedad para la concesión de créditos	X		
A.3	3. El sector de la construcción del país cada vez más requiere de maquinaria avanzada, materiales e insumos que no se producen en el país.	X		
A.4	4. Inflación incrementa los precios de los bienes que adquieren los afiliados.		X	
A.5	5. El BIESS debe mantener tasas de interés para mantener número de créditos otorgados pero las salvaguardias limitan la demanda.	X		

**Elaborado por:** La Autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

**Matriz de Estrategias Síntesis FODA**

<p align="center"><b>FACTOR EXTERNO</b> <b>FACTOR INTERNO</b></p>		<b>OPORTUNIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
			<p><b>O1.</b> Nuevas tasas de interés del BCE apoyan al Banco a prestar sus servicios a un nivel competitivo con otras instituciones de sector financiero.</p> <p><b>O2.</b> El sector de la construcción ocupa un alto porcentaje en los ingresos totales del país</p> <p><b>O3.</b> El incremento de solicitudes de créditos hipotecarios genera mayor requerimiento de los productos crediticios ofertados por el BIESS.</p> <p><b>O4.</b> Las nuevas políticas gubernamentales apoyan a los proveedores nacionales de materiales de construcción.</p> <p><b>O5.</b> El cumplimiento de las leyes gubernamentales y la estabilidad generan una buena imagen del BIESS ante el país.</p>
<b>DEBILIDADES</b>	<b>F1.</b> El BIESS ya cuenta estructura orgánica y procesos ya definidos.	<b>OPERACIONES ( FO )</b>	<b>OPERACIONES ( FA )</b>
	<b>F2.</b> El BIESS cuenta con una capacidad de recursos humanos eficiente	<b>E.1</b> Fortalecer la estructura y los procesos ya definidos	<b>E.6</b> Desarrollar actividades que fomenten mejorar el servicio de entrega de prestamos
	<b>F3.</b> Capacidad de ofertar servicios de préstamos hipotecarios con tasas de interés competitivas con relación a la competencia.	<b>E.2</b> Fortalecer la capacidad de del Banco	<b>E.7</b> Poseer productos crediticios competitivos
	<b>F4.</b> Ser proveedor de préstamos hipotecarios de los afiliados del IESS, con oportunidad.	<b>E.3</b> Difundir la capacidad competitiva	<b>E.8</b> Invertir en mediano plazo en desarrollar procedimientos que permitan mejorar la capacidad de entregar un PH
	<b>F5.</b> Capacidad legal eficiente en el cumplimiento de las diversas leyes, reglamentos y obligaciones	<b>E.4.</b> Proteger la cualidad de principal proveedor de préstamos hipotecarios.	<b>E.9</b> Diseñar alternativas que permita generar una tasa accesible por préstamos hipotecarios.
<b>FORTALEZAS</b>	<b>F1.</b> Proceso de otorgamiento de créditos presenta deficiencias que afectan al afiliado	<b>E.5.</b> Cumplir con las leyes y reglamentos de la legislación Ecuatoriana.	<b>E.10</b> Desarrollar actividades de responsabilidad social que permita la accesibilidad a viviendas terminadas a afiliados con ingresos menores al SBU.
	<b>F2.</b> Capacidad de marketing posee deficiencias y no desarrolla actividades para promocionar el producto de créditos hipotecarios	<b>OPERACIONES ( DO )</b>	<b>OPERACIONES ( DA )</b>
	<b>F3.</b> Políticas de gobierno impuestas para otorgar préstamos hipotecarios para adquisición de viviendas terminadas posee diversas deficiencias	<b>E.11</b> Identificar las falencias del proceso de otorgación de préstamos para formular soluciones	<b>E.16</b> Implementar un modelo de control para cada actividad del proceso de otorgamiento de créditos para el cumplimiento eficiente.
	<b>F4.</b> El BIESS no maneja directamente el tiempo de procesos de inspección y emisión de informes favorables y desfavorables.	<b>E.12</b> identificar las falencias y desarrollar destrezas de socialización que permita la difusión del producto ofertado por el BIESS.	<b>E.17</b> Desarrollar actividades de socialización a los afiliados de forma periódica
	<b>F5.</b> Desconocimiento del impacto que generan para los créditos otorgados por el BIESS las salvaguardias en la demanda de los afiliados que solicitan créditos	<b>E.13</b> Promover y mejorar la capacidad de emisión de PH para lograr la eficiencia.	<b>E. 18</b> Evaluación a los procesos y subprocesos de otorgamiento de créditos forma permanente.
	<b>E.14</b> Desarrollar una alternativa administrativa de mejoramiento para el proceso de inspección de viviendas para la solución de las deficiencias.	<b>E. 19</b> Elaboración e implementación de indicadores clave de los métodos para el cumplimiento de la mejora del proceso de inspección de viviendas.	
	<b>E.15</b> Elaborar un estudio de mercado el cual permita identificar cual es el nivel actual de demandad de PH en los afiliados del DMQ, una vez que se impusieron las salvaguardias.	<b>E. 20</b> Evaluación y análisis periódica ,al comportamiento del mercado el cual va a permitir la identificación del nivel de participación del BIESS respecto de sus productos crediticios ofertados.	

Elaborado por: La Autora

## ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

### 2.2.1 Cadena de Valor y/o Fuerzas competitivas

La acción conjunta de las fuerzas determina la rentabilidad potencial de un sector económico o industrial, en donde el potencial de utilidades se mide en términos del rendimiento a largo plazo del capital invertido. El objetivo de la estrategia competitiva para una unidad de empresa o institución, en un sector es encontrar una perspectiva en dicho sector en el cual pueda defenderse mejor la empresa o institución, contra estas fuerzas competitivas o pueda inclinarlas a su favor.



**Autor:** Michael Porter

#### Rivalidad de los competidores (Alta)

La rivalidad entre los contendientes (entidades financiera) existentes da inicio a manejar su posición utilizando estrategias como la competencia en precios, batallas publicitarias, introducción de nuevos productos e incrementos en el servicio al cliente o de la garantía. La rivalidad se presenta porque uno o más de los competidores sienten la presión del mercado o ve la oportunidad de mejorar su posición.

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

Dentro del mercado financiero de créditos hipotecarios podemos afirmar que la rivalidad entre los competidores es muy alta, debido a la gran fragmentación de instituciones financieras que ofrecen productos hipotecarios similares al mercado.

Lo que sucede es que algunas formas de rivalizar, en especial la competitividad en tasas de interés y beneficios, son sumamente inestables y muy propensas a dejar todo un sector financiero peor, desde el punto de vista de la rentabilidad. Estos es lo que está sucediendo desde el año 2015 y actualmente en el sector de préstamos hipotecarios, donde, como consecuencia de la gran rivalidad entre competidores, las instituciones financieras, rebajan tasas de interés de forma considerable, así como ofertan beneficios adicionales.

Las rebajas de tasas de interés son rápida y fácilmente niveladas por los rivales, y una vez niveladas, reducen los ingresos para todas las instituciones financieras.

Algunos de los factores que influyen en la intensa rivalidad del sector son:

- Gran número de competidores igualmente equilibrados.
- Crecimiento lento del sector.
- Falta de diferenciación.

### **Amenaza de nuevos competidores (Alta)**

El ingreso de nuevas empresas o instituciones en cualquier sector aporta capacidad adicional, deseos de obtener una participación en el mercado y recursos sustanciales. Esto puede obligar a bajar los precios o tasas de interés.

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

En el mercado de los préstamos hipotecarios la entrada de nuevos competidores se ha convertido en una amenaza permanente, ya que año tras año se están incorporando nuevas instituciones financieras, tales como mutualistas que decidan operar en el mercado nacional o como las cooperativas de ahorro y crédito que han encontrado en los PH una nueva forma de conseguir ingresos adicionales de forma recurrente.

Las cooperativas de ahorro y crédito son ahora mismo el competidor más peligroso, ya que cuentan con unas infraestructuras comerciales establecidas y una cartera de clientes, en muchos casos, cautivos a quien venderles los productos de PH de cualquier ramo.

La amenaza de ingresos en un sector depende las barreas de entrada que, en el caso de la distribución de PH, son relativamente bajas:

- No se necesitan grandes economías de escala para su distribución.
- Escasa diferenciación del producto.
- Pocos requisitos de capital.
- No se necesita una experiencia profesional elevada.

### **Presión de productos sustitutivos. (Baja)**

Actualmente no existen productos que puedan sustituir a los PH, aunque las mutualistas y cooperativas de ahorro y crédito pueden reemplazar o disminuir la cuota de mercado de instituciones financieras como bancos de gran escala, esta tendencia la hemos analizado en el apartado de nuevos competidores.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**Poder de negociación de los clientes (Alta)**

Los clientes están forzando la reducción de las tasas haciendo que las entidades financieras y las mutualistas o cooperativas compitan entre ellos.

Los factores que influyen para que se produzca esta circunstancia son:

- Costes económicos de cambio de institución financiera son mínimos.
- Productos poco diferenciados.
- Mayor transparencia de información.

**Poder de negociación de los proveedores (Media).**

Los proveedores de créditos (instituciones financieras), pueden ejercer poder de negociación sobre los que participan en un sector amenazando con elevar o disminuir tasas de interés.

Para el caso concreto de las mutualistas y cooperativas de ahorro y crédito el poder de negociación de las instituciones financieras de alta escala es un factor importante a tener en cuenta. La actual rebaja de tasas del sector está estrechando paulatinamente los márgenes de beneficios lo que lleva a las instituciones a trasladar esta disminución a los clientes.

Si bien el poder de las instituciones no es del todo elevado debido a los siguientes factores:

- Elevado número de instituciones financieras.
- Costes de cambio de institución financiera relativamente bajos.
- El cliente aumenta costes fijos a la institución financiera.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

**3. Investigación de campo**

**3.1 Elaboración de los instrumentos de investigación**

Se realizaron encuestas a varias personas del DMQ que acuden a la sucursal Quito del BIESS, no incluye personas que no pertenecen al DMQ.

Se efectuarán entrevistas a las Gerencias y Direcciones del BIESS.

La encuesta realizada corresponde a preguntas orientadas a personas que están realizando o piensan realizar un PH y su visión del producto ofertado por el BIESS así como, su perspectiva, tomando en cuenta su bienestar.

El número de afiliados se obtuvo de acuerdo al siguiente plan de muestreo:

De la evaluación de la información de servicio al cliente se determinaron los distintos riesgos de confiabilidad de la información, que se detallan a continuación:

DETERMINACIÓN LIMITE DE PRECISIÓN METODOS ESTADÍSTICOS																					
CONTROL MUESTRA ENTIDAD PÚBLICA																					
%	15%50%								51%75%						76%95%						
GRADO DE CONFIANZA	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	63	67	71	75	79	82	85	88	90	93	95
FACTOR	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
	LIMITE PRECISIÓN																				
% DE DESVIACIÓN	.00	0.25	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00	3.25	3.50	3.75	4.00	4.25	4.50	4.75	5.00
	COMPORTAMIENTO DE LA MUESTRA																				
	INCREMENTA LA MUESTRA									NORMAL			DECREMENTA LA MUESTRA								

**Elaborado por:** La autora

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

### **Universo**

En función de la información proporcionada por el departamento de servicio al cliente del BIESS, se estableció que la entidad cuanta con 100 visitas de afiliados que solicitan un PH.

### **Unidad de Muestreo**

Ingreso de solicitudes de créditos hipotecarios

### **Selección de la muestra**

Para la determinación del tamaño de la muestra se aplicó el muestreo por factor de juicio compuesto estadístico de entidades públicas.

### **Personas a ser encuestadas**

Universo 100 afiliados que solicitan créditos por cada día.

El factor de confianza es de 1, debido al nivel de confianza alto obtenido en la evaluación de control realizada al servicio al cliente.

El límite de precisión o error tolerable, es de 5,00%, en función al riesgo bajo obtenido en la evaluación de control realizada al servicio al cliente.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

Al aplicar la siguiente fórmula, se obtuvo que el número de elementos a encuestar el cual es de 20 como se detalla a continuación:

Afiliados a ser encuestados:

APLICACIÓN DE NOMENCLATURA		DATOS	FACTOR
<b>M</b>	= Valor Total de la Población (Universo).	100	
<b>P</b>	= Límite de Precisión Porcentual o Relativo.	5	0,05
<b>MP</b>	= Límite de Precisión Monetaria ( <b>M x P</b> ).	5	
<b>R</b>	= Grado y Factor de Confianza. (*)	95%	1
<b>J</b>	= Factor de Juicio Compuesto SELECCIÓN ( <b>MP/R</b> ).	5	
<b>Gn</b>	= Número máximo de elementos a seleccionarse sugeridos ( <b>M/J = R/P</b> )	<b>20,00</b>	

(\*) Nivel de confianza obtenido de la evaluación de control estadístico

**Elaborado por:** La autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**Formato de la encuesta**

**1. ¿Considera usted que tuvo dificultades al iniciar su crédito hipotecario?**

SI

NO

¿Por qué?

---

**2. De las siguientes referencias, identifique cuál de ellas le causó mayor conflicto al solicitar su crédito hipotecario.**

<b>Dificultades</b>	
a. Complejidad de la normativa y burocracia de la del BIESS.	
b. Desconocimiento de prácticas de negocios y del producto ofertado por parte del personal asignado del BIESS.	
c. Gastos administrativos elevados.	
d. Trabas en el trámite por parte de entidades gubernamentales.	
e. Carencia de una explicación concisa de tasas de interés.	
f. Falta de conocimiento del afiliado( analfabeto tecnológico o cultural)	

**3. ¿Cuál de los siguientes aspectos consideraría usted mejorar para poder el producto PH ofertado por el BIESS?**

<b>Aspectos de producto</b>	
a. Agilidad del trámite del producto	
b. Servicio asesoramiento continuo	
c. Minimizar tiempo de entrega	
d. Reducir trámite burocrático	
e. Tasa de interés competitiva	
f. Información Pagina Web	

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**4. ¿Considera usted esencial la promoción de productos y tasas preferenciales ofertadas por el BIESS a través de campañas televisivas que permitan conocer del producto a los afiliados?**

SI

NO

¿Por qué?

---

**5. De la siguiente base de datos, indique cuál información le sería de mayor utilidad.**

<b>Base de datos</b>	
a. Fechas de eventos y organización de ferias para presentar proyectos y ofertar créditos.	
b. Nombres, direcciones y teléfonos de inmobiliarias y constructoras especializadas y de abogados conocedores del tema de bienes raíces.	
c. Mapas interactivos de principales proveedores de proyectos inmobiliarios en el DMQ.	

**6. ¿Cree usted que sería importante que se dé a conocer el impacto sobre los precios de los proyectos inmobiliarios por efecto de las salvaguardias?**

SI

NO

¿Por qué?

---

**7. ¿Está usted satisfecho con la participación que actualmente mantiene el BIESS en ferias de vivienda?**

SI

NO

¿Por qué?

---

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**FORMATO DE LA ENTREVISTA**

**1.- ¿Cree Ud. que se deben mejorar los procesos de otorgamiento de PH en el BIESS?**

Sí No\_\_\_\_\_

**2.- ¿En qué ambientes o áreas del BIESS cree que se necesita refuerzo laboral para la concesión oportuna de PH?**

**3.- ¿Cómo describiría el servicio otorgado por su área (Tesorería y Financiero)?**

**4.- ¿Cree Ud. que existe un tiempo oportuno en la concesión de PH?**

Siempre\_\_\_\_\_ A veces Nunca\_\_\_\_\_

**5.- ¿Conoce usted El impacto que generaron las salvaguardias sobre el sector inmobiliario y la incidencia que tuvo sobre el rendimiento de inversiones en el BIESS?**

Sí\_\_\_\_\_ No

**6.- ¿Haría alguna recomendación especial a otra área del BIESS que no sea la que Ud. maneja?**

Sí No\_\_\_\_\_

Cual sería.....

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

Tanto entrevistas y encuestas se realizaron en un ambiente tranquilo dentro de la oficina de servicio al cliente del BIESS y puesto de trabajo de las autoridades de la institución.

Las encuestas y entrevistas se realizaron a 15 personas que piensan o están realizando un PH.

ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015

3.2 Recolección de datos

VARIABLE EVALUADA	CODIFICACIÓN		TOTAL	PARTICIPACIÓN %	TOTAL ENCUESTAS
Considera usted que tuvo dificultades al iniciar su crédito hipotecario	<i>a</i>	<i>SI</i>	20	100%	20
	<i>b</i>	<i>NO</i>	0	0%	
De las siguientes referencias, identifique cuál de ellas le causó mayor conflicto al solicitar su crédito hipotecario.	<i>a</i>	Complejidad de la normativa y burocracia de la del BIESS.	10	50%	20
	<i>b</i>	Desconocimiento de prácticas de negocios y del producto ofertado por parte del personal asignado del BIESS.	0	0%	
	<i>c</i>	Gastos administrativos elevados.	0	0%	
	<i>d</i>	Trabas en el trámite por parte de entidades gubernamentales.	0	0%	
	<i>e</i>	Carencia de una explicación concisa de tasas de interés.	10	50%	
¿Cuál de los siguientes aspectos consideraría usted mejorar para el producto PH ofertado por el BIESS?	<i>a</i>	Agilidad del trámite del producto	10	50%	20
	<i>b</i>	Servicio asesoramiento continuo	0	0%	
	<i>c</i>	Minimizar tiempo de entrega	10	50%	
	<i>d</i>	Reducir trámite burocrático	0	0%	
	<i>e</i>	Tasa de interés competitiva	0	0%	
¿Considera usted esencial la promoción de productos y tasas preferenciales ofertadas por el BIESS a través de campañas televisivas que permitan conocer del producto a los afiliados?	<i>a</i>	<i>SI</i>	20	100%	20
	<i>b</i>	<i>NO</i>	0	0%	
De la siguiente base de datos, indique cuál información le sería de mayor utilidad.	<i>a</i>	Fechas de eventos y organización de ferias para presentar proyectos y ofertar créditos.	20	100%	20
	<i>b</i>	Nombres, direcciones y teléfonos de inmobiliarias y constructoras especializadas y de abogados conocedores del tema de bienes raíces.	0	0%	
	<i>c</i>	Mapas interactivos de principales proveedores de proyectos inmobiliarios en el DMQ.	0	0%	
¿Cree usted que sería importante que se dé a conocer el impacto sobre los precios de los proyectos inmobiliarios por efecto de las salvaguardias?	<i>a</i>	<i>SI</i>	20	100%	20
	<i>b</i>	<i>NO</i>	0	0%	
¿Está usted satisfecho con la participación que actualmente mantiene el BIESS en ferias de vivienda terminada?	<i>a</i>	<i>SI</i>	20	100%	20
	<i>b</i>	<i>NO</i>	0	0%	

Elaborado por: La autora

## ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

### **3.3 Procesamiento, análisis e interpretación**

De acuerdo a los resultados generados mediante la aplicación de la técnica de recolección de información denominada como encuesta, se puede observar que los afiliados mantienen una relación directa y tienen confianza con el banco, sin embargo es importante señalar que el banco presenta varios puntos que sus afiliados consideran se podrían mejorar, entre los principales se encuentra la mejora en el tiempo del trámite de otorgamiento de crédito hipotecario así como entregar una tasa más conveniente para los intereses de los afiliados y presentarse con mayor fuerza en las ferias de vivienda organizadas en el DMQ, por lo que se puede concluir que, de existir factores externos como la aplicación de salvaguardias que afectan al banco y por este factor con mayor razón debe tomar en cuenta la opinión de su principal fuente de ingresos y economía que son los afiliados para así mantener y aumentar su cartera de clientes ya que si mejora sus servicios cumplirá sus objetivos y metas planteadas.

Como objetivo de la información obtenida se puede concluir que esta significa un punto muy importante ya que nos permitirá generar las conclusiones y recomendaciones resultado de este proyecto.

Otro aspecto muy importante es que los resultados de las preguntas abiertas y cerradas, en un 90% generaron una respuesta cuantificable sobre el porcentaje total, es decir con las necesidades de los clientes detectadas permitirán una aplicación en el desarrollo financiero y administrativo de este proyecto.

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

### **FASE 3: Validación del Proyecto y Desarrollo**

#### **1. Resumen de Observación**

Las observaciones determinadas en el presente análisis, nos permiten determinar que de acuerdo a la población del país establecida en el censo del año 2010 en el área urbana y de acuerdo a las proyecciones estimadas de crecimiento poblacional determinado por el INEC, la demanda anual de viviendas es más de 70 000, a una tasa de 1,95% de crecimiento poblacional, de las cuales 10 000 son destinadas a la población rural fuera del DMQ, lo que determina que son 60 000 viviendas terminadas en promedio anuales que es la demanda en el DMQ, de acuerdo a estudios realizados por el MIDUVI.

En el año 2015 por decisión Gubernamental se aplicaron medidas arancelarias conocidas bajo la denominación de salvaguardias a todos los bienes importados, dentro de los cuales se encuentran los materiales de construcción a ser usados en los diferentes rubros para la construcción de una vivienda.

Con este antecedente podemos determinar que fue inevitable el aumento del costo de fabricación así como el costo para el cliente final de las viviendas ofertadas por el sector inmobiliario, de igual manera la remodelación de viviendas en las que se usan materiales importados el costo de adquisición aumento.

Bajo este contexto es importante señalar que de acuerdo a lo expresado anteriormente la demanda por adquirir una vivienda es considerable en el DMQ, sin embargo la misma se ve afectada por cuanto al aplicarse una medida de impuesto

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

adicional el costo de adquisición aumenta por lo que los consumidores finales al no haber contemplado el aumento en sus respectivos presupuestos optan por no adquirir las viviendas, lo que indirectamente afecta de manera gradual al decaimiento de la demanda a pesar de mantenerse la oferta.

Es importante señalar que el BIESS, oferta a los afiliados del DMQ, la oportunidad de acceder a un crédito hipotecario, que les permite obtener una vivienda terminada o a su vez optar por remodelar una ya existente.

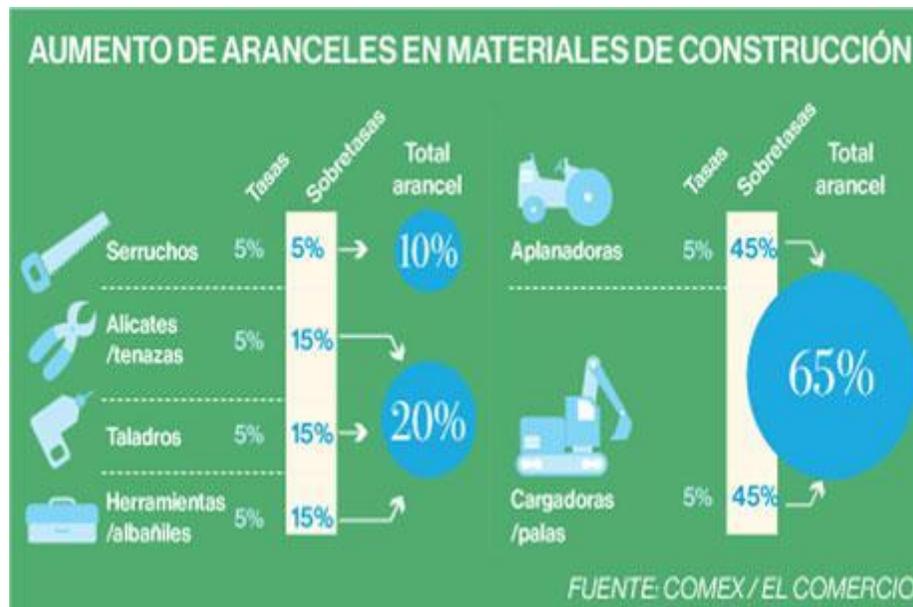
El BIESS tiene como su principal actividad la inversión en préstamos concedidos y como producto principal el de créditos hipotecarios, por lo que sus ingresos económicos a corto mediano y largo plazo están respaldados en la cartera de recuperación de intereses y capital por parte de los afiliados que se beneficiaron con el otorgamiento de un crédito.

De acuerdo a lo comentado los factores críticos se detallan a continuación:

- Las medidas arancelarias impuestas por el Gobierno, afectaron directamente al sector inmobiliario, dejando un efecto económico sobre los consumidores finales, por cuanto el costo de producción de una vivienda o su remodelación aumento gradualmente su costo ya que al subir su costo de importación directamente aumenta su costo de producción y los empresarios inmobiliarios aumentaron los precios de venta.
- El BIESS mantiene su producto principal de consecución de PH como una de sus principales fuentes de financiamiento a mediano y largo plazo, y su principal acción económica es entregar la mayor cantidad de créditos a sus afiliados, pero al aumentar el costo de adquisición o remodelación de las viviendas, la oferta de créditos se mantiene pero la demanda por adquirir viviendas terminadas o

## ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

remodelaciones decae por lo que produce un efecto de decrecimiento en el otorgamiento de créditos y significa menor ingresos por concepto de recuperación de intereses y capital lo que de una manera afecta a los intereses y rentabilidad del banco esperada.



Fuente: COMEX / El Comercio

## 2. Inducción

La inducción es el mecanismo y resultado de obtener o extraer, a partir de concluyentes observaciones o prácticas particulares a una noción más general, situación que se aplica en el presente análisis como se detalla a continuación:

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

- De acuerdo a la información obtenida a través de las encuestas realizadas se pudo determinar que las medidas arancelarias puestas por el Gobierno central, desencadenaron en un aumento de costo de venta de viviendas terminadas, así como maquinaria y materiales de construcción importados para remodelación de las mismas.
- Los constructores aumentaron los precios de los proyectos inmobiliarios lo que produjo un efecto de disminución de ventas por cuanto aumento el costo de las viviendas sin embargo no aumento el poder adquisitivo de los clientes por lo que se mantiene la oferta a un precio mayor pero la demanda bajo gradualmente.
- Es importante señalar que de acuerdo a la información obtenida en el departamento financiero del BIESS, el panorama es similar ya que los afiliados dejaron en un porcentaje menor de solicitar créditos por cuanto su poder adquisitivo no estaba preparado para soportar el aumento de precio de las viviendas y por ende no solicitaron sus créditos HP, es verdad que de acuerdo a lo conversado con las personas que manejan las finanzas del banco es un número reducido pero que trasladado a términos monetarios en el mediano y largo plazo significan perder un importante cantidad de dinero para el banco cuyo objetivo principal es otorgar la mayor cantidad de créditos para que su cartera de inversión y recuperación tenga siempre un avance positivo.
- Sumado a las herramientas macroeconómicas se logrará obtener una comparación del efecto de las salvaguardias en el sector inmobiliario y el efecto que tuvo sobre el banco de acuerdo al número de créditos hipotecarios que disminuyeron de acuerdo a los años 2014 y efecto 2015, dejando así una brecha comparativa de previo y posterior efecto de salvaguardias.

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

- Al señalar que se obtendrá una comparación del efecto de las salvaguardias esto generará en conclusiones y recomendaciones que plantearan alternativas que se pudieran usar en el BIESS para mantener el número de créditos en el año 2015 y las mismas de considerarlas positivas por parte de las máximas autoridades se podrán efectuar cuando las mismas lo decidan en pos de mantener el rendimiento económico del banco.

### **3. Hipótesis**

El sector de la construcción aumento sus costos de producción debido al aumento en el precio de importación de materiales y maquinaria, por el incremento de una tasa arancelaria denominada salvaguardia y el BIESS decayó en sus márgenes de utilidad en la cuenta de recuperación de inversiones ya que bajo gradualmente el número de créditos otorgados y a pesar de no ser un número considerable en números de créditos, lo es en factor económico valorado en millones de dólares.

El estudio presentara información veraz y confiable de los aspectos mencionados anteriormente así como una alternativa para reducir el impacto de aranceles en el sector de la construcción y en el número de créditos otorgados mediados bajo la variable de rentabilidad.

### **4. Probar la hipótesis por experimentación**

Las “Salvaguardias multilaterales por balanza de pagos” son aumentos de los aranceles, esto es, un muy sustancial aumento de los impuestos y es uno de los mayores

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

aumentos de impuestos en la historia del Ecuador. Todos los productos que están en esas más de 2800 partidas arancelarias, representan aproximadamente el 40% de las importaciones que entran a Ecuador y pasarán a ser un 5%, 15%, 25% o hasta 40% más caros. (Goged, 2016)

El presente modelo piloto se presenta como un análisis que identifica el efecto de las salvaguardias en el sector de la construcción y la incidencia en la concesión de préstamos hipotecarios del BIESS, como se detalla a continuación:

### **CONSTRUCCIÓN**

Es importante señalar que ante el problema de importar y el incremento de precios produce que se venda menos y existirá un menor margen para los importadores; que algunos distribuidores de materiales de construcción decidan que no merece el esfuerzo, por lo que haya menos importaciones y, consecuentemente, aumente en mayor proporción el precio para el consumidor final y disminuya la variedad de sus opciones.

Además, los fabricantes ecuatorianos, al ser sus competidores tanto más costosos, deciden encarecer sus productos un porcentaje sin miedo a perder la demanda, provocando también aumentos de precios en los productos nacionales, que indirectamente aumenta el costo de los materiales de construcción y esto se denomina un efecto indirecto negativo de la aplicación de las salvaguardias.

Una proporción de la elevación de costos por concepto de aranceles, asumieron los importadores, distribuidores o los consumidores, así como existió retirada de

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

importadores, que se manejó de acuerdo al mercado ecuatoriano en particular, estableciendo las elasticidades demanda-precio de cada producto, y de la temporalidad.

### **INFLACIÓN**

El gobierno nacional está atravesando una época de disminución en el precio del barril de petróleo lo que desemboca que los ingresos sean menores en comparación a los años pasados, además los países vecinos para enfrentar el mismo problema al manejar moneda nacional devalúan su moneda como una medida de mitigación con respecto al dólar americano que es moneda oficial en Ecuador.

De acuerdo a lo expresado anteriormente se realizó un análisis a la inflación del país y se observó que por efecto de la aplicación de salvaguardias impuestas por el Gobierno Central, el poder adquisitivo disminuyo ya que se aumentó un valor adicional a materiales y maquinaria y al ser una medida impositiva la población no contaba con los recursos adicionales que se generan por este nuevo impuesto.

Dentro del mercado inmobiliario y constructor al aumentar el costo de importación de materiales y maquinaria los proveedores de bienes inmobiliarios aumenta sus costos de comercialización por lo que existe un aumento de precios y al mantenerse los ingresos de las personas se produce un impacto económico de disminución de poder adquisitivo.

Es importante señalar que en el tercer mes del año 2015, el país registró una inflación anual de 3,76% y una acumulada de 1,63% en comparación al 3,11% y 1,53% que alcanzó en marzo de 2014, respectivamente. (INEC, 2016)

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

Con este escenario se observó que una vez que las salvaguardias se aplicaron en el país aumentaron los costos de producción de viviendas terminadas por lo que esto generó en un aumento gradual en la inflación, producto de una disminución en el poder adquisitivo.

### **BIESS PH**

El BIESS tiene como objetivo otorgar la mayor cantidad de créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas terminadas y remodelación de viviendas; y, así mantener un ingreso por concepto de recuperación de intereses y capital que son otorgados a los afiliados.

Para el banco es un problema indirecto la aplicación de las salvaguardias, por cuanto el mercado de la construcción e inmobiliario sufre una afectación en la maquinaria y materiales que no se producen en el país y que por ende son sujetos de importación. Ante el problema de importar los constructores e inmobiliarias elevan sus costos de producción de viviendas terminadas así como la venta de materiales lo que produce un aumento en el costo final de los bienes inmuebles ofertados y de materiales.

El BIESS otorga créditos a un segmento de mercado determinado, conocido como las personas afiliadas al IESS, este sector decae en su demanda por bienes inmuebles y por adquisición de materiales lo que indirectamente provoca un menos interés en la solicitud de créditos hipotecarios o remodelación de viviendas por cuanto al aumentar el costo la capacidad adquisitiva disminuye y los afiliados no solicitan créditos ya que no

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

cuentan con la seguridad de contar con recursos económicos para cumplir con sus obligaciones contractuales.

**5. Demostración o refutación**

De acuerdo a información estadística proporcionada por la CAMICON, sobre precios y porcentaje de afectación, por concepto de salvaguardias en una muestra de materiales principales de construcción se observó la variación en el costo entre el año 2014 y su efecto en el año 2015, como se demuestra en el siguiente cuadro:

Descripción	Unidad	Precio 2015	%	%*P	Precio 2014	Cantidad	TOTAL 2014	TOTAL 2015
CALEFON A GAS 16 LITROS	u	\$ 516.96	45%	\$ 232.63	\$ 284.33	1	\$ 284.33	\$ 516.96
CONDUCTOR TW AWG 10 (SOLIDO)	m	\$ 0.61	5%	\$ 0.03	\$ 0.58	238.8	\$ 138.38	\$ 145.67
JUEGO DUCHA - MEZCLADORA	u	\$ 48.47	45%	\$ 21.81	\$ 26.66	2	\$ 53.32	\$ 96.94
CERRADURA DE PASILLO CROMADA	u	\$ 29.16	45%	\$ 13.12	\$ 16.04	3	\$ 48.11	\$ 87.48
PUERTA TAMBORADA 70CM COLOR BLANCO	u	\$ 24.25	45%	\$ 10.91	\$ 24.25	3	\$ 72.75	\$ 72.75
GRES COLOMBIANO 30X30 CM	m2	\$ 19.76	0%	\$ -	\$ 19.76	2.436	\$ 48.14	\$ 48.14
JUEGO CROMO PARA LAVABO INCLUYTE	u	\$ 16.00	45%	\$ 7.20	\$ 8.80	3	\$ 26.40	\$ 48.00
GRIFERIA CUELLO DE GANSO	u	\$ 46.18	45%	\$ 20.78	\$ 25.40	1	\$ 25.40	\$ 46.18
TOMACORRIENTE DOBLE 110 V	u	\$ 2.00	5%	\$ 0.10	\$ 1.90	18	\$ 34.20	\$ 36.00
CABLE TELEFONICO MULTIPAR	m	\$ 0.31	15%	\$ 0.05	\$ 0.26	72.975	\$ 19.23	\$ 22.62
DICRÓICO LED 3W	u	\$ 6.99	45%	\$ 3.15	\$ 3.84	2	\$ 7.69	\$ 13.98
CERRADURA LLAVE	u	\$ 13.38	45%	\$ 6.02	\$ 7.36	1	\$ 7.36	\$ 13.38
BREAKER 1P 16 AMP	u	\$ 5.45	5%	\$ 0.27	\$ 5.18	1	\$ 5.18	\$ 5.45
PASTA PARA SOLDAR 100GR	caja	\$ 1.04	15%	\$ 0.16	\$ 0.88	0.06	\$ 0.05	\$ 0.06
<b>TOTAL</b>							<b>\$ 770.54</b>	<b>\$ 1,153.61</b>

**Elaborado por:** La Autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

Como podemos observar en el cuadro precedente se demuestra que el incremento por salvaguardias en una muestra de materiales de construcción seleccionados para una vivienda tipo medio, corresponde a 383,07 USD de incremento con referencia al valor de los mismos materiales en el año 2014 en el que no se aplicaron las salvaguardias por parte del Gobierno central.

De acuerdo a información estadística obtenida del BIESS, sobre número de créditos y millones de dólares otorgados a los afiliados por concepto de créditos hipotecarios y de remodelación de viviendas, se observó la variación entre el año 2014 y 2015, como se demuestra en los siguientes cuadros:

<b>AÑO 2014</b>		
<b>MESES</b>	<b>PRESTAMOS PROMEDIO HIPOTECARIOS OTORGADOS DMQ</b>	<b>VALOR MILES DE USD</b>
ene-14	90	\$ 35,930.70
feb-14	92	\$ 36,130.80
mar-14	91	\$ 36,000.70
<b>TOTAL</b>	<b>273</b>	<b>\$ 108,062.20</b>

**Elaborado por:** La Autora

<b>AÑO 2015</b>		
<b>MESES</b>	<b>PRESTAMOS PROMEDIO HIPOTECARIOS OTORGADOS DMQ</b>	<b>VALOR MILES DE USD</b>
ene-15	80	\$ 31,938.40
feb-15	84	\$ 32,989.00
mar-15	79	\$ 31,253.30
<b>TOTAL MILES USD</b>	<b>243</b>	<b>\$ 96,180.70</b>

**Elaborado por:** La Autora

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

De acuerdo al cuadro precedente se demuestra que por el incremento de salvaguardias indirectamente la demanda por viviendas terminadas bajó gradualmente y esto ocasiono una disminución en la solicitud y posterior concesión de créditos hipotecarios a los afiliados.

Si bien el número de créditos otorgados disminuyo un 11% es importante identificar que esto traducido a millones de dólares causo una disminución considerable en miles de millones de dólares entregados y su efecto a mediano y largo plazo que significa al banco privarse de obtener mayor rentabilidad por concepto de recuperación de intereses y capital.

Los datos usados corresponden a una muestra, sin embargo en global general de préstamos otorgados y miles de millones se detallaran en anexo 1 ya que formaron parte del presente análisis.

El sistema financiero del Ecuador actualmente las cooperativas de ahorro y crédito tienen un peso predominante en el mercado de crédito para vivienda, para diciembre del 2015 mantuvieron una cuenta de vivienda por USD 222.903 miles de millones de dólares, de acuerdo a información estadística obtenida de la Superintendencia de Bancos y Seguros.

En números las cooperativas de ahorro y crédito representan el 57% con 43 entidades, mientras los 23 bancos representan el 30%. Adicional a lo expresado, el sistema financiero cuenta con 10 sociedades financieras y 4 mutualistas, como se detalla a continuación:

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

<b>Tipo de Institución</b>	<b>Número de Instituciones</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Bancos Privados</b>	23	29%
<b>Cooperativas de ahorro y crédito</b>	43	54%
<b>Sociedades Financieras</b>	10	13%
<b>Mutualistas</b>	4	5%
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

**Entidades Financiera reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros**

**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros.

**Elaborado por:** La autora

Como se puede observar el sector de las cooperativas, que es el que mayor crédito otorga para vivienda baja y media, es el de mayor crecimiento de 6.7 veces entre el 2008-2015.

Entre el año 2010 y 2014 los montos otorgados por el sector financiero privado para vivienda decrecieron debido a la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), por cuanto el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social juega un rol fundamental, ampliando la cobertura para afiliados de sectores altos, medios y medios bajos, en el año 2015 el BIESS manejó un disminución por efecto de pérdida de la demanda de créditos por aumento de costo de viviendas.

Lo comentado nos permite concluir que el BIESS tiene varios competidores y que debe mantener sus ingresos y cantidad de préstamos otorgados y cada vez aumentarlos para así mantener su dominio en el sector financiero sobre lo que se refiere a préstamos hipotecarios ya que estos son su producto principal.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

**6. Evaluación Financiera**

Se realizó un análisis financiero económico en el que se identificó los valores de materiales, mano de obra y demás rubros necesarios para la construcción de una vivienda tipo de mediano costo tomando referencia los valores estadísticos de precio unitario o precio por metro cuadrado, obtenidos del manual de costos de la CAMICON del año 2014 y 2015, se aplicó de igual manera a comparación de una vivienda tipo medio en la que se usa materiales importados principalmente en los acabados, se aplicó el mismo procedimiento en el año 2015 para determinar únicamente el aumento del costo de la vivienda tipo por efecto de las salvaguardias, estos valores han sido analizados sin considerar los Costos Indirectos (utilidades, gastos administrativos e imprevistos), tampoco el valor del terreno, como se detalla en los siguientes cuadros.

**COSTO METRO CUADRADO REFRENCIAL AÑO 2014**

<b>PRESUPUESTO REFERENCIAL</b>					
<b>COL. 1</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>P.UNITARIO</b>	<b>TOTAL</b>
	<b>OBRAS PRELIMINARES</b>				<b>\$ 1,171.35</b>
1	CERRAMIENTO PROVISIONAL H=2.40	m	20.00	\$ 26.84	\$ 536.80
2	BODEGAS Y OFICINA	m2	30.00	\$ 15.27	\$ 458.10
3	LIMPIEZA MANUAL DEL TERRENO	m2	163.38	\$ 1.08	\$ 176.45
	<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>				<b>\$ 154.95</b>
4	REPLANTEO Y NIVELACION CON EQUIPO TOPOGRÁFICO	m2	57.83	\$ 1.54	\$ 89.06
5	EXCAVACIÓN MANUAL EN CIMIENTOS Y PLINTOS	m3	2.16	\$ 9.10	\$ 19.66
6	RELLENO COMPACTO	m3	5.70	\$ 8.11	\$ 46.23
	<b>ESTRUCTURA</b>				<b>\$ 12,252.19</b>
7	REPLANTILLO H.S. 140KG/CM2	m3	1.30	\$ 106.06	\$ 137.88
8	HORMIGON CICLOPEO F'C=210KG/CM2	m3	7.20	\$ 83.40	\$ 600.48
9	HORMIGON SIMPLE PLINTOS F'C=210 KG/CM2	m3	4.28	\$ 120.61	\$ 516.21
10	HORMIGON SIMPLE CADENAS F'C=210KG/CM2	m3	2.07	\$ 120.49	\$ 249.41
11	HORMIGON EN VIGAS F'C=210KG/CM2	m3	3.07	\$ 124.34	\$ 381.72
12	HORMIGÓN EN ESCALERAS F'C=210KG/CM2	m3	5.93	\$ 120.96	\$ 717.29

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

13	HORMIGÓN EN RIOSTAS F'C=210KG/CM2	m3	0.59	\$	121.11	\$	71.45
14	HORMIGÓN SIMPLE EN COLUMNAS 20X30 F'C=210KG/CM2	m3	2.67	\$	124.38	\$	332.09
15	HORMIGON EN LOSA NIVEL=4.95 DE 20 CM, F'C=210KG/CM2 (INCLUYE IMPERMEABILIZANTE)	m3	7.42	\$	126.15	\$	936.03
16	HORMIGON EN LOSA NIVEL=2.54 20 CM, F'C=210KG/CM2 (NO INCLUYE IMPERMEABILIZANTE)	m3	6.67	\$	126.15	\$	841.42
17	BLOQUE DE ALIVIANAMIENTO 20*20*40 CM TIMBRADO+ESTIBAJE	u	420.00	\$	0.82	\$	344.40
18	ACERO DE REFUERZO fy=4200 kg/ cm	kg	2,718.15	\$	1.76	\$	4,783.94
19	MALLA ELECTROSOLDADA 5mm a 10cm (MALLA R-196)	m2	115.32	\$	6.82	\$	786.48
20	ENCOFRADO TABLA DE MONTE-CADENAS	m2	5.58	\$	11.39	\$	63.56
21	ENCOFRADO ALQUILADO METALICO DE COLUMNA	m2	44.64	\$	8.80	\$	392.83
22	ENCOFRADO ALQUILADO METALICO DE LOSA	m2	115.32	\$	5.84	\$	673.47
23	ENCOFRADO TABLA DE MONTE- VIGA	m2	36.48	\$	11.61	\$	423.53
<b>ALBAÑILERÍA</b>							<b>\$ 7,957.27</b>
24	BORDILLO DE TINETA DE BAÑO	m	2.65	\$	22.23	\$	58.91
25	MESA DE COCINA HORMIGÓN ARMADO. ENCOFRADO A=0.5m	m	3.94	\$	22.73	\$	89.56
26	MAMPOSTERIA DE BLOQUE DE CARGA e=15 cm MORTERO 1:6	m2	30.50	\$	11.12	\$	339.16
27	MAMPOSTERIA DE BLOQUE DE CARGA e=20 cm MORTERO 1:6	m2	134.29	\$	13.65	\$	1,833.06
28	LAVANDERIA PREFABRICADA DE FIBRA	u	1.00	\$	176.88	\$	176.88
29	ENLUCIDO DE FAJAS	m	114.02	\$	2.81	\$	320.40
30	ENLUCIDO VERTICAL INTERIOR MORTERO 1:6	m2	195.29	\$	5.05	\$	986.21
31	ENLUCIDO LISO EXTERIOR MORTERO 1:4 CON IMPERMEABILIZANTE	m2	134.29	\$	8.10	\$	1,087.75
32	ENLUCIDO HORIZONTAL (INCLUYE ANDAMIOS)	m2	110.83	\$	7.79	\$	863.37
33	MASILLADO EN LOSA + IMPERMEABILIZANTE, e=3cm, MORTERO 1:3	m2	64.82	\$	8.46	\$	548.38
34	MASILLADO ALISADO DE PISOS	m2	110.83	\$	7.17	\$	794.65
35	CONTRAPISO H.S 180Kg/cm2 e=6cm	m2	57.35	\$	14.06	\$	806.34
36	PICADO Y RESANE DE PARED PARA INSTALACIONES	m	33.50	\$	1.57	\$	52.60
<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>							<b>\$ 2,693.87</b>
37	CAJA DE REVISIÓN 80X80	u	1.00	\$	78.57	\$	78.57
38	PUNTO DE AGUA FRÍA 1/2"	pto.	9.00	\$	25.21	\$	226.89
39	PUNTO DE AGUA CALIENTE COBRE TIPO M DE 1/2" INCL. ACCESORIOS	pto.	6.00	\$	48.02	\$	288.12
40	VÁLVULA CHECK 1/2" TIPO RW	u	1.00	\$	16.72	\$	16.72
41	LLAVE DE PASO 1/2"	u	1.00	\$	6.80	\$	6.80
42	LLAVE DE MANGUERA D=1/2"	u	1.00	\$	11.16	\$	11.16
43	CALEFON A GAS 16 LITROS. INC. TUBO DE ABASTO	u	1.00	\$	375.03	\$	375.03
44	PUNTO DE DESAGUE DE PVC 110mm INCL. ACCESORIOS	pto.	9.00	\$	37.78	\$	340.02
45	PUNTO DE DESAGUE DE PVC 75mm INCL.	pto.	4.00	\$	32.01	\$	128.04

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

	ACCESORIOS				
46	BAJANTE DE AGUAS LLUVIAS 110mm UNION CODO	m	8.85	\$ 7.00	\$ 61.95
47	REJILLA DE PISO 110mm	u	6.00	\$ 12.59	\$ 75.54
48	REJILLA DE PISO 110mm TIPO HONGO	u	4.00	\$ 21.69	\$ 86.76
49	LAVAMANOS CON PEDESTAL (NO INCL. GRIFERÍA)	u	3.00	\$ 70.18	\$ 210.54
50	INODORO LÍNEA ECONÓMICA	u	3.00	\$ 87.84	\$ 263.52
51	LAVAPLATOS 1 POZO GRIFERÍA TIPO CUELLO DE GANZO	u	1.00	\$ 207.58	\$ 207.58
52	MEZCLADORA PARA LAVAMANOS TIPO FV	u	3.00	\$ 41.87	\$ 125.61
53	MEZCLADORA PARA FREGADERO TIPO CUELLO DE GANZO	u	1.00	\$ 90.88	\$ 90.88
54	DUCHA CON MEZCLADORA TIPO SHELBY	u	2.00	\$ 50.07	\$ 100.14
	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				<b>\$ 1,360.68</b>
55	CAJA DE REVISIÓN 80X80	u	1.00	\$ 78.57	\$ 78.57
56	PUNTO DE ILUMINACIÓN CONDUCTOR N°12	pto	13.00	\$ 31.53	\$ 409.89
57	PUNTO DE ILUMINACIÓN CONMUTADA	pto	1.00	\$ 36.56	\$ 36.56
58	DICROICO CON FOCO LED	u	2.00	\$ 12.74	\$ 25.48
59	BREAKERS DE 1 POLO DE 40 A 60 AMP	u	1.00	\$ 12.95	\$ 12.95
60	SALIDAS ESPECIALES CONDUCTOR N° 10	pto	2.00	\$ 25.04	\$ 50.08
61	PUNTO DE TOMACORRIENTE DOBLE 2#10 T. CONDUIT EMT 1/2"	pto	18.00	\$ 30.33	\$ 545.94
62	TIMBRE INCLUYE PVC LIVIANO 1/2, ALAMBRE Y CAJA RECTANGULAR	pto	1.00	\$ 26.47	\$ 26.47
63	ACOMETIDA TELEFÓNICA CABLE MULTIPAR	m	33.50	\$ 2.15	\$ 72.02
64	PUNTO SALIDA PARA TELEFONOS. ALAMBRE TELEFÓNICO, ALUG 2X20	pto	6.00	\$ 17.12	\$ 102.72
	<b>ACABADOS</b>				<b>\$ 12,919.67</b>
65	MESON CON TABLERO POSFORMADO	m	3.94	\$ 57.58	\$ 226.87
66	PORCELANATO EN PISOS	m2	51.85	\$ 25.27	\$ 1,310.25
67	PISO FLOTANTE 8mm	m2	58.78	\$ 21.67	\$ 1,273.76
68	BARREDERAS EN PORCELANATO	m	38.51	\$ 7.28	\$ 280.35
69	BARREDERAS EN PISO FLOTANTE	m	42.85	\$ 4.79	\$ 205.25
70	CENEFA DECORATIVA	m	23.95	\$ 15.49	\$ 370.99
71	BALDOSA DE GRES	m2	2.32	\$ 28.74	\$ 66.68
72	ESTUCADO INTERIOR EN PAREDES	m2	164.79	\$ 2.68	\$ 441.64
73	ESTUCADO EXTERIOR EN PAREDES	m2	187.43	\$ 3.44	\$ 644.76
74	VENTANA CORREDIZA DE ALUMINIO Y VIDRIO 6mm	m2	16.40	\$ 66.21	\$ 1,085.84
75	PINTURA CAUCHO PAREDES INTERIORES, látex vinyl acrílico, incluye andamios	m2	164.79	\$ 4.24	\$ 698.71
76	PINTURA CAUCHO PAREDES EXTERIORES, látex vinyl acrílico, incluye andamios	m2	187.43	\$ 4.39	\$ 822.82
77	PUERTA PRINCIPAL LACADA INCL. MARCO Y TAPAMARCO	u	1.00	\$ 336.08	\$ 336.08
78	PUERTA DE ALUMINIO Y VIDRIO 6mm (INCL. CERRADURA)	m2	1.68	\$ 124.59	\$ 209.31
79	PUERTA TAMBORADA BLANCO 0.70M , INCLUYE MARCOS Y TAPAMARCOS	u	3.00	\$ 130.90	\$ 392.70

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

80	PUERTA TAMBORADA BLANCO 0.90M , INCLUYE MARCOS Y TAPAMARCOS CAMICON L	u	3.00	\$ 132.04	\$ 396.12
81	CERRADURA LLAVE (TIPO CESA NOVA CROMADA)	u	1.00	\$ 39.53	\$ 39.53
82	CERRADURA PASILLO (TIPO CESA NOVA CROMADA)	u	3.00	\$ 36.26	\$ 108.78
83	CERRADURA BAÑO (TIPO CESA NOVA CROMADA)	u	3.00	\$ 31.28	\$ 93.84
84	CLOSET MDF	m2	18.17	\$ 142.87	\$ 2,595.95
85	MUEBLE DE COCINA BAJO	m	3.98	\$ 131.32	\$ 522.65
86	MUEBLE DE COCINA ALTO	m	2.68	\$ 131.32	\$ 351.94
87	ACCESORIOS DE BAÑO TIPO ADHESIVO BLANCO	jgo.	3.00	\$ 19.88	\$ 59.64
88	ENCESPADO COLOCACIÓN DE CHAMBA EN TERRENO PREPARADO	m2	105.55	\$ 3.39	\$ 357.81
89	PLANTAS-JARDINERIA	u	5.00	\$ 5.48	\$ 27.40
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 38,509.98</b>

**Elaborado por:** La autora

ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015

**COSTO METRO CUADRADO REFERENCIAL AÑO 2015**

PRESUPUESTO REFERENCIAL					
COL. 1	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P.UNITARIO	TOTAL
	<b>OBRAS PRELIMINARES</b>				<b>\$ 1,171.35</b>
1	CERRAMIENTO PROVISIONAL H=2.40	m	20.00	\$ 26.84	\$ 536.80
2	BODEGAS Y OFICINA	m2	30.00	\$ 15.27	\$ 458.10
3	LIMPIEZA MANUAL DEL TERRENO	m2	163.38	\$ 1.08	\$ 176.45
	<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>				<b>\$ 154.95</b>
4	REPLANTEO Y NIVELACION CON EQUIPO TOPOGRÁFICO	m2	57.83	\$ 1.54	\$ 89.06
5	EXCAVACIÓN MANUAL EN CIMIENTOS Y PLINTOS	m3	2.16	\$ 9.10	\$ 19.66
6	RELLENO COMPACTO	m3	5.70	\$ 8.11	\$ 46.23
	<b>ESTRUCTURA</b>				<b>\$ 12,252.19</b>
7	REPLANTILLO H.S. 140KG/CM2	m3	1.30	\$ 106.06	\$ 137.88
8	HORMIGON CICLOPEO F'C=210KG/CM2	m3	7.20	\$ 83.40	\$ 600.48
9	HORMIGON SIMPLE PLINTOS F'C=210 KG/CM2	m3	4.28	\$ 120.61	\$ 516.21
10	HORMIGON SIMPLE CADENAS F'C=210KG/CM2	m3	2.07	\$ 120.49	\$ 249.41
11	HORMIGON EN VIGAS F'C=210KG/CM2	m3	3.07	\$ 124.34	\$ 381.72
12	HORMIGÓN EN ESCALERAS F'C=210KG/CM2	m3	5.93	\$ 120.96	\$ 717.29
13	HORMIGÓN EN RIOSTAS F'C=210KG/CM2	m3	0.59	\$ 121.11	\$ 71.45
14	HORMIGÓN SIMPLE EN COLUMNAS 20X30 F'C=210KG/CM2	m3	2.67	\$ 124.38	\$ 332.09
15	HORMIGON EN LOSA NIVEL=4.95 DE 20 CM, F'C=210KG/CM2 (INCLUYE IMPERMEABILIZANTE)	m3	7.42	\$ 126.15	\$ 936.03
16	HORMIGON EN LOSA NIVEL=2.54 20 CM, F'C=210KG/CM2 (NO INCLUYE IMPERMEABILIZANTE)	m3	6.67	\$ 126.15	\$ 841.42
17	BLOQUE DE ALIVIANAMIENTO 20*20*40 CM TIMBRADO+ESTIBAJE	u	420.00	\$ 0.82	\$ 344.40
18	ACERO DE REFUERZO fy=4200 kg/ cm	kg	2,718.15	\$ 1.76	\$ 4,783.94
19	MALLA ELECTROSOLDADA 5mm a 10cm (MALLA R-196)	m2	115.32	\$ 6.82	\$ 786.48
20	ENCOFRADO TABLA DE MONTE-CADENAS	m2	5.58	\$ 11.39	\$ 63.56
21	ENCOFRADO ALQUILADO METALICO DE COLUMNA	m2	44.64	\$ 8.80	\$ 392.83
22	ENCOFRADO ALQUILADO METALICO DE LOSA	m2	115.32	\$ 5.84	\$ 673.47
23	ENCOFRADO TABLA DE MONTE- VIGA	m2	36.48	\$ 11.61	\$ 423.53
	<b>ALBAÑILERÍA</b>				<b>\$ 7,957.27</b>
24	BORDILLO DE TINETA DE BAÑO	m	2.65	\$ 22.23	\$ 58.91
25	MESA DE COCINA HORMIGÓN ARMADO. ENCOFRADO A=0.5m	m	3.94	\$ 22.73	\$ 89.56
26	MAMPOSTERIA DE BLOQUE DE CARGA e=15 cm MORTERO 1:6	m2	30.50	\$ 11.12	\$ 339.16
27	MAMPOSTERIA DE BLOQUE DE CARGA e=20 cm MORTERO 1:6	m2	134.29	\$ 13.65	\$ 1,833.06
28	LAVANDERIA PREFABRICADA DE FIBRA	u	1.00	\$ 176.88	\$ 176.88
29	ENLUCIDO DE FAJAS	m	114.02	\$ 2.81	\$ 320.40
30	ENLUCIDO VERTICAL INTERIOR MORTERO 1:6	m2	195.29	\$ 5.05	\$ 986.21
31	ENLUCIDO LISO EXTERIOR MORTERO 1:4 CON IMPERMEABILIZANTE	m2	134.29	\$ 8.10	\$ 1,087.75

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

32	ENLUCIDO HORIZONTAL (INCLUYE ANDAMIOS)	m2	110.83	\$ 7.79	\$ 863.37
33	MASILLADO EN LOSA + IMPERMEABILIZANTE, e=3cm, MORTERO 1:3	m2	64.82	\$ 8.46	\$ 548.38
34	MASILLADO ALISADO DE PISOS	m2	110.83	\$ 7.17	\$ 794.65
35	CONTRAPISO H.S 180Kg/cm2 e=6cm	m2	57.35	\$ 14.06	\$ 806.34
36	PICADO Y RESANE DE PARED PARA INSTALACIONES	m	33.50	\$ 1.57	\$ 52.60
<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>					<b>\$ 2,693.87</b>
37	CAJA DE REVISIÓN 80X80	u	1.00	\$ 78.57	\$ 78.57
38	PUNTO DE AGUA FRÍA 1/2"	pto.	9.00	\$ 25.21	\$ 226.89
39	PUNTO DE AGUA CALIENTE COBRE TIPO M DE 1/2" INCL. ACCESORIOS	pto.	6.00	\$ 48.02	\$ 288.12
40	VÁLVULA CHECK 1/2" TIPO RW	u	1.00	\$ 16.72	\$ 16.72
41	LLAVE DE PASO 1/2"	u	1.00	\$ 6.80	\$ 6.80
42	LLAVE DE MANGUERA D=1/2"	u	1.00	\$ 11.16	\$ 11.16
43	CALEFON A GAS 16 LITROS. INC. TUBO DE ABASTO	u	1.00	\$ 375.03	\$ 375.03
44	PUNTO DE DESAGUE DE PVC 110mm INCL. ACCESORIOS	pto.	9.00	\$ 37.78	\$ 340.02
45	PUNTO DE DESAGUE DE PVC 75mm INCL. ACCESORIOS	pto.	4.00	\$ 32.01	\$ 128.04
46	BAJANTE DE AGUAS LLUVIAS 110mm UNION CODO	m	8.85	\$ 7.00	\$ 61.95
47	REJILLA DE PISO 110mm	u	6.00	\$ 12.59	\$ 75.54
48	REJILLA DE PISO 110mm TIPO HONGO	u	4.00	\$ 21.69	\$ 86.76
49	LAVAMANOS CON PEDESTAL (NO INCL. GRIFERÍA)	u	3.00	\$ 70.18	\$ 210.54
50	INODORO LÍNEA ECONÓMICA	u	3.00	\$ 87.84	\$ 263.52
51	LAVAPLATOS 1 POZO GRIFERÍA TIPO CUELLO DE GANZO	u	1.00	\$ 207.58	\$ 207.58
52	MEZCLADORA PARA LAVAMANOS TIPO FV	u	3.00	\$ 41.87	\$ 125.61
53	MEZCLADORA PARA FREGADERO TIPO CUELLO DE GANZO	u	1.00	\$ 90.88	\$ 90.88
54	DUCHA CON MEZCLADORA TIPO SHELBY	u	2.00	\$ 50.07	\$ 100.14
<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>					<b>\$ 1,564.79</b>
55	CAJA DE REVISIÓN 80X80	u	1.00	\$ 90.36	\$ 90.36
56	PUNTO DE ILUMINACIÓN CONDUCTOR N°12	pto	13.00	\$ 36.26	\$ 471.37
57	PUNTO DE ILUMINACIÓN CONMUTADA	pto	1.00	\$ 42.04	\$ 42.04
58	DICROICO CON FOCO LED	u	2.00	\$ 14.65	\$ 29.30
59	BREAKERS DE 1 POLO DE 40 A 60 AMP	u	1.00	\$ 14.89	\$ 14.89
60	SALIDAS ESPECIALES CONDUCTOR N° 10	pto	2.00	\$ 28.80	\$ 57.59
61	PUNTO DE TOMACORRIENTE DOBLE 2#10 T. CONDUIT EMT 1/2"	pto	18.00	\$ 34.88	\$ 627.83
62	TIMBRE INCLUYE PVC LIVIANO 1/2, ALAMBRE Y CAJA RECTANGULAR	pto	1.00	\$ 30.44	\$ 30.44
63	ACOMETIDA TELEFÓNICA CABLE MULTIPAR	m	33.50	\$ 2.47	\$ 82.83
64	PUNTO SALIDA PARA TELEFONOS. ALAMBRE TELEFÓNICO, ALUG 2X20	pto	6.00	\$ 19.69	\$ 118.13
<b>ACABADOS</b>					<b>\$ 14,857.62</b>
65	MESON CON TABLERO POSFORMADO	m	3.94	\$ 66.22	\$ 260.89
66	PORCELANATO EN PISOS	m2	51.85	\$ 29.06	\$ 1,506.79
67	PISO FLOTANTE 8mm	m2	58.78	\$ 24.92	\$ 1,464.83
68	BARREDERAS EN PORCELANATO	m	38.51	\$ 8.37	\$ 322.41
69	BARREDERAS EN PISO FLOTANTE	m	42.85	\$ 5.51	\$ 236.04

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

70	CENEFA DECORATIVA	m	23.95	\$ 17.81	\$ 426.63
71	BALDOSA DE GRES	m2	2.32	\$ 33.05	\$ 76.68
72	ESTUCADO INTERIOR EN PAREDES	m2	164.79	\$ 3.08	\$ 507.88
73	ESTUCADO EXTERIOR EN PAREDES	m2	187.43	\$ 3.96	\$ 741.47
74	VENTANA CORREDIZA DE ALUMINIO Y VIDRIO 6mm	m2	16.40	\$ 76.14	\$ 1,248.72
75	PINTURA CAUCHO PAREDES INTERIORES, látex vinyl acrílico, incluye andamios	m2	164.79	\$ 4.88	\$ 803.52
76	PINTURA CAUCHO PAREDES EXTERIORES, látex vinyl acrílico, incluye andamios	m2	187.43	\$ 5.05	\$ 946.24
77	PUERTA PRINCIPAL LACADA INCL. MARCO Y TAPAMARCO	u	1.00	\$ 386.49	\$ 386.49
78	PUERTA DE ALUMINIO Y VIDRIO 6mm (INCL. CERRADURA)	m2	1.68	\$ 143.28	\$ 240.71
79	PUERTA TAMBORADA BLANCO 0.70M , INCLUYE MARCOS Y TAPAMARCOS	u	3.00	\$ 150.54	\$ 451.61
80	PUERTA TAMBORADA BLANCO 0.90M , INCLUYE MARCOS Y TAPAMARCOS CAMICON L	u	3.00	\$ 151.85	\$ 455.54
81	CERRADURA LLAVE (TIPO CESA NOVA CROMADA)	u	1.00	\$ 45.46	\$ 45.46
82	CERRADURA PASILLO (TIPO CESA NOVA CROMADA)	u	3.00	\$ 41.70	\$ 125.10
83	CERRADURA BAÑO (TIPO CESA NOVA CROMADA)	u	3.00	\$ 35.97	\$ 107.92
84	CLOSET MDF	m2	18.17	\$ 164.30	\$ 2,985.34
85	MUEBLE DE COCINA BAJO	m	3.98	\$ 151.02	\$ 601.05
86	MUEBLE DE COCINA ALTO	m	2.68	\$ 151.02	\$ 404.73
87	ACCESORIOS DE BAÑO TIPO ADHESIVO BLANCO	jgo.	3.00	\$ 22.86	\$ 68.59
88	ENCESPADO COLOCACIÓN DE CHAMBA EN TERRENO PREPARADO	m2	105.55	\$ 3.90	\$ 411.49
89	PLANTAS-JARDINERIA	u	5.00	\$ 6.30	\$ 31.51
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 40,652.03</b>

**Elaborado por:** La autora

El análisis financiero efectuado tomo como partida la construcción de una vivienda de 128m2 en los períodos 2014 y 2015.

Los resultados una vez realizado en cálculo financiero arrojó el costo de las viviendas como se detalla a continuación:

AÑO	M2	VALOR X M2	TOTAL	
<b>2014</b>	128,73	\$ 299.15	\$ 38,509.98	(A)
<b>2015</b>	128,73	\$ 315.79	\$ 40,652.03	(B)

**Elaborado por:** La Autora

## **ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

El estudio financiero realizado nos permite determinar que la diferencia entre el año 2014 y 2015 es igual a 2 142,05 USD de incremento en materiales que son importados por cuanto no se producen en el país o la calidad exterior de mayor con respecto a la nacional lo que lleva a necesitar dichos materiales para obtener el mejor producto terminado, además al obtener la diferencia entre A-B se determina que en una vivienda tipo medio el efecto de las salvaguardias corresponde a un 15% de incremento en el costo final.

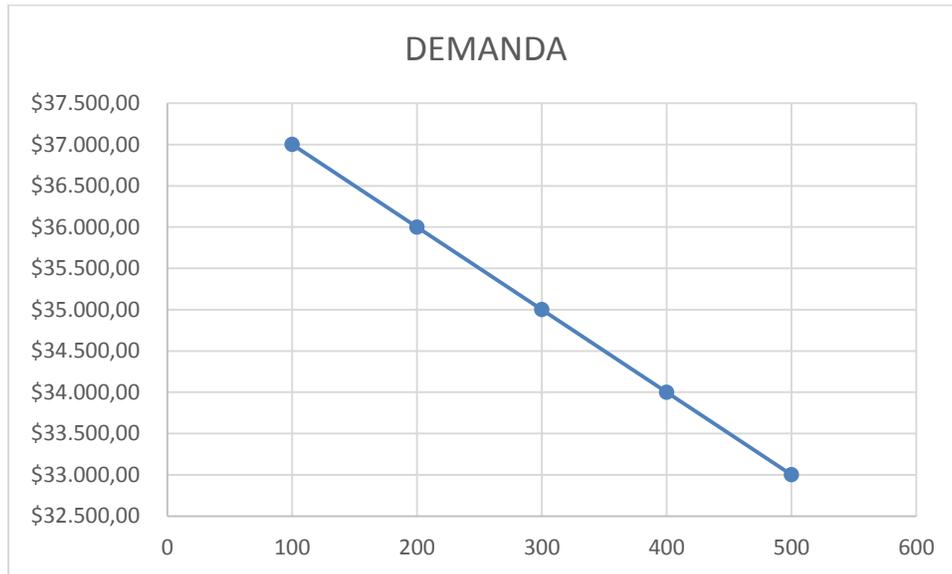
### **Análisis de Oferta y Demanda**

El estudio de la demanda determina que a menor precio existe mayor demanda de los afiliados por adquirir viviendas, como se detalla a continuación:

<b>PRECIO CASAS</b>	<b>CANTIDAD DEMANDA VIVIENDAS</b>
\$ 33,000.00	500
\$ 34,000.00	400
\$ 35,000.00	300
\$ 36,000.00	200
\$ 37,000.00	100

**Elaborado por:** La Autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**



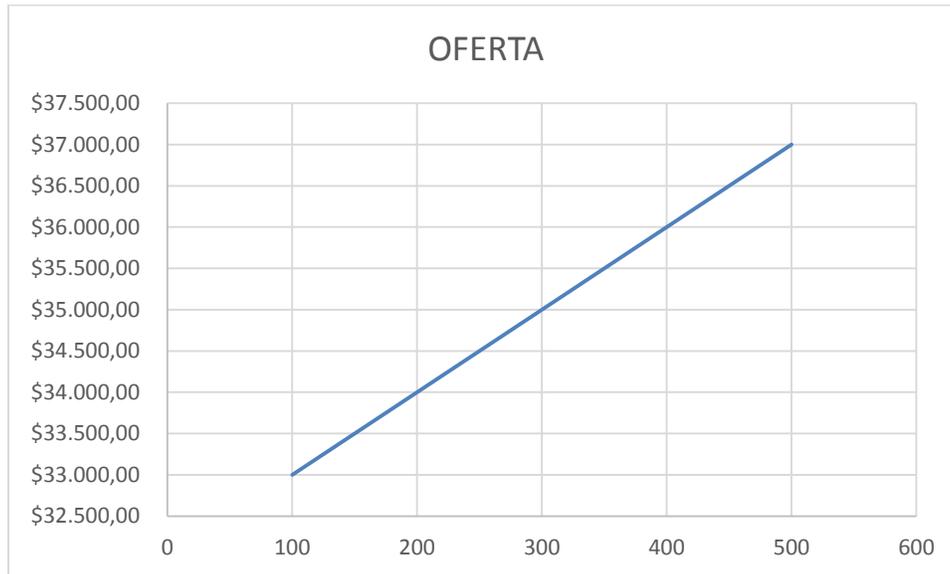
**Elaborado por:** La Autora

El estudio de la oferta determina que a menor precio existe menor oferta de los constructores por vender viviendas, como se detalla a continuación:

PRECIO DE CASAS	CANTIDAD OFERTA VIVIENDAS
\$ 33,000.00	100
\$ 34,000.00	200
\$ 35,000.00	300
\$ 36,000.00	400
\$ 37,000.00	500

**Elaborado por:** La Autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**



**Elaborado por:** La Autora

**Metas económicas del BIESS valoradas en millones de dólares:**

A continuación se expondrá el detalle de las metas cumplidas por el banco en los años 2014 y 2015 en las cuales se determinó que una vez aplicadas las salvaguardias la demanda por obtener créditos hipotecarios disminuyó gradualmente entre el 2014 y 2015:

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

PROGRAMACIÓN META AÑO 2014																
Nombre Producto	Indicador	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total	CUMPLIMIENTO DE METAS	% CUMPLIMIENTO
PH Construcción de Vivienda	Valor a Desembolsar	\$ 6,765,000.00	\$ 7,657,000.00	\$ 8,977,000.00	\$ 8,863,000.00	\$ 8,689,000.00	\$ 9,493,000.00	\$ 9,291,000.00	\$ 9,423,000.00	\$ 9,303,000.00	\$ 10,274,000.00	\$ 6,763,000.00	\$ 7,509,000.00	\$ 103,007,000.00	\$ 103,007,000.00	100%
	# Operaciones	397	427	528	532	506	573	427	493	491	583	472	368	5,797	5,797	100%
PH Vivienda Terminada	Valor a Desembolsar	\$ 63,819,447.76	\$ 63,190,447.76	\$ 64,641,447.76	\$ 66,623,447.76	\$ 67,650,447.76	\$ 65,251,447.76	\$ 67,298,447.76	\$ 64,611,447.76	\$ 70,927,447.76	\$ 82,204,447.76	\$ 70,651,447.76	\$ 65,355,074.63	\$ 812,225,000.00	\$ 812,225,000.00	100%
	# Operaciones	1,163	1,190	1,286	1,293	1,419	1,246	1,325	1,324	1,425	1,551	1,271	1,216	15,711	15,711	100%
<b>TOTAL PHS USD</b>		<b>\$ 70,584,447.76</b>	<b>\$ 70,847,447.76</b>	<b>\$ 73,618,447.76</b>	<b>\$ 75,486,447.76</b>	<b>\$ 76,339,447.76</b>	<b>\$ 74,744,447.76</b>	<b>\$ 76,589,447.76</b>	<b>\$ 74,034,447.76</b>	<b>\$ 80,230,447.76</b>	<b>\$ 92,478,447.76</b>	<b>\$ 77,414,447.76</b>	<b>\$ 72,864,074.63</b>	<b>\$ 915,232,000.00</b>	<b>\$ 915,232,000.00</b>	<b>100%</b>
<b>AL PHS NÚMERO DE OPERACIONES</b>		<b>1,560</b>	<b>1,617</b>	<b>1,814</b>	<b>1,825</b>	<b>1,925</b>	<b>1,819</b>	<b>1,752</b>	<b>1,817</b>	<b>1,916</b>	<b>2,134</b>	<b>1,743</b>	<b>1,584</b>	<b>21,508</b>	<b>21,508</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** La Autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

PROGRAMACIÓN META AÑO 2015																
Nombre Producto	Indicador	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total	CUMPLIMIENTO DE METAS	% CUMPLIMIENTO
PH Construcción de Vivienda	Valor a Desembolsar	\$ 7,657,000.00	\$ 8,977,000.00	\$ 8,863,000.00	\$ 8,689,000.00	\$ 9,493,000.00	\$ 9,291,000.00	\$ 9,423,000.00	\$ 9,303,000.00	\$ 10,274,000.00	\$ 6,763,000.00	\$ 7,509,000.00	\$ 8,509,000.00	\$ 104,751,000.00	\$ 101,608,470.00	97%
	# Operaciones	427	528	532	506	573	427	493	491	583	472	368	380	5,780	5,607	97%
PH Vivienda Terminada	Valor a Desembolsar	\$ 63,190,447.76	\$ 64,641,447.76	\$ 66,623,447.76	\$ 67,650,447.76	\$ 65,251,447.76	\$ 67,298,447.76	\$ 64,611,447.76	\$ 70,927,447.76	\$ 82,204,447.76	\$ 70,651,447.76	\$ 65,355,074.63	\$ 66,355,074.63	\$ 814,760,626.87	\$ 790,317,808.06	97%
	# Operaciones	1,190	1,286	1,293	1,419	1,246	1,325	1,324	1,425	1,551	1,271	1,216	1,230	15,778	15,305	97%
<b>TOTAL PHS USD</b>		<b>\$ 70,847,447.76</b>	<b>\$ 73,618,447.76</b>	<b>\$ 75,486,447.76</b>	<b>\$ 76,339,447.76</b>	<b>\$ 74,744,447.76</b>	<b>\$ 76,589,447.76</b>	<b>\$ 74,034,447.76</b>	<b>\$ 80,230,447.76</b>	<b>\$ 92,478,447.76</b>	<b>\$ 77,414,447.76</b>	<b>\$ 72,864,074.63</b>	<b>\$ 74,864,074.63</b>	<b>\$ 919,511,626.87</b>	<b>\$ 891,926,278.06</b>	<b>97%</b>
<b>AL PHS NÚMERO DE OPERACIONES</b>		<b>1,617</b>	<b>1,814</b>	<b>1,825</b>	<b>1,925</b>	<b>1,819</b>	<b>1,752</b>	<b>1,817</b>	<b>1,916</b>	<b>2,134</b>	<b>1,743</b>	<b>1,584</b>	<b>1,610</b>	<b>21,558</b>	<b>20,911</b>	<b>97%</b>

**Elaborado por:** La Autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

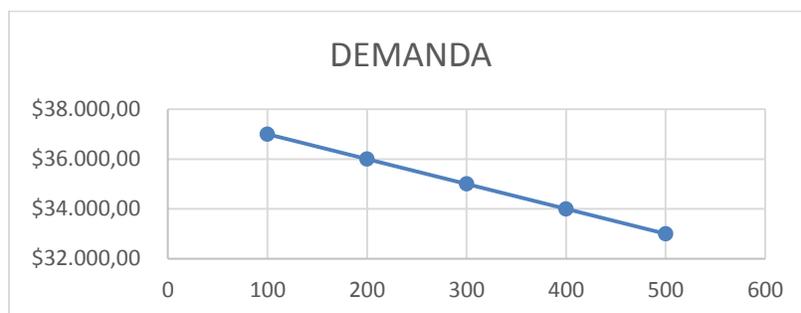
De acuerdo a los cuadros anteriores se determinó que en el año 2014 las metas impuestas por el BIESS se cumplieron arrojando un 100%, sin embargo una vez que se aplicaron las salvaguardias y la demanda por adquisición de viviendas y por ende préstamos hipotecarios cayó gradualmente llevando a que un indicador financiero porcentual determine que en el año 2015 el banco no cumplió la meta planteada y que el porcentaje de cumplimiento es del 97%.

Nuevamente analizaremos la demanda de créditos hipotecarios, ya que a menor precio de las casas mayor demanda de créditos y a mayor costo de las viviendas por efecto de salvaguardias disminuye demanda de créditos, en este caso por ser componentes diferentes la relación es indirectamente proporcional, como se detalla a continuación:

<b>PRECIO CASAS</b>	<b>CANTIDAD DEMANDA PHS</b>
\$ 33,000.00	500
\$ 34,000.00	400
\$ 35,000.00	300
\$ 36,000.00	200
\$ 37,000.00	100

**Elaborado por:** La Autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**



**Elaborado por:** La Autora

Para culminar el presente estudio se analizó los flujos de efectivo del año 2011-2015, como se detalla a continuación:

FUENTES DE FINANCIAMIENTO	WACC		COSTO PROMEDIO PONDERADO		
	VALORES	% PARTICIPACIÓN	COSTOS	PONDERACIÓN	
FUENTES FINANCIADAS POR APORTES DE IESS	\$ 700,129,554.61	54%	10.21%	5.50%	
FUENTES PROPIAS	\$ 600,000,054.01	46%	20%	9.23%	
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,300,129,608.62</b>	<b>100%</b>		<b>14.73%</b>	<b>TMAR</b>

**Elaborado por:** La Autora

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

<b>EVALUACIÓN</b>		
<b>INVERSIÓN</b>	<b>\$ (1.300.129.608,62)</b>	<b>COSTO</b>
<b>FLUJO NETO EFECTIVO AÑO 2011</b>	<b>\$ 604.889.554,61</b>	<b>BENEFICIO</b>
<b>FLUJO NETO EFECTIVO AÑO 2012</b>	<b>\$ 599.989.554,61</b>	<b>BENEFICIO</b>
<b>FLUJO NETO EFECTIVO AÑO 2013</b>	<b>\$ 599.989.554,61</b>	<b>BENEFICIO</b>
<b>FLUJO NETO EFECTIVO AÑO 2014</b>	<b>\$ 601.949.554,61</b>	<b>BENEFICIO</b>
<b>FLUJO NETO EFECTIVO AÑO 2015</b>	<b>\$ 593.129.554,61</b>	<b>BENEFICIO</b>
<b>VAN</b>	<b>\$ 726.099.811,99</b>	<b>VALOR POSITIVO</b>
<b>TIR</b>	<b>36%</b>	<b>TIR&gt;TMAR</b>
<b>RBC RELACION BENEFICIO COSTO</b>		

**Elaborado por:** La Autora

De acuerdo a lo observado en los cuadros precedentes se puede determinar que la salud financiera del BIESS se encuentra estable sin embargo por efecto de las salvaguardias en el sector de la construcción en el año 2015, se observó que el beneficio económico bajo considerablemente a pesar de haber obtenido ganancias importantes el banco siempre debe mantener estrategias de crecimiento por cuanto sus competidores tratan de ganar más mercado, por esta razón debe buscar generar la mayor entrega de créditos y generas mayor redito económico.

El detalle de los flujos de efectivo se adjunta en anexo 3.

## **7. Conclusiones**

- Los materiales y maquinaria para la construcción que no se producen en el país en el año 2015, tuvieron un aumento en su costo de importación que vario entre un 5 y 15%, por cuanto existió un aumento en la tasa arancelaria, nombrada como

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

salvaguardias, dispuesta mediante política gubernamental, que implico que el costo de nacionalización de estos bienes sea más costoso para el sector de la construcción.

- El aumento en el impuesto por concepto de nacionalización de maquinaria y materiales necesarios para la construcción, obligo a que los constructores e inmobiliarias aumenten sus costos de producción y por efecto el precio de venta al consumidor de las viviendas terminadas, así como aumento el costo de comercialización de los ítems antes mencionados, por lo que en el sector de la construcción tuvo una disminución en sus ingresos.
- La oferta de viviendas terminadas, así como la de materiales y maquinaria para la construcción tiene una relación económica inversamente proporcional por lo que se puede concluir que por al aumento de impuestos encareció los ítems mencionados por lo que la demanda de adquisición de viviendas terminadas así como materiales para remodelación decayó gradualmente ya que a mayor precio existe menos demanda del consumidor.
- El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, al decaer la demanda por adquirir viviendas terminadas sufrió un impacto indirectamente proporcional en la concesión de créditos hipotecarios ya que el número de solicitudes de crédito en el año 2015, disminuyo en un valor irrisorio NO en cuanto a número de créditos otorgados, sin embargo al traducir el número de créditos no otorgados se tradujo en una pérdida de ganancias de varios millones de dólares para el Banco.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

- El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se mantiene en un mercado competitivo donde existen varias instituciones que ofertan el producto conocido como créditos hipotecarios, en el año 2015 no se cumplió con las metas programadas en cuanto a créditos hipotecarios concedidos y recursos económicos generados por concepto de recuperación de intereses lo que provoco que la entidad no alcance objetivos planteados y perdió una parte del mercado favoreciendo indirectamente a otras instituciones del sistema financiero del país.

**8. Recomendaciones:**

- Sería importante que el Gobierno Nacional realice una revisión a las tasas arancelarias impuestas, una vez conocidos sus efectos económicos, para lograr equilibrar el resultado del impuesto vs el efecto de aumento de costo de venta, por parte de los constructores e importadores de materiales y maquinarias de construcción.
- Fomentar la compensación de esta medida económica impuesta, entregando plazos para el pago del impuesto arancelario o que los importadores puedan reducir del pago del impuesto a la renta estos valor causados, para lograr que el costo de aumento sea dividido entre gobierno, importadores y los consumidores de productos terminados a efectos de lograr que el efecto sea equilibrado y no afecte negativamente a ningún sector de la economía.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

- Reducir a su máxima expresión el uso e inclusión de materiales y maquinaria de construcción en proyectos inmobiliarios y viviendas de tipo medio, por cuanto de esta manera el incremento en el costo final de los bienes ofertados no aumentara exageradamente y esto permitirá que los consumidores mantengan la demanda por los bienes y así se mantenga el equilibrio entre oferta y demanda den la economía.
- El Directorio del BIESS, deberá reducir las tasas de interés de los créditos hipotecarios a ser otorgados con la finalidad de que los afiliados mantengan su demanda por adquirir este que es el principal producto del banco, además deberá ampliar el tiempo de pago, lo que provocara que la demanda por obtener un crédito aumente y al aumentar la cantidad de afiliados solicitantes también se incrementara las ganancias por concepto de intereses y al ampliar el tiempo de concesión de crédito cubrirá la baja de la tasa.
- El BIESS deberá mejorar su oferta por créditos hipotecarios, brindando mayores facilidades para su afiliados, como un mayor tiempo de pago, lo que le permitirá cumplir con sus metas y objetivos propuestos por cada año, en cuanto a cantidades de créditos otorgados y recursos económicos generados y esto provocara un efecto de crecimiento lo que permitirá al banco mantenerse con un alto margen de rentabilidad en el mercado de instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios.

ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015

## 9. Bibliografía

- Armstron, K. (2010). *Principles of Marketing*. Pearson.
- Bacci, M. L. (1993-2007). *Introducción a la demografía*. Ariel Historia.
- Ballesteros Román, A. J. (1998). *Comercio Exterior: teoría y práctica*.
- Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión. (s.f.). Art. 2.
- *definicionabc*. (2007 – 2016). Recuperado el 09-06-2016 de JUNIO de 2016, de <http://www.definicionabc.com/economia/tasa.php>
- Diccionario Manual de la Lengua Española Vox. . ( © 2007). Diccionario Manual de la Lengua Española Vox. . Larousse Editorial, S.L.
- Estrada, P. (2012). *¿Cómo hacer importaciones?* Quito: Empresdane Gráficas.
- García Govea, H. M. (2012). *"Estrategias de comercialización"*.
- John, M. (1936). *Notes on Mercantilism*.
- Michael, F. (2005). *Safeguards and Antidumping in Latin American Trade Liberalization* .
- Render, J. H. (2007). *Decisiones estratégicas (8ª Edición)*. Ed. Pearson.
- Rothbard, M. N. (1995). *An Austrian Perspective on the History of Economic Thought*.
- Sullivan, A., & Sheffrin, S. M. (2003). *Economics: Principles in Action*. Upper Saddle River: Pearson Prentice Hall. .
- Taylor, R. C. (2008).
- Wilks, S. S. (1962). *Mathematical Statistics*.
- Abril, V. H. (2011). *Métodos de la investigación*.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

- DAVID, F. R. (1997). CONCEPTOS DE ADMINISTRACION ESTRATEGICA (QUINTA ed.). MEXICO: PRENTICE HALL.
- David, F. R. (1997). Conceptos de administración estratégica (QUINTA ed.). México: Prentice Hall.
- INEC. (SF de DICIEMBRE de 2015). INEC. Recuperado el 20 de ENERO de 2012, de <http://www.inec.gob.ec/estadisticas/>
- INEC. (SF de Diciembre de 2015). INEC. Recuperado el 20 de Enero de 2012, de <http://www.inec.gob.ec/estadisticas/>
- Anónimo. (S.F. de S.F. de 2011). Definición Método Inductivo. Recuperado el S.F. de Abril de 2012, de Definiciones: <http://definicion.de/metodo-inductivo/>
- Anónimo. (S.F de S.F. de 2011). Valoración Dinámica. Recuperado el S.F. de Abril de 2012, de Megabolsa: <http://www.megabolsa.com/biblioteca/fundamental18.php>
- Nación, T. d. (S.F. de Mayo de 2000). Presentación de Estados Financieros. Recuperado el S.F. de Abril de 2012, de NICSP: <http://www.mecon.gov.ar/hacienda/cgn/ifac/nicsp01.htm>
- Fundamentos de Administración Financiera (Stanley B. Black, Geoffrey A; Octava Edición)
- “Centralización vs Descentralización”, Carrillo Campos, Katherine, (S.F.) Universidad católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- ALARCÓN GONZÁLEZ, J.A. (1998): Reingeniería de procesos empresariales. Madrid: Díaz de Santos.
- ÁLVAREZ, M; B. RODRÍGUEZ (2002): Informe “La Reingeniería de Procesos como herramienta de mejora de la gestión: el caso del Ayuntamiento de Gijón”. Publicado por la Universidad de Oviedo.

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

- BALLÉ, M. (1998): Reingeniería de procesos de la empresa: plan de acción para el rediseño de procesos. Madrid: Díaz de Santos.
- Cárdenas M (2008) Introducción a la Economía 2da Ed. (Bogotá:Alfa omega)
- CharanRam y GeriWilligan, (S. F) “Know-How Las 8 habilidades que distinguen a las personas de buen desempeño de las demás”, Capitulo 3, Antes del Punto de no Retorno, Colección Lideres Gerenciales, Grupo Editorial Norma.
- CHIAVENATO Idalberto, (2000)"Introducción a la Teoría General de la Administración", Mc. Graw Hill, México, D.F.,
- Donoso, Patricio, (1998); “Sistemas Integrados de Control de Gestión”, Revista administración y Economía UC, Primavera.
- Franklin Enrique,(2004), Organización de Empresas, Segunda Edición Mc Graw Hill Pág. 79 al 86.
- HERNÁNDEZ Y RODRÍGUEZ Sergio, (1994)"Introducción a la Administración, un enfoque teórico práctico", Mc. Graw Hill, México D.F.,
- Pavia Jordi, Garrido,(S.F)“Tácticas magistrales de venta”, Colección Lideres Gerenciales, Grupo Editorial Norma.
- Omachumo, D. (1999). “El Comportamiento Organizacional”. México. Editorial Mc Graw-Hill.
- PÉREZ-FERNÁNDEZ DE VELASCO, J.A. (1996): Gestión por procesos: reingeniería y me/ora de los procesos de empresa. Madrid: Escuela Superior de Gestión Comercial y Marketing.

**En sitios web**

- <http://www.tumercadeo.com/2010/04/cual-es-la-funcion-del-departamento-de.html>
- Banco Central del Ecuador [www.bce.fin.ec](http://www.bce.fin.ec)

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

- “Balanza comercial”. (2012, 24 de enero). Wikipedia, La enciclopedia libre. Fecha de consulta: 15:25, febrero 14, 2012 desde [http://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Balanza\\_comercial&oldid=53243006](http://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Balanza_comercial&oldid=53243006)
- “Organigrama”. (2012, 12 de febrero). Wikipedia, La enciclopedia libre. Fecha de consulta: 15:19, febrero 14, 2012 desde <http://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Organigrama&oldid=53777040>.
- [http://www.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/IndCoyuntura/EvolucionEconEcu\\_06-10.pdf](http://www.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/IndCoyuntura/EvolucionEconEcu_06-10.pdf)
- Banco Central del Ecuador, B. (Junio de 2010). BCE. Recuperado el 30 de Junio de 2012, de <http://www.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/balanzaComercial/ebca201006.pdf>
- Banco Central del Ecuador, B. (Diciembre de 2011). BCE. Recuperado el 30 de Abril de 2012, de <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000841>
- Banco Central del Ecuador, B. (2012). BCE. Recuperado el 24 de Abril de 2012, de [http://www.portal.bce.fin.ec/vto\\_bueno/seguridad/ComercioExteriorEst.jsp](http://www.portal.bce.fin.ec/vto_bueno/seguridad/ComercioExteriorEst.jsp)
- Bank, W. (2012). World Bank. Recuperado el 11 de Junio de 2012, de [http://siteresources.worldbank.org/TRADE/Resources/239070336654966193/LPI\\_2012\\_rankings.pdf](http://siteresources.worldbank.org/TRADE/Resources/239070336654966193/LPI_2012_rankings.pdf)
- <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/indice-de-precios-de-la-construccion/>
- <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/pichincha.pdf>
- <https://www.biess.fin.ec/ley-de/reportes-estadisticos>

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**10. Anexos**

**1. Entrevista:**

**FORMATO DE LA ENTREVISTA**

**1.- ¿Cree Ud. que se deben mejorar los procesos de otorgamiento de PH en el BIESS?**

Sí **X** No\_\_\_\_\_

**2.- ¿En qué ambientes o áreas del BIESS cree que se necesita refuerzo laboral para la concesión oportuna de PH?**

**FABRICA DE OPERACIONES**

**3.- ¿Cómo describiría el servicio otorgado por su área (Tesorería y Financiero)?**

**UN BUEN SERVICIO**

**4.- ¿Cree Ud. que existe un tiempo oportuno en la concesión de PH?**

Siempre\_\_\_\_\_ A veces **X** Nunca\_\_\_\_\_

**5.- ¿Conoce usted El impacto que generaron las salvaguardias sobre el sector inmobiliario y la incidencia que tuvo sobre el rendimiento de inversiones en el BIESS?**

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

Sí\_\_\_\_ No **X**

**6.- ¿Haría alguna recomendación especial a otra área del BIESS que no sea la que  
Ud. maneja?**

Sí **X** No\_\_\_\_

Cual sería **TECNOLOGIA, LA IMPLEMENTACION DE UN SISTEMA  
INTEGRADO FINANCIERO Y DE INFORMACION GERENCIAL.**

ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015

2. Flujo de efectivo



Fecha: 10/03/15  
 Hora: 15:17:27

\*\*\*\*\* BANCO DEL IESS \*\*\*\*\*

Página: 1

Estado de Pérdidas y Ganancias del 1-Ene al 31-Jan-2015  
 Para la sucursal MATRIZ BIESS

Banco: 01  
 Sucursal: MATRIZ BIESS  
 Moneda: USD  
 Nivel: 3

GASTOS		INGRESOS			
41011	EN VALUACION DE INVERSIONES	9.859,71	51011	PARA GASTOS DE PERSONAL	4.602.442,99
42011	GASTOS DE PERSONAL	1.398.882,96	51031	PARA SERVICIOS VARIOS	6.894.380,11
42031	SERVICIOS VARIOS	41.775,60	51041	PARA OTROS GASTOS	2.349.126,91
42041	OTROS GASTOS	44.638,12	51051	PARA PROPIEDADES Y EQUIPOS	2.628.369,30
42051	GASTOS DE OPERACION -	354.151,74	51901	PARA OTROS	1.398,88
42061	GASTOS DE OPERACION -	284.814,82	52021	INTERESES Y DESCUENTOS DE	72.816,82
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>2.134.122,95</b>	53021	EN VENTA DE INVERSIONES	10.118,75
			<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>16.558.653,76</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO :</b>		<b>14.424.530,81</b>			
<b>GERENTE GENERAL</b>		<b>AUDITOR INTERNO</b>		<b>CONTADOR</b>	

Fuente: BIESS

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

		2011											
		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1331607	<b>Capital</b>												
1500002	Cesantia	3,768,816.24	3,792,460.48	3,816,934.59	3,842,945.37	3,868,844.61	3,894,298.94	3,920,017.44	3,947,072.25	3,972,312.34	3,999,044.72	4,025,340.21	4,048,592.65
1500004	IVM	10,014,313.55	10,078,245.08	10,141,768.35	10,201,803.24	10,266,410.43	10,332,307.57	10,395,997.35	10,458,710.50	10,522,245.59	10,585,132.25	10,655,074.64	10,719,631.05
1500005	Saldos	305,201.26	307,307.83	309,428.97	311,048.06	313,195.24	315,357.28	317,534.27	319,726.33	321,933.54	324,156.03	325,750.68	326,798.61
		14,088,331.06	14,178,013.39	14,268,131.91	14,355,796.67	14,448,450.28	14,541,963.79	14,633,549.07	14,725,509.07	14,816,491.48	14,908,333.01	15,006,165.53	15,095,022.31
1331607	<b>Interes</b>												
1500002	Cesantia	9,408,313.84	9,382,322.55	9,356,151.54	9,329,810.72	9,303,289.92	9,276,589.81	9,249,713.25	9,222,658.44	9,195,416.53	9,167,999.38	9,140,397.12	9,112,612.54
1500004	IVM	21,526,579.80	21,456,522.57	21,385,972.98	21,314,976.11	21,243,553.81	21,171,674.48	21,099,329.41	21,026,534.94	20,953,296.32	20,879,608.87	20,805,475.69	20,730,849.85
1500005	Saldos	730,982.28	728,875.71	726,754.57	724,618.76	722,471.58	720,309.54	718,132.55	715,940.49	713,733.27	711,510.78	709,272.92	707,023.81
		31,665,875.91	31,567,720.83	31,468,879.08	31,369,405.58	31,269,315.30	31,168,573.83	31,067,175.20	30,965,133.87	30,862,446.12	30,759,119.03	30,655,145.72	30,550,486.20
		46,754,206.97	47,745,734.22	47,737,010.99	47,725,202.25	45,717,765.58	45,710,537.62	50,700,724.27	45,690,642.95	45,678,937.60	45,667,452.04	45,661,311.25	45,645,508.51
12	120,000,000.00	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21
1	67,870,722		\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41
2	67,870,722			\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41
3	73,859,316				\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36
4	78,992,395					\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60
5	79,847,909						\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30
6	74,714,829						\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06
7	74,714,829							\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06
8	73,859,316								\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36
9	78,136,882									\$ 701,869.89	\$ 701,869.89	\$ 701,869.89	\$ 701,869.89
10	87,547,529											\$ 786,401.67	\$ 786,401.67
11	75,570,342												\$ 678,815.77
	67,015,209												
	Valor Bruto	47,832,115.18	49,433,295.84	50,034,226.02	50,685,863.64	49,387,981.56	50,097,992.91	55,759,310.62	51,420,360.36	52,072,101.37	52,762,485.70	53,542,746.58	54,205,759.61
	Valor con Mora	46,875,472.87	48,444,629.93	49,033,541.50	49,672,146.37	48,400,221.93	49,096,033.05	54,644,124.41	50,391,953.16	51,030,659.34	51,707,235.99	52,471,891.65	53,121,644.41
	<b>TOTAL</b>	<b>604,889,554.61</b>											

**Fuente: BIESS**

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

2012													
		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1331607	<b>Capital</b>												
1500002	Cesantia	3,768,816.24	3,792,460.48	3,816,934.59	3,842,945.37	3,868,844.61	3,894,298.94	3,920,017.44	3,947,072.25	3,972,312.34	3,999,044.72	4,025,340.21	4,048,592.65
1500004	IVM	10,014,313.55	10,078,245.08	10,141,768.35	10,201,803.24	10,266,410.43	10,332,307.57	10,395,997.35	10,458,710.50	10,522,245.59	10,585,132.25	10,655,074.64	10,719,631.05
1500005	Saldos	305,201.26	307,307.83	309,428.97	311,048.06	313,195.24	315,357.28	317,534.27	319,726.33	321,933.54	324,156.03	325,750.68	326,798.61
		14,088,331.06	14,178,013.39	14,268,131.91	14,355,796.67	14,448,450.28	14,541,963.79	14,633,549.07	14,725,509.07	14,816,491.48	14,908,333.01	15,006,165.53	15,095,022.31
1331607	<b>Interes</b>												
1500002	Cesantia	9,408,313.84	9,382,322.55	9,356,151.54	9,329,810.72	9,303,289.92	9,276,589.81	9,249,713.25	9,222,658.44	9,195,416.53	9,167,999.38	9,140,397.12	9,112,612.54
1500004	IVM	21,526,579.80	21,456,522.57	21,385,972.98	21,314,976.11	21,243,553.81	21,171,674.48	21,099,329.41	21,026,534.94	20,953,296.32	20,879,608.87	20,805,475.69	20,730,849.85
1500005	Saldos	730,982.28	728,875.71	726,754.57	724,618.76	722,471.58	720,309.54	718,132.55	715,940.49	713,733.27	711,510.78	709,272.92	707,023.81
		31,665,875.91	31,567,720.83	31,468,879.08	31,369,405.58	31,269,315.30	31,168,573.83	31,067,175.20	30,965,133.87	30,862,446.12	30,759,119.03	30,655,145.72	30,550,486.20
		46,754,206.97	47,745,734.22	47,737,010.99	47,725,202.25	45,717,765.58	45,710,537.62	45,700,724.27	45,690,642.95	45,678,937.60	45,667,452.04	45,661,311.25	45,645,508.51
12	120,000,000.00	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21
1	67,870,722		\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41
2	67,870,722			\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41
3	73,859,316				\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36
4	78,992,395					\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60
5	79,847,909						\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30
6	74,714,829							\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06
7	74,714,829								\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06
8	73,859,316									\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36
9	78,136,882										\$ 701,869.89	\$ 701,869.89	\$ 701,869.89
10	87,547,529											\$ 786,401.67	\$ 786,401.67
11	75,570,342												\$ 678,815.77
	67,015,209												
	Valor Bruto	47,832,115.18	49,433,295.84	50,034,226.02	50,685,863.64	49,387,981.56	50,097,992.91	50,759,310.62	51,420,360.36	52,072,101.37	52,762,485.70	53,542,746.58	54,205,759.61
	Valor con Mora	46,875,472.87	48,444,629.93	49,033,541.50	49,672,146.37	48,400,221.93	49,096,033.05	49,744,124.41	50,391,953.16	51,030,659.34	51,707,235.99	52,471,891.65	53,121,644.41
	<b>TOTAL</b>	<b>599,989,554.61</b>											

**Fuente: BIESS**

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

2013													
		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1331607	<b>Capital</b>												
1500002	Cesantia	3,768,816.24	3,792,460.48	3,816,934.59	3,842,945.37	3,868,844.61	3,894,298.94	3,920,017.44	3,947,072.25	3,972,312.34	3,999,044.72	4,025,340.21	4,048,592.65
1500004	IVM	10,014,313.55	10,078,245.08	10,141,768.35	10,201,803.24	10,266,410.43	10,332,307.57	10,395,997.35	10,458,710.50	10,522,245.59	10,585,132.25	10,655,074.64	10,719,631.05
1500005	Saldos	305,201.26	307,307.83	309,428.97	311,048.06	313,195.24	315,357.28	317,534.27	319,726.33	321,933.54	324,156.03	325,750.68	326,798.61
		14,088,331.06	14,178,013.39	14,268,131.91	14,355,796.67	14,448,450.28	14,541,963.79	14,633,549.07	14,725,509.07	14,816,491.48	14,908,333.01	15,006,165.53	15,095,022.31
1331607	<b>Interes</b>												
1500002	Cesantia	9,408,313.84	9,382,322.55	9,356,151.54	9,329,810.72	9,303,289.92	9,276,589.81	9,249,713.25	9,222,658.44	9,195,416.53	9,167,999.38	9,140,397.12	9,112,612.54
1500004	IVM	21,526,579.80	21,456,522.57	21,385,972.98	21,314,976.11	21,243,553.81	21,171,674.48	21,099,329.41	21,026,534.94	20,953,296.32	20,879,608.87	20,805,475.69	20,730,849.85
1500005	Saldos	730,982.28	728,875.71	726,754.57	724,618.76	722,471.58	720,309.54	718,132.55	715,940.49	713,733.27	711,510.78	709,272.92	707,023.81
		31,665,875.91	31,567,720.83	31,468,879.08	31,369,405.58	31,269,315.30	31,168,573.83	31,067,175.20	30,965,133.87	30,862,446.12	30,759,119.03	30,655,145.72	30,550,486.20
		46,754,206.97	47,745,734.22	47,737,010.99	47,725,202.25	45,717,765.58	45,710,537.62	45,700,724.27	45,690,642.95	45,678,937.60	45,667,452.04	45,661,311.25	45,645,508.51
12	120,000,000.00	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21
1	67,870,722		\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41
2	67,870,722			\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41
3	73,859,316				\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36
4	78,992,395					\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60
5	79,847,909						\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30
6	74,714,829							\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06
7	74,714,829								\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06
8	73,859,316									\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36
9	78,136,882										\$ 701,869.89	\$ 701,869.89	\$ 701,869.89
10	87,547,529											\$ 786,401.67	\$ 786,401.67
11	75,570,342												\$ 678,815.77
	67,015,209												
	Valor Bruto	47,832,115.18	49,433,295.84	50,034,226.02	50,685,863.64	49,387,981.56	50,097,992.91	50,759,310.62	51,420,360.36	52,072,101.37	52,762,485.70	53,542,746.58	54,205,759.61
	Valor con Mora	46,875,472.87	48,444,629.93	49,033,541.50	49,672,146.37	48,400,221.93	49,096,033.05	49,744,124.41	50,391,953.16	51,030,659.34	51,707,235.99	52,471,891.65	53,121,644.41
	<b>TOTAL</b>	<b>599,989,554.61</b>											

**Fuente: BIESS**

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

2014													
		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1331607	<b>Capital</b>												
1500002	Cesantia	3,768,816.24	3,792,460.48	3,816,934.59	3,842,945.37	3,868,844.61	3,894,298.94	3,920,017.44	3,947,072.25	3,972,312.34	3,999,044.72	4,025,340.21	4,048,592.65
1500004	IVM	10,014,313.55	10,078,245.08	10,141,768.35	10,201,803.24	10,266,410.43	10,332,307.57	10,395,997.35	10,458,710.50	10,522,245.59	10,585,132.25	10,655,074.64	10,719,631.05
1500005	Saldos	305,201.26	307,307.83	309,428.97	311,048.06	313,195.24	315,357.28	317,534.27	319,726.33	321,933.54	324,156.03	325,750.68	326,798.61
		14,088,331.06	14,178,013.39	14,268,131.91	14,355,796.67	14,448,450.28	14,541,963.79	14,633,549.07	14,725,509.07	14,816,491.48	14,908,333.01	15,006,165.53	15,095,022.31
1331607	<b>Interes</b>												
1500002	Cesantia	9,408,313.84	9,382,322.55	9,356,151.54	9,329,810.72	9,303,289.92	9,276,589.81	9,249,713.25	9,222,658.44	9,195,416.53	9,167,999.38	9,140,397.12	9,112,612.54
1500004	IVM	21,526,579.80	21,456,522.57	21,385,972.98	21,314,976.11	21,243,553.81	21,171,674.48	21,099,329.41	21,026,534.94	20,953,296.32	20,879,608.87	20,805,475.69	20,730,849.85
1500005	Saldos	730,982.28	728,875.71	726,754.57	724,618.76	722,471.58	720,309.54	718,132.55	715,940.49	713,733.27	711,510.78	709,272.92	707,023.81
		31,665,875.91	31,567,720.83	31,468,879.08	31,369,405.58	31,269,315.30	31,168,573.83	31,067,175.20	30,965,133.87	30,862,446.12	30,759,119.03	30,655,145.72	30,550,486.20
		47,754,206.97	47,745,734.22	47,737,010.99	48,725,202.25	45,717,765.58	45,710,537.62	45,700,724.27	45,690,642.95	45,678,937.60	45,667,452.04	45,661,311.25	45,645,508.51
12	120,000,000.00	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21
1	67,870,722		\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41
2	67,870,722			\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41
3	73,859,316				\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36
4	78,992,395					\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60
5	79,847,909						\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30
6	74,714,829							\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06
7	74,714,829								\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06
8	73,859,316									\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36
9	78,136,882										\$ 701,869.89	\$ 701,869.89	\$ 701,869.89
10	87,547,529											\$ 786,401.67	\$ 786,401.67
11	75,570,342												\$ 678,815.77
	67,015,209												
	Valor Bruto	48,832,115.18	49,433,295.84	50,034,226.02	51,685,863.64	49,387,981.56	50,097,992.91	50,759,310.62	51,420,360.36	52,072,101.37	52,762,485.70	53,542,746.58	54,205,759.61
	Valor con Mora	47,855,472.87	48,444,629.93	49,033,541.50	50,652,146.37	48,400,221.93	49,096,033.05	49,744,124.41	50,391,953.16	51,030,659.34	51,707,235.99	52,471,891.65	53,121,644.41
	<b>TOTAL</b>	<b>601,949,554.61</b>											

**Fuente: BIESS**

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ, AÑO 2015**

		2015											
		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1331607	<b>Capital</b>												
1500002	Cesantia	3,768,816.24	3,792,460.48	3,816,934.59	3,842,945.37	3,868,844.61	3,894,298.94	3,920,017.44	3,947,072.25	3,972,312.34	3,999,044.72	4,025,340.21	4,048,592.65
1500004	IVM	10,014,313.55	10,078,245.08	10,141,768.35	10,201,803.24	10,266,410.43	10,332,307.57	10,395,997.35	10,458,710.50	10,522,245.59	10,585,132.25	10,655,074.64	10,719,631.05
1500005	SalDOS	305,201.26	307,307.83	309,428.97	311,048.06	313,195.24	315,357.28	317,534.27	319,726.33	321,933.54	324,156.03	325,750.68	326,798.61
		14,088,331.06	14,178,013.39	14,268,131.91	14,355,796.67	14,448,450.28	14,541,963.79	14,633,549.07	14,725,509.07	14,816,491.48	14,908,333.01	15,006,165.53	15,095,022.31
1331607	<b>Interes</b>												
1500002	Cesantia	9,408,313.84	9,382,322.55	9,356,151.54	9,329,810.72	9,303,289.92	9,276,589.81	9,249,713.25	9,222,658.44	9,195,416.53	9,167,999.38	9,140,397.12	9,112,612.54
1500004	IVM	21,526,579.80	21,456,522.57	21,385,972.98	21,314,976.11	21,243,553.81	21,171,674.48	21,099,329.41	21,026,534.94	20,953,296.32	20,879,608.87	20,805,475.69	20,730,849.85
1500005	SalDOS	730,982.28	728,875.71	726,754.57	724,618.76	722,471.58	720,309.54	718,132.55	715,940.49	713,733.27	711,510.78	709,272.92	707,023.81
		31,665,875.91	31,567,720.83	31,468,879.08	31,369,405.58	31,269,315.30	31,168,573.83	31,067,175.20	30,965,133.87	30,862,446.12	30,759,119.03	30,655,145.72	30,550,486.20
		45,754,206.97	45,745,734.22	45,737,010.99	45,725,202.25	45,717,765.58	45,710,537.62	45,700,724.27	45,690,642.95	45,678,937.60	45,667,452.04	45,661,311.25	45,645,508.51
12	120,000,000.00	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21	\$ 1,077,908.21
1	67,870,722		\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41
2	67,870,722			\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41	\$ 609,653.41
3	73,859,316				\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36
4	78,992,395					\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60	\$ 709,554.60
5	79,847,909						\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30	\$ 717,239.30
6	74,714,829							\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06
7	74,714,829								\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06	\$ 671,131.06
8	73,859,316									\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36	\$ 663,446.36
9	78,136,882										\$ 701,869.89	\$ 701,869.89	\$ 701,869.89
10	87,547,529											\$ 786,401.67	\$ 786,401.67
11	75,570,342												\$ 678,815.77
	67,015,209												
	Valor Bruto	46,832,115.18	47,433,295.84	48,034,226.02	48,685,863.64	49,387,981.56	50,097,992.91	50,759,310.62	51,420,360.36	52,072,101.37	52,762,485.70	53,542,746.58	54,205,759.61
	Valor con Mora	45,895,472.87	46,484,629.93	47,073,541.50	47,712,146.37	48,400,221.93	49,096,033.05	49,744,124.41	50,391,953.16	51,030,659.34	51,707,235.99	52,471,891.65	53,121,644.41
	<b>TOTAL</b>	<b>593,129,554.61</b>											

Fuente: BIESS

**ANÁLISIS DE LAS SALVAGUARDIAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU  
INCIDENCIA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS DMQ,  
AÑO 2015**

**3. Encuestas**