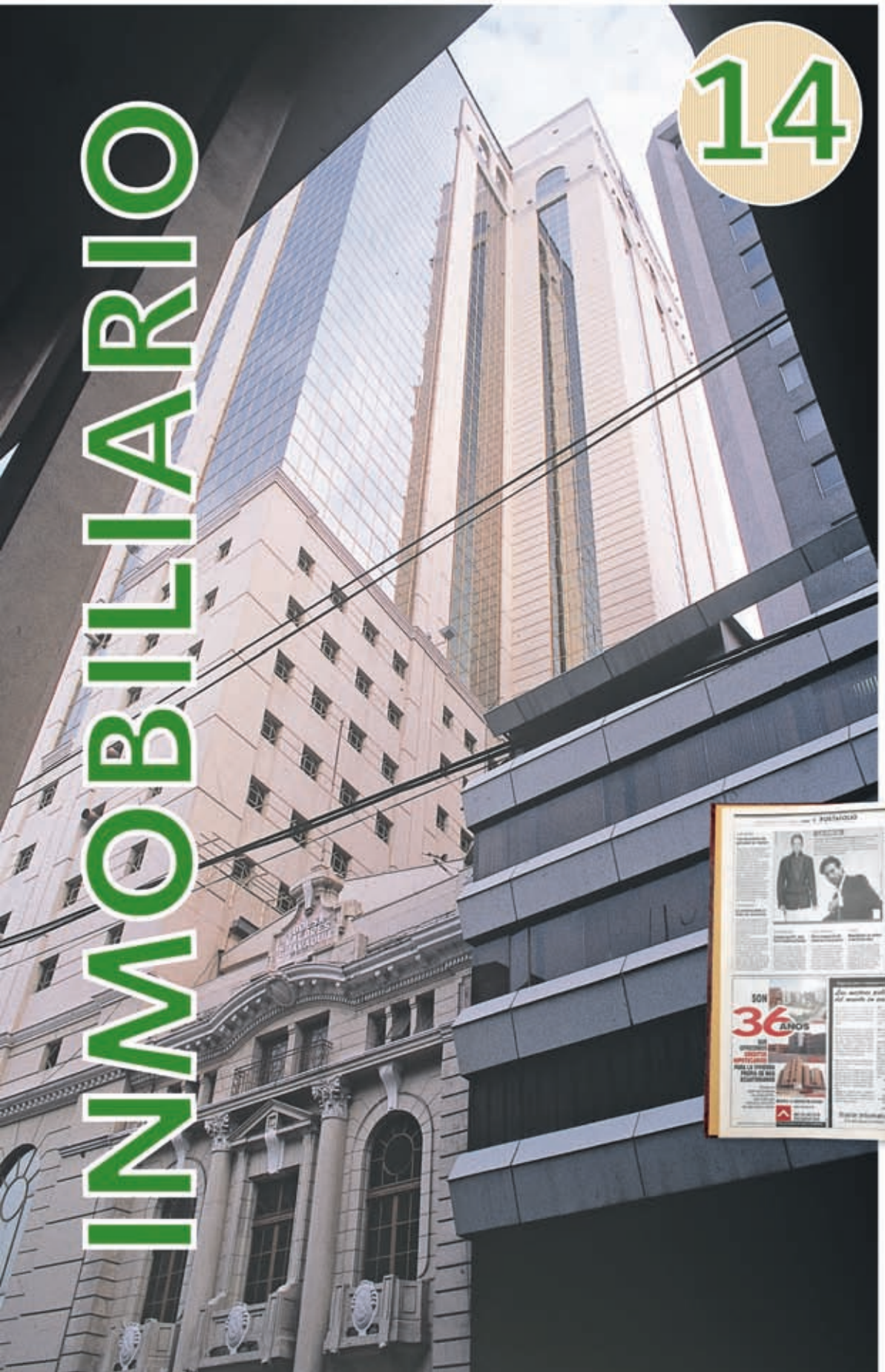
LA CONSTRUCCIÓN SE APUNTALA



JULISSA VILLANUEVA

Después de que la dolarización se afianzó en Ecuador, las inversiones en el sector de la construcción crecieron a un ritmo acelerado.

Desde el 2003, surgieron proyectos inmobiliarios destinados a soluciones habitacionales; antes de ese año, ya se habían culminado obras que apuntaron a hoteles, edificios y demás.

Pero fue en el último quinquenio, que el acceso a vivienda propia se disparó debido a que las condiciones crediticias se hicieron más accesibles. Superada esa etapa, ahora las promotoras se abren espacio a proyectos habitacionales, con espacios más amplios y de confort.

Las ferias inmobiliarias cada vez son más visitadas en las diferentes ciudades del país, en donde se promocionan, además, espacios empresariales.

La obra pública también contribuyó al crecimiento. Carreteras, proyectos hidroeléctricos y demás están en la agenda de inversión del Gobierno.

INFORME

Guayaquil se muda al norte

SON 36 AÑOS

1997 **27 de octubre**
'Guayaquil se muda al norte' titulaba LÍDERES cuando registraba la expansión de los nuevos proyectos inmobiliarios en la urbe.

GESTIÓN PÚBLICO-PRIVADA AFIANZÓ A LA CONSTRUCCIÓN

Después de la dolarización, hubo condiciones crediticias blandas que ayudaron

Programas habitacionales, centros comerciales, puentes, carreteras... En 15 años, la construcción despuntó de la mano del sector público y privado.

Una vez que el proceso de dolarización se afianzó, después del 2000, se sintió una mayor estabilidad económica en el país. Así que endeudarse en un bien propio empezó a convertirse en una excelente oportunidad de inversión, a criterio de Stefano Ferretti Ugarte, vicepresidente Operativo de Ambiensa.

Esta constructora tiene en oferta dos proyectos: Ciudad Olimpo, que está ubicado en Chongón, parroquia de Guayaquil; y otro en el balneario General Villamil Playas. En el primer caso, la firma apunta a las familias de nivel socioeconómico medio; en el segundo, para el nivel medio-alto.

"Se han desarrollado proyectos muy grandes en varias ciudades y gracias al crédito se ha podido llegar a satisfacer una demanda latente que antes no podía acceder", dice Ferreti.

En ello concuerda Gustavo García, vicepresidente de la Cámara de la Construcción de Guayaquil. Para él, la etapa de crecimiento de la construcción se inicia en el 2003; es decir, tres años después de que Ecuador cambiara su moneda, el sucre, por la divisa estadounidense.

Pero García advierte otro eje que impulsó al sector: la flexibilización crediticia. Se incrementaron los plazos para los créditos hipotecarios de la banca privada, a partir de las condiciones blandas del Banco del Pacífico que incluso creó el Programa Mi Primera Vivienda. Estaba destinado a las familias de nivel socioeconómico medio e incluían plazos de hasta 12 años y al 5% de interés.

Luego, en el último trimestre de 2010, se creó el Banco de los Afiliados (Biess) y tomaron fuerza los bonos de hasta USD 5 000 que entregó el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (Miduvi).

En el primer semestre del 2012, el Biess desembolsó USD 437 millones en préstamos hipotecarios; es decir, 16% más que el monto colocado en similar período del 2011.

Esa inyección económica multiplicó los planes habitacionales. Según un estudio de mercado de Ipsa Group (ahora Nielsen), las inmobiliarias privadas entregan 20 000 viviendas al año en el país. El déficit habitacional, sin embargo, aún está en el millón de unidades.

Hasta el 2010, según la Superintendencia de Compañías, se registraron 3 539 empresas dedicadas al sector de la construcción.

Las grandes edificaciones destinadas a ser centros de negocios y los de centros comerciales son una muestra más del desarrollo del sector. Solo entre Guayaquil y la vía a Samborondón hay más de 50.

Según el estudio referido, del 2000 al 2008, la construcción de centros comerciales ascendió en 31% en las ciudades de Quito y Guayaquil. Ese también es un medidor.

Créditos hipotecarios

En USD millones acumulado a octubre de 2012

Vivienda terminada	1 222
Para construcción	150
Sustitución de hipotecas	43
Compra de terreno	41
Ampliación y remodelación	12
Compra de terreno y construcción	11
Vivienda hipotecada y otras operaciones	3

Fuente: Biess

EL PESO ECONÓMICO

Casi el 11% del PIB

La construcción representó el 10,71% del Producto Interno Bruto (PIB) en 2011, según las proyecciones del Banco Central. Equivale a USD 7 541 millones. Para el 2012 se prevé que crecería a 11,4% del PIB.

Herramientas Eléctricas
y Accesorios Bosch.

BOSCH

Innovación para tu vida

www.boschecuador.com

EL DESARROLLO APUNTÓ A LAS OFICINAS Y VIVIENDAS

En 15 años, el ecuatoriano pasó de aceptar espacios básicos a exigir confort

Desde el sexto piso del edificio Centrum se destacan decenas de edificaciones, que a lo largo de 15 años poblaron la av. Francisco de Orellana (norte de Guayaquil).

Hoteles, torres de oficinas, concesionarias, centros comerciales, restaurantes, bancos, entidades públicas, supermercados, entre otros, inyectaron dinamia a ese sector, que para la época se proyectaba como el nuevo polo de desarrollo.

Desde su oficina forrada de vidrios panorámicos, María Antonieta Reyes, directora de la Cámara de Comercio Ecuatoriano Americana de Guayaquil (Amcham), recuerda que el gremio se vio en la necesidad de buscar un lugar más amplio y se trasladó del centro al norte.

En 1997, la Cámara compró la oficina del sexto piso del nuevo edificio Centrum, que mide unos 460 m², incluidos parqueos. Para entonces, el m² costaba cerca de USD 600, pero el desarrollo de la zona elevó considerablemente la plusvalía de las propiedades. Actualmente, el m² se ofrece en USD 1 800 en promedio.

Esta evolución se replicó en el resto del país. Hasta hace poco, la necesidad era tener una propiedad, sin importar mucho los espacios ni las especificaciones técnicas. Ahora, los ecuatorianos son más exigentes y piden áreas más amplias, según analiza María Cárdenas, gerenta de la división Inmobiliaria del Grupo Aries.

Esta promotora tiene a cargo cinco proyectos inmobiliarios. Uno de ellos es el Conjunto Residencial Altos del Parque, en Quito, con departamentos de 90 m². Pero hay personas que están dispuestas a comprar dos departamentos, para unirlos y ampliar su espacio. Cada uno cuesta entre USD 80 000 y 120 000.

"Llama la atención cómo la gente quiere construir. Antes, la gente estaba dispuesta a una casa sencilla, máximo con un jardín. Ahora pide un mejor estándar, si quiere decirse de lujo", sostiene Cárdenas.

Grupo Aries tiene su matriz en Quito, pero a través de varios proyectos llega a las provincias de Guayas, Santo Domingo e Imbabura.

En Guayaquil, el Grupo iniciará -en noviembre- la construcción del Centro Corporativo Américas, en la avenida que lleva su mismo nombre. Tendrá 440 parqueos.

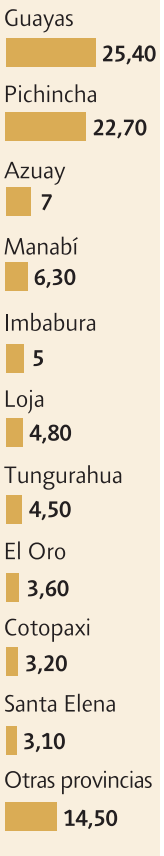
Hacia este sector y hacia Urdenor podría decirse que camina el desarrollo inmobiliario, que se fijó como ruta inicial en la av. Orellana.

Centro Empresarial Colón fue el pionero en dar grandes espacios de oficinas: tiene seis edificios empresariales y cuatro corporativos.

Se inauguró en el 2010, pero hay más proyectos como la construcción del edificio de parqueos de oficina más grande del Ecuador, para 746 estacionamientos. Con ellos, allí se totalizará 2 000 parqueos. "Con ello solucionaremos un problema existente en todos los proyectos de oficinas de la ciudad", dice Morice Dassum, gerente general de Coloncorp.

Construcción en provincias

En porcentajes



Fuente: Nielsen

LA OFERTA DE VIVIENDAS

Más de 60 proyectos.
La oferta habitacional en Guayaquil se abrió a los polos, hacia la vía a la Costa o hacia la vía Aurora (Daule) y Samborondón. También tiene proyectos en la autopista Terminal Terrestre-Pascuales.

Experiencia en detalles.

VETO®

+50 años en el Ecuador

- Cumple con normas internacionales de calidad y seguridad
- Veto te ofrece **10** años de garantía contra fallas de fabricación
- Tiene más de 5 décadas en el mercado ecuatoriano
- Cuenta con diseños modernos y utiliza materiales de seguridad

vetoitaly.com