



**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso: Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016.**

*Revista Publicando, 4 No 13. No. 2. 2017, 189-206. ISSN 1390-9304*

**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso: Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016**

**Francisco Orlando Pumisacho Álvaro<sup>1</sup>, Wilber Rigoberto Frías Montenegro<sup>2</sup>,**

**1 Universidad Central del Ecuador, fopa2010@hotmail.com**

**2 Universidad Central del Ecuador, wilber.frias@yahoo.es**

## **RESUMEN**

Una necesidad básica de todo ser humano es contar con una vivienda, el presente estudio tiene por objeto analizar el mercado de la construcción de viviendas legales en el sector Norte de la ciudad de Quito, específicamente en la Parroquia de Calderón, al ser la zona con el índice más alto de crecimiento poblacional, para lo cual se fundamenta en el método cualitativo y cuantitativo de la investigación científica. La oferta y demanda de viviendas, depende de factores socioeconómicos del sector demográfico al igual que la condición negativa de la industria de la construcción. En los últimos dos años, 2015 y 2016, las causas que dificultan el proceso de compra y venta de una vivienda de interés público (VIP) o de una vivienda comercial, radica básicamente en dos aspectos, en el proceso de recesión nacional y en el incremento de dos puntos porcentuales al Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 14% establecido en la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana. Con respecto al segundo aspecto, los oferentes de viviendas han tratado de evitar el alza de precios buscando alternativas de cambio respecto a su materia prima. Al final del año 2016, se presenta un obstáculo más para la venta de inmuebles, con la intervención del impuesto a la plusvalía; dificultando así, no solo a empresarios, sino al PIB nacional, a la población con el desempleo e incrementando el déficit habitacional.

**PALABRAS CLAVES:** Vivienda, , IVA, oferta, demanda, Calderón



**Impact of the VAT increase in the construction sector. Case: Parroquia of  
Calderón, northern sector of D.M. of Quito, 2015-2016 period.**

**ABSTRACT**

A basic need of every human being is to have a home, this study aims to analyze the market for the construction of legal housing in the North sector of the city of Quito, specifically in the Parroquia of Calderón, as the area with the highest rate of population growth, for which it is based on the qualitative and quantitative method of scientific research. The supply and demand of housing depends on socioeconomic factors of the demographic sector as well as the negative condition of the construction industry. In the last two years, 2015 and 2016, the causes that hinder the process of buying and selling a public interest home (VIP) or a commercial home, lies basically in two aspects, in the process of national recession and in the increase of two percentage points to the Value Added Tax (VAT) from 12% to 14% established in the Organic Law of Solidarity and Citizen Co-responsibility. Regarding the second aspect, housing providers have tried to avoid rising prices by looking for alternatives to change their raw material. At the end of 2016, there is another obstacle for the sale of real estate, with the intervention of the tax on goodwill; thus hindering, not only entrepreneurs, but the national GDP, the population with unemployment and increasing the housing deficit.

**KEYWORDS:** Housing, Calderón, VAT, supply, demand.



## **1. INTRODUCCIÓN**

Según la Alianza Internacional de Habitantes (2013) uno de los problemas más agudos es el de la vivienda que afecta a más de una tercera parte de familias de América Latina y el Caribe que viven en ciudades. Además, afirma, que el déficit de vivienda adecuada continua creciendo año a año, toda vez que mientras el aumento de la demanda anual es de 2.5 millones, sólo se agregan cada año 1.5 millones de viviendas.

En el país, según el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) el promedio de ocupantes por vivienda es entre 3 y 4 personas; de ahí que el estudio del impacto del IVA en el mercado de la construcción de viviendas legales surge debido a que a nivel nacional se observa el difícil habitacional y el incremento de necesidad insatisfecha de viviendas. Sin embargo la pobreza y el desempleo son las respuestas del porque no se cubren ni siquiera las necesidades básicas. La presente investigación hace relación al área geográfica Norte de Quito Distrito Metropolitano y específicamente a la parroquia de Calderón, donde se ha analizado causas y efectos de la oferta y demanda en el sector de la construcción, en viviendas de interés público y de tipo comercial, siendo uno de los principales sectores de influencia para el Producto Interno Bruto (PIB), que en los últimos 10 años no ha sido positivos ni para la industria de la construcción en particular ni para el país en general.

Sin embargo en el Valle de Calderón se puede observar un fenómeno sui generis, pues la venta de bienes inmuebles ha incrementado en las distintas viviendas por rangos de precios especialmente los de niveles altos en viviendas de tipo comercial en el barrio de San José de Morán y con respecto a casas de carácter social las ventas incrementaron en el proyecto Ciudad Bicentenario en el barrio de El Común.

Para cada tipo de vivienda existen facilidades o dificultades crediticias brindadas por las instituciones financieras públicas y privadas, en el caso de facilidad de créditos para la adquisición de vivienda existen entidades bancarias que ofertan con el índice de tasas de interés apegadas a lo establecido por el Banco Central del Ecuador (BCE), cada institución brinda plazos y condiciones diferentes.

## **2. METODOS**

La metodología utilizada en el presente estudio se fundamenta en los enfoques cualitativos y cuantitativos de la investigación científica. De ahí que para la recolección de la información se recurrió a instituciones públicas y privadas como:



**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso: Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016.**

*Revista Publicando, 4 No 13. No. 2. 2017, 189-206. ISSN 1390-9304*

La Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON) que facilitó el listado de precios de la materia prima para la construcción de viviendas referenciales, los costos de la materia prima que interviene para construir la vivienda y sus datos estadísticos.

El Banco Central del Ecuador (BCE) que proporcionó información sobre el sector de la construcción sus precios, salarios, índices, al igual que el aporte de la actividad de la construcción al PIB.

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) comunica sobre la evolución de la población, en distintas variables, como, cantón, provincia, el promedio de personas por hogar. Dicha información se requiere por parroquia y para esto intervienen la Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito y la Administración Zonal de Calderón.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Distrito Metropolitano de Quito junto con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda dan información sobre el tema de vivienda y construcciones a nivel nacional y su desarrollo junto con las debidas normas. Especialmente contribuyen con la información del proyecto ciudad Bicentenario.

El Instituto Ecuatoriano del Cemento y del Hormigón (INECYC) tiene información de uno de los elementos más importantes de la construcción que es el cemento, sus datos numéricos, estadísticos y la comercialización a nivel nacional.

En la Superintendencia de Bancos (SB) consta con la información de los volúmenes de créditos los cuales están sistematizados por provincias, ciudades y tipo de créditos, de cada una de las entidades bancarias del país.

El Servicio de Rentas Internas (SRI) oferta capacitaciones e instructivos explicativos, considerando los temas de política fiscal considerando al más importante para ésta investigación el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Para realizar el análisis de financiamiento de las casas se tomará en cuenta al Banco del Pacifico, siendo la segunda institución bancaria con las mejores opciones de créditos hipotecarios dentro de la banca del sector público, realizando simulación de créditos hipotecarios para la adquisición de las casas.

Además se consideró la información de los últimos censos nacionales con las debidas proyecciones.

Toda la información recolectada mediante la técnica de Análisis de documentos, la entrevista y la observación directa fue procesada y sistematizada en cuadros/gráficos necesarios para realizar el análisis descriptivo/analítico.



### 3. RESULTADOS

#### Crecimiento Poblacional

Para la construcción de una vivienda en el valle de Calderón al Norte del Quito Metropolitano es importante estudiar las condiciones demográficas y sociales de la población. Considerando la información censal del Distrito Metropolitano de Quito, del Valle de Calderón y de sus dos barrios, objeto de análisis, el Común y el barrio San José de Morán.

El 1,6% es la tasa de crecimiento poblacional en la ciudad de Quito en el año 2015, tasa menor si comparamos con la tasa de crecimiento poblacional de Calderón que es del 5,3% en ese mismo año, según el INEC la tasa de crecimiento más alta del país. La tabla 1 indica las tasas de crecimiento poblacional de Quito Distrito Metropolitano y del Valle de Calderón.

**Tabla 1**  
**Tasa de Crecimiento Poblacional y Proyección (Periodo 2001-2020)**

	Población Censo			Proyección y tasa de crecimiento			
	2001	2010	tc	2015	tc	2020	Tc
Quito D.M.	1.842.201	2.239.191	2,2%	2.424.527	1,6%	2.633.748	1,7%
Valle de Calderón	86.059	152.731	6,6%	197.836	5,3%	264.866	6,0%
El Común	146	409	12%	688	11%	1.201	11,8
San José de Morán	726	1.003	3,7%	1.154	2,8%	1.356	3,3%

**Fuente: INEC; Censo de Población y Vivienda; Unidad de Estudios; DMPT-MDMQ**

**Elaborado por: Los Autores**

#### Condiciones habitacionales

De acuerdo al último censo, en el Valle de Calderón de las 52.850 viviendas 43.797 son viviendas particulares, 5.994 son desocupadas, 3.000 en construcción y 60 son viviendas colectivas las cuales ocupantes 161, a diferencia en el censo 2001 con 15 viviendas colectivas con 185 ocupantes. (Tabla 2)

**Tabla 2**  
**Condiciones de Viviendas Particulares y Colectivas**

Características/Año	Calderón		El Común		S.J. de Morán	
	2001	2010	2001	2010	2001	2010
Total viviendas	17.542	52.850	104	1.003	283	1.255
Promedio de ocupantes por vivienda particular	4	4	5	4	4	4
Total (VP)	14.970	43.797	74	155	216	1.017



**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso:  
Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016.**

*Revista Publicando, 4 No 13. No. 2. 2017, 189-206. ISSN 1390-9304*

Viviendas particulares (VP)	Con personas (VP)	14.244	42.119	68	110	206	949
	Ocupantes (VP)	12.537	149.871	306	409	913	3.660
	Con personas ausentes (VP)	1.001	2.678	5	45	10	68
Viviendas desocupadas		3.546	5.994	20	415	29	148
Viviendas en construcción		2.231	3.000	10	433	38	90
Viviendas colectivas (VC)	Total (VC)	15	60				
	Ocupantes (VC)	185	161				

**Fuente:** INEC, Alcaldía de Quito - Indicadores para la Planificación Territorial-Administraciones Zonales y Parroquiales (Censos 2001-2010)

**Elaborado por:** Los Autores

Los datos de la tabla 2, indican que de las 1003 viviendas del barrio “El Común” casi la mitad son viviendas en construcción (433). El Común y San José de Moran, al igual que el total de la parroquia, la mayoría son particulares y se ocupan con la mayoría de la población de ambas zonas también existe la misma situación con una mínima cantidad de viviendas con personas ausentes. En ambos barrios hasta el 2010 no constan con viviendas colectivas.

El tamaño de una casa depende del número de ocupantes, los integrantes de una familia a nivel nacional y sectorial como en Calderón, El Común y San José de Morán según el último censo 2010 hay un índice promedio máximo de 4 integrantes por hogar o vivienda particular.

### **Industria de la Construcción respecto al PIB**

El Producto Interno Bruto (PIB) es la suma monetaria de los bienes y servicios producidos en la economía del Ecuador, la contribución de cada industria ayuda a medir el crecimiento y el desarrollo.

En total 18 industrias contribuyen al PIB ecuatoriano, las que anualmente aportan al país, aunque en el año 2016 la mayoría tiene únicamente datos negativos, es decir, que no aportan al crecimiento económico del Ecuador. Según el Banco Central del Ecuador el PIB anual siempre incrementó \$7.000 anuales a partir del año 2010, pero a partir del año 2015 los datos económicos reflejan únicamente disminución.



**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso: Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016.**

*Revista Publicando, 4 No 13. No. 2. 2017, 189-206. ISSN 1390-9304*

La industria más afectada fue la venta y producción del Petróleo. Afectando económicamente a nivel nacional, situación que dio lugar a la aplicación de salvaguardias en el año 2015.

A excepción de tres industrias de las 18, la mayoría de industrias presentan datos negativos en los dos últimos años; la segunda más afectada es la industria de la Construcción, -8% (2015) y con -9% (2016). Considerando que en años anteriores la Construcción está entre las cinco principales industrias que más aportan al PIB. Como lo indica la tabla 3.

**Tabla 3**  
**Nacional: Industria de la construcción Valor Agregado Bruto (VAB) y Tasa de Crecimiento en el PIB (Periodo 2007-2016; porcentajes)**

Período	VAB Construcción	VAB Construcción Trimestral			
	Anual <sup>(1)</sup>	I	II	III	IV
2007	<b>9,96</b>	-0,92	-0,23	3,46	7,65
2008	<b>9,43</b>	0,09	5,04	4,05	0,25
2009	<b>2,92</b>	-0,58	2,21	2,10	-0,81
2010	<b>10,76</b>	2,32	0,87	2,56	5,01
2011	<b>19,97</b>	7,78	5,48	2,86	3,84
2012	<b>8,93</b>	0,33	3,27	2,40	2,92
2013	<b>4,63</b>	0,51	1,93	2,22	-0,03
2014	<b>8,75</b>	2,14	-0,08	7,08	-0,39
2015	<b>-8,38</b>	-1,74	-1,28	-3,06	-2,31
2016	<b>-9,54</b>	-2,19	-2,79	-2,18	-2,38 *

**Fuente:** Banco Central del Ecuador- PIB por Industria, Previsiones Macroeconómicas. (Agosto 2012; Febrero 2017)

**Elaborado por:** Los Autores.

(1) Valor creado durante el proceso productivo en un periodo. Evalúa la actividad económica nacional.

\* Proyección

Desde el 2007 hasta el 2014, la aportación de la industria de la Construcción al PIB es notable e importante con un promedio del 9%, siendo el 2011 año más beneficioso llegando a un aporte del 19,97%, exceptuando los años 2009 (2,92%) y 2013 (4,63%).

### **Ingresos tributarios mediante la recaudación de impuestos**

El estado ecuatoriano obtiene parte de sus ingresos corrientes de su presupuesto gubernamental mediante la recaudación de impuestos y tasas, por ello el sistema tributario estimula al ahorro, inversión y buena distribución de riqueza. Desde el año 2010 la recaudación de los Ingresos Tributarios representan del 14% al 16% al aporte al Producto Interno Bruto.



**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso: Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016.**

*Revista Publicando, 4 No 13. No. 2. 2017, 189-206. ISSN 1390-9304*

La tabla 4 indica los 12 ingresos tributarios recaudados por el Servicio de Rentas Internas (SRI) en el 2015 y 2016, en primer lugar la percepción del Impuesto al Valor Agregado (IVA) superando los 5 mil millones de dólares, en segundo lugar está el Impuesto a la Renta (IR) recaudando más de 3 mil millones, ambos impuestos en comparación del año anterior disminuyeron al 12% y 18% respectivamente.

Entre el año 2015 y 2016, los impuestos que incrementan su recaudación anual son los Impuestos Fomento Ambiental con el 4%, Regalías, patente y utilidades de conservación minera al 72%, y la Contribución para la atención integral del cáncer.

**Tabla 4**  
**Nacional: Ingresos Tributarios (Periodo 2015-2016, en miles de Dólares)**

Concepto	2015	2016	Tc %
Total Neto *	13.045.772	12.564.836	-4%
Renta	4.833.112	3.946.284	-18%
Impuesto al Valor Agregado	6.500.436	5.704.147	-12%
Impuesto a la salida de divisas	1.093.977	964.659	-12%
ICE	839.644	798.330	-5%
Impuesto Fomento Ambiental	134.839	140.269	4%
Impuesto a los Vehículos Motorizados	223.067	194.675	-13%
Impuestos activos en el exterior	48.680	46.910	-4%
RISE	20.016	18.783	-6%
Regalías, patentes y utilidades de conservación minera	29.155	50.210	72%
Tierras rurales	8.967	7.853	-12%
Contribución para la atención integral del cáncer	81.009	90.259	11%
Contribuciones solidarias		1.160.747	

**Fuente:** CAE, BCE, Sistema Financiero Nacional (SRI, Diciembre-2015). Base de datos SRI, BCE, SENA – Dpto. Financiero (SRI, Diciembre-2016).

**Elaboración:** Dirección Nacional de Planificación y Gestión Estratégica - SRI

**Modificado por:** Los Autores.

(\*) Valor efectivo, descontando los valores de devoluciones de impuestos

Según el SRI, para el año 2016 el gobierno proyectó una recaudación superior del 4,8% al año 2015. Lo que no sucedió a pesar del cobro de las Contribuciones Especiales. Una de las causas principales es el incremento de los precios finales a los consumidores nacionales, por ello en los últimos años la población ha preferido realizar sus compras en los países vecinos, debido la devaluación de la moneda tanto en Colombia y Perú sus productos resultan económicos para los ecuatorianos.





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

El impuesto al valor agregado (IVA) refleja el dinamismo en el consumo final de los agentes, de las operaciones gravadas en el mercado, así como el crecimiento de la inversión, especialmente del sector público. (Ministerio de Finanzas, 2015)

Para el año 2016, el aporte del IVA es del 43% del total de ingresos tributarios. Sin embargo, el Estado se vio en la necesidad de recaudar más dinero por lo que implementó la “Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana” para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016. La ley describe cinco contribuciones solidarias, la primera es la que se cobra sobre el patrimonio, la segunda sobre las utilidades, la tercera se da sobre los bienes inmuebles y derechos representativos de capital de propiedad de sociedades no residentes, la cuarta es sobre un día de remuneración, seguidas de 14 disposiciones transitorias siendo la primera y principal el incremento de dos puntos porcentuales del IVA.

Se establece el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de bienes muebles de naturaleza corporal, en todas sus etapas de comercialización, así como a los derechos de autor, de propiedad industrial y derechos conexos; y al valor de los servicios prestados, en la forma y en las condiciones que prevé esta Ley (Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 2015), Art.52.

El artículo 52 de la LORTI, siendo parte del título segundo “Impuesto al Valor Agregado” en referencia a la construcción de viviendas el IVA grava al precio unitario de la materia prima y no a la vivienda en sí, al ser un bien mueble. Sin embargo en el artículo 163 de su Reglamento, indica que al precio cierta materia prima de una vivienda se excluye el IVA, y la tarifa del IVA de una vivienda es 0%, siempre y cuando exista un contrato de construcción y los ingresos sean exentos del impuesto a la renta.

“Art. 163.- Contratos de construcción.- En los precios unitarios que se establezcan para los contratos de construcción de obras públicas o privadas, no se incluirá el Impuesto al Valor Agregado que afecte a los bienes incorporados en tales precios unitarios, pero el constructor en la factura, en los casos que corresponda, aplicará el IVA sobre el valor total de la misma y en su declaración, utilizará como crédito tributario el impuesto pagado en la adquisición de los bienes incorporados a la obra...”

Los contratos de construcción celebrados con instituciones del Estado y empresas públicas con ingresos exentos de Impuesto a la Renta, están gravados con tarifa 0% de



**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso: Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016.**

*Revista Publicando, 4 No 13. No. 2. 2017, 189-206. ISSN 1390-9304*

IVA de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno...” (Reglamento para Aplicación Ley de Régimen Tributario Interno, 2017).

**Impuesto al Valor Agregado y su Recaudación Fiscal**

Impuesto al Valor Agregado, Impuesto a los Consumos Especiales y el Impuesto Redimible Botellas Plásticas NR son los tres impuestos indirectos recaudados por el SRI de los cuales el IVA es el principal impuesto ecuatoriano de la política fiscal.

La tabla 5, indica tanto a nivel nacional como de Quito DM., los valores recaudados por los impuestos, que del total la proporción recaudada del IVA en ambos casos representa aproximadamente el 50%.

**Tabla 5**  
**Quito DM.: Recaudación de Impuestos (Periodo 2010-2016, en miles de Dólares)**

Año	Total impuestos Quito D.M.	IVA Nacional	IVA Quito D.M.	Participación IVA (Quito/Nacional)
2010	4.757.250	4.174.880	2.291.048	55%
2011	5.177.879	4.957.905	2.682.701	54%
2012	5.761.457	5.498.240	2.716.714	49%
2013	5.597.691	6.186.299	2.267.761	37%
2014	5.941.201	6.547.616	2.495.126	38%
2015	6.110.228	6.500.436	2.420.778	37%
2016	5.096.497	5.704.147	2.285.556	40%

Fuente: Servicio de Rentas Internas (Recaudaciones 2010-2016)

Elaboración: Los Autores

Ratificando la importancia del IVA en comparación a todos los impuestos al ser el que contribuye significativamente, ya que solo la recaudación del IVA en la ciudad de Quito representa casi la mitad de lo recaudado a nivel nacional, es decir, la recaudación del IVA en Quito representa entre el 37% y 40% del total neto Nacional en los años 2015 y 2016, respectivamente.

El incremento anual de la recaudación del IVA Nacional y de Quito ha sido constante superando las metas fijadas por el SRI. Exceptuando el año 2016 tiene un valor inferior en comparación de los últimos cinco años. Tanto por la devaluación de la moneda colombiana y peruana como por el incremento de los precios de los productos nacionales.

**Vivienda referencial**

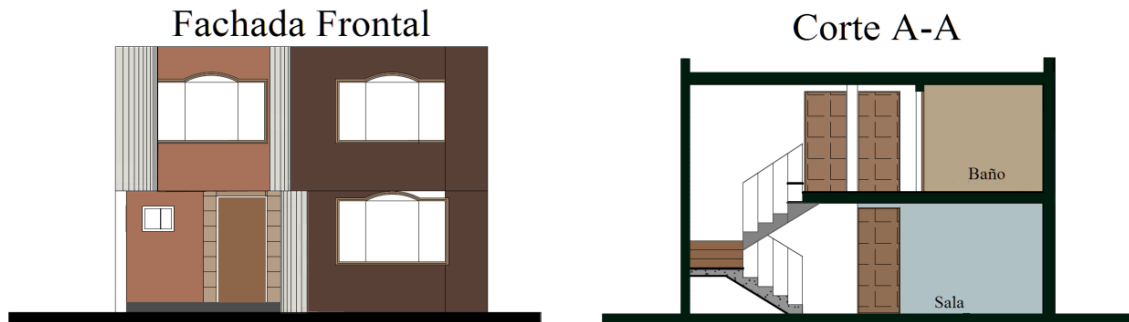
La infraestructura de una vivienda referencial según el diagnóstico socio económico de la ciudad de Quito y la CAMICON, como lo indica la figura 1, en su fachada frontal se visualiza claramente dos plantas de las cuales se divide en varias secciones de las cuales



**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso:  
Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016.**

*Revista Publicando, 4 No 13. No. 2. 2017, 189-206. ISSN 1390-9304*

el Corte A-A indica la parte delantera en un corte vertical del plano en el que se verifican las dos plantas excluyendo una terraza en la parte superior en éste proyecto.



**Figura 1**  
**Fachada Frontal y Corte A-A de Vivienda Referencial**

**Fuente:** Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON), *Revista Construcción* (Diciembre 2015; 2016)

**Elaborado por:** Departamento Técnico CAMICON

La vivienda referencial considerada para un hogar de cuatro integrantes como indica los datos del INEC, es de 128 m<sup>2</sup>, tiene en su planta baja: sala, comedor, cocina con alacena, y un medio baño, es decir, que el baño no tiene ducha, a la vez tiene dos pequeñas aéreas verdes en la parte delantera y en la parte posterior.

En la planta Alta consta un estudio que también se puede convertir en una sala de estar, un dormitorio máster con su respectivo baño máster, es decir, su tamaño es mayor puesto que se comparte para dos personas en comparación al tamaño de los dos dormitorios con un baño completo compartido para ambos dormitorios. Los planos se observan en la figura 2.



**Figura 2**

**Planos Vivienda Referencial. Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON),  
Revista Construcción (Diciembre 2015; 2016)**

### **Costo de vivienda referencial**

Los cálculos para determinar el costo de una vivienda referencial se analizan en ocho etapas, así se presentan en la figura 3, el costo directo del metro cuadrado de construcción referencial al igual que la inflación promedio entre los meses de cada etapa estudiada y calculada por parte del Departamento Técnico de la CAMICON.

El costo de la construcción de una vivienda referencial de 128m<sup>2</sup> en un lapso de un año (2015-2016) tiene un precio promedio por metro cuadrado de \$280, y por costo total de la vivienda aproximadamente \$36.600.

Una variable influyente en los costos es la tasa de inflación con una tasa promedio anual del 3,67% en el 2014 según datos del INEC. Para el año 2015 el Banco Central presenta un índice de inflación del 4% anual.

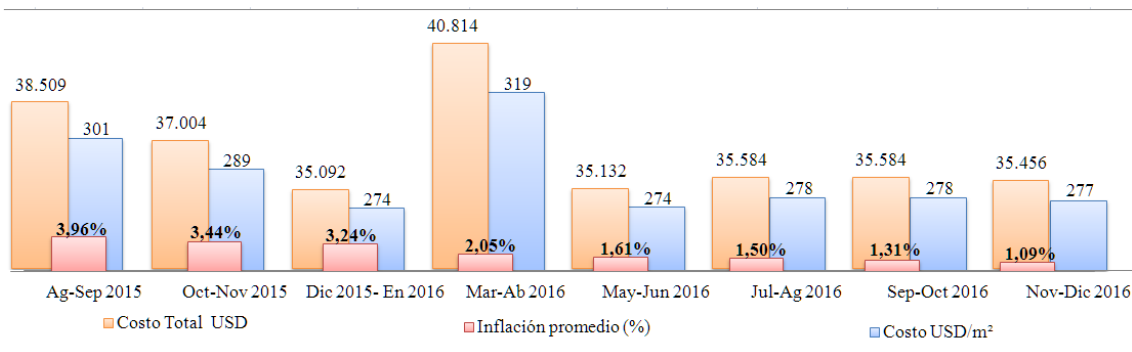


**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso: Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016.**

*Revista Publicando, 4 No 13. No. 2. 2017, 189-206. ISSN 1390-9304*

Las tasas del año 2016 con excepción de enero, con inflación de 3,09%, tuvo una tasa mínima de 1,05 en noviembre y una máxima de 2,6% en febrero, terminando el año 2016 con un promedio anual del 1,73%.

A pesar que la inflación en el año 2016 fue la menor de los últimos cuatro años, no favoreció a disminuir los costos de la materia prima para la construcción de viviendas puesto que el incremento del 2% al Impuesto al Valor Agregado sigue afectando.



**Figura 3**  
**Inflación promedio y Costo de vivienda referencial 128m<sup>2</sup>**

**Fuente:** Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON), Banco Central del Ecuador (2015; 2016). **Elaborado y Modificado por:** Los Autores. (Nota): No incluyen costos indirectos ni valor del terreno.

El estudio de Mercado Inmobiliario de Quito realizados por la empresa Smart Research, expone los precios y no costos (tabla 6). El precio promedio de viviendas si incluye el precio del terreno.

En el Valle de Calderón el incremento de los precios para el año 2014 al 15%, para el año 2015 el 7,8% y para el año 2016 apenas el 0,7%, con respecto al año anterior. Resultados también son decrecientes anualmente en la ciudad de Quito de manera global en el distrito metropolitano.

Sin embargo los metros cuadrados de las viviendas incrementan cada año en ambos casos.

**Tabla 6**  
**Precio Promedio y Tasa de crecimiento (Vivienda Referencial)**

Zona	Precio promedio	2014	2015	2016
Valle de Calderón	Vivienda	\$ 73.201	\$ 78.886	\$ 79.469
	m <sup>2</sup>	\$724	\$799	\$820
Crecimiento Calderón	%	15%	7,8%	0,7%
Quito DM	Vivienda	\$112.330	\$ 121.652	\$ 122.891
	m <sup>2</sup>	\$1.044	\$1.120	\$1.131
Crecimiento Quito DM	%	16%	8,3%	1,0%

**Fuente:** Empresa Smart Research (Estudio Inmobiliario 2015-2016)

**Modificado por:** Los Autores.



### **Viviendas vendidas por rango de precios en la parroquia de Calderón**

En el año 2014, las viviendas de precios en los rangos de \$20.001 hasta \$90.001 en el Valle de Calderón, suman 331 unidades vendidas y 56 unidades vendidas a un precio superior a \$150.001.

Debido a que en éste año se vendieron la mayoría de viviendas de carácter social del proyecto habitacional Ciudad Bicentenario, las construcciones con un precio entre \$30.000 y \$55.000, en ventas directas con Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Sin embargo personas revenden casas del mismo proyecto con un precio aproximado de \$76.000.

Las ventas del año 2015, respecto de viviendas del sector de Calderón disminuyen en comparación del año anterior, mucho más en los rangos de precios de casas del proyecto Ciudad Bicentenario ya que su mayoría se vendió en el 2014.

Sin embargo las casas con precios entre \$90.001 a \$150.000 y de \$200.001 en adelante doblaron las unidades vendidas, con respecto al año pasado.

A pesar que en la ciudad de Quito en el año 2016 disminuyó su total de ventas en Calderón ocurrió lo contrario al vender 679 viviendas en comparación de 454 viviendas vendidas en el año 2015.

La tabla 7, muestra que la mayoría las ventas aumentaron o por lo menos se mantiene las unidades vendidas, por rango de precios. Al ser el Valle de Calderón una zona cálida y la segunda más barata para el año 2016 los clientes han preferido la compra de viviendas superiores a \$120.00, apreciando que las casas desde dicho precio se encuentran en conjuntos residenciales.

**Tabla 7**

**Viviendas Vendidas por rango de Precios Valle de Calderón. Empresa Smart Research (Estudio Inmobiliario 2014-2016)**

<b>Rango de precios</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
De \$200.001 en adelante	17	43	104
De \$150.001 a \$200.000	39	31	170
De \$50.001 a \$150.000	207	136	158
Hasta \$50.000	124	34	20
Total Viviendas vendidas	540	454	679

Las zonas del norte de Quito, con precios baratos por metro cuadrado son el Valle de Pomasqui (\$815 m<sup>2</sup>), y el Valle de Calderón (\$799 m<sup>2</sup>), en viviendas de carácter comercial que incluye el precio del terreno.

Sin embargo la zona más barata, es el Sur de Quito con un precio aproximado de \$726 por metro cuadrado.



**Impacto en el mercado de viviendas respecto al IVA**

**a) Matriz de Impacto**

La Demanda es superior a la Oferta	Déficit de la vivienda en la población de clase media-baja. Con el incremento del desempleo, las familias no tienen ingresos para satisfacer ni siquiera sus necesidades básicas. Impuesto a la Plusvalía y al Valor Agregado incrementa el valor de los inmuebles, lo que imposibilita la compra de los mismos.
La Demanda NO es igual a la Oferta	
La Oferta NO es mayor a la Demanda (no provoca distorsión)	A pesar que los precios de casas del Valle de Calderón son menores, no se cubre el déficit habitacional. A pesar que la venta de viviendas no se cubre en su totalidad. Sin embargo es el único sector las ventas han aumentado en el año 2016.
La Oferta NO domina a la Demanda	Las familias al tener los recursos mínimos buscan viviendas cómodas pero principalmente económicas, es decir, viviendas de interés social, con la opción de obtener bono y crédito. En Quito la oferta de viviendas de carácter comercial, es superior, a la oferta de viviendas VIP. Sin embargo si existen empresas privadas y no solo las públicas ofertan VIP's.

**b) Impacto en el precio de una Vivienda Referencial**

La siguiente tabla indica el costo y precio final de una vivienda referencial hasta diciembre de cada año los costos no tienen mucha diferencia. Considerando del costo de la vivienda, el 12% de gastos administrativos y un valor del 8% de utilidad empresarial, es decir, el precio final incrementa el 20%.

**Tabla 8**

**Impacto del Precio de Viviendas VIP y Comercial (Años 2015-2016). Cámara de la Industria de la Construcción - Departamento Técnico. SRI, Impuesto a la especulación sobre valor de tierras**

Año	Costo USD/m <sup>2</sup>	Precio USD/m <sup>2</sup>	Precio Final	+ Impuesto a la plusvalía
2015	\$ 274	\$ 328,99	\$ 42.110,98	-
2016	\$ 277	\$ 332,40	\$ 42.547,20	\$ 43.258,30

Para el año 2016 se incrementa \$711,1 por el impuesto a la Plusvalía, dicho valor es calculado mediante la página electrónica del Servicio de Rentas Internas, disminuyendo utilidades institucionales perjudicando al sector puesto que existe la posibilidad de invertir menos en la construcción de viviendas.





**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso: Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016.**

*Revista Publicando, 4 No 13. No. 2. 2017, 189-206. ISSN 1390-9304*

La disminución de la inversión en el sector de la construcción, incrementa el déficit habitacional, con ello el desempleo con respecto al mismo sector y las necesidades familiares.

**Impacto en el mercado de viviendas**

La tabla 9, refleja el impacto del 2% del IVA y la plusvalía en el año 2016, lo cual incrementa el precio final de la vivienda de interés público (VIP) y la vivienda de tipo comercial.

**Tabla 9**

**Impacto del Precio de Viviendas VIP y Comercial (Años 2015-2016). Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda, Conjunto Habitacional Vita, SRI Calculadora Impuesto a la especulación sobre valor de tierras.**

Año	Tipo de vivienda	Proyecto	Costo de la vivienda	% IVA	Subtotal	Impuesto a la plusvalía	Valor Total
2015	VIP	Ciudad Bicentenario	\$ 29.400,89	12%	\$ 32.929,00	—	\$ 32.929,00
	Comercial	Conjunto Hab. Vita	\$71.428,57	12%	\$80.000,00	—	\$80.000,00
2016	VIP	Ciudad Bicentenario	\$31.878,89	14%	\$36.341,93	\$270,07	\$36.612,00
	Comercial	Conjunto Hab. Vita	\$72.814,32	14%	\$83.008,33	\$1.991,67	\$85.000,00

El incremento del precio reduce la demanda, con ello afecta al sector de la construcción e incrementa el déficit habitacional en la ciudad de Quito, sin embargo, el único sector que incrementó sus ventas en el año 2016 fue el Valle de Calderón, debido a varios factores como: clima, movilidad, accesibilidad además de ser el segundo sector más barato en el sector inmobiliario, después del sector sur de la ciudad.

**4. CONCLUSIONES**

Los gobiernos locales no impulsan proyectos habitacionales de carácter social o público, que coadyuven a disminuir el déficit habitacional de la clase media-baja.

La parroquia de Calderón, por su ubicación en el sector norte de la ciudad de Quito que cuenta con un clima cálido seco y con servicios de movilidad y accesibilidad, se ha constituido en una zona productiva, razón por la que ha sufrido un incremento en su población, pues tiene la tasa más alta de crecimiento poblacional, (5,5%), sin embargo toda la población no tiene recursos económicos para satisfacer la necesidad de adquirir una vivienda.

En los años 2015 y 2016 la industria de la construcción, no fue aporte para el Producto Interno Bruto con datos del -8% y el -9% respectivamente, siendo afectada por la aplicación de las salvaguardias (2015), el incremento de dos puntos al IVA (junio 2016)





**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso: Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016.**

*Revista Publicando, 4 No 13. No. 2. 2017, 189-206. ISSN 1390-9304*

y la aplicación del impuesto a la plusvalía en noviembre del mismo año, situaciones que derivaron en el incremento de los precios de las viviendas y por ende aumentando el déficit habitacional.

El deseo de adquirir una casa propia está relacionado con el poder adquisitivo de cada hogar, por lo que son demandadas viviendas con precio más bajo, dicho beneficio se puede encontrar en proyectos de viviendas de interés público o social, la mayoría con acabados mínimos o básicos.

Para una vivienda de interés público o social el hogar debe percibir 2,5 sueldos básicos para un endeudamiento de máximo \$40.000 para con ello poder recibir un bono del MIDUVI para la compra de una casa siempre que cumpla con los requisitos establecidos y para una Vivienda Comercial el hogar de percibir desde 7 sueldos básicos para un endeudamiento de una casa desde \$80.000.

## **5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- Administración Zonal Calderón. (2015). *Calderón, Memoria histórica de una parroquia quiteña*. (M. E. Apolo, Ed.) Quito, Pichincha, Ecuador: Alcaldía de Quito.
- Alianza Internacional de Habitantes. (2013). *Políticas alternativas de vivienda en América Latina y el Caribe* (Habitat International Coalition - América Latina ed.). (P. M. Makedonski, Ed.) Buenos Aires, Argentina: Cooperativa Chilavert.
- Cámara de la Industria de la Construcción. (2016). *Construcción, CAMICON*.
- Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. (2016). *Quito, Hábitat*. Recuperado el 2016, de epmhv: <http://www.epmhv.quito.gob.ec/>
- EPMHV, E. P. (18 de Octubre de 2010). Más viviendas se construirán en el conjunto habitacional “Ciudad Bicentenario”. (U. S.A., Ed.) *Agencia Pública de Noticias de Quito*. , pág. 1.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2016). *INEC*. Recuperado el 2016, de INEC: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/estadisticas/>
- MIDUVI, M. d. (2012). *Programa Nacional de Vivienda Social*. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Subsecretaría de Vivienda. Quito: Subsecretaría de Vivienda.

R



**Impacto del incremento del IVA en el sector de la construcción. Caso:  
Parroquia de Calderón, sector norte del D.M. de Quito, período 2015-2016.**

*Revista Publicando, 4 No 13. No. 2. 2017, 189-206. ISSN 1390-9304*

registro Oficial. Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana, 759

(Registro Oficial 20 de Mayo de 2016).

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2016). *Quito, Alcaldía,*

<http://sthv.quito.gob.ec/>. Recuperado el 2016, de Quito, Alcaldía:

<http://www.quito.gob.ec/index.php/secretarias/secretaria-de-territorio-habitat-y-vivienda>

Servicio de Rentas Internas. (2016). *SRI*. Recuperado el 2016, de SRI:

<http://www.sri.gob.ec/web/guest/home#>

SRI. (2015). *Impuesto a las utilidades y plusvalía e impuesto a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. PROYECTO DE LEY*. Quito: Servicio de Rentas Internas.