



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL

TEMA:

“El Sector Inmobiliario del Ecuador. Análisis de su Concentración Económica
en el Periodo 2010-2018”

Previa a la obtención del Grado Académico de Magíster en Finanzas y
Economía Empresarial

ELABORADO POR:

CPA. Jorge Luis Fragozo Sierra

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN:

Ec. Uriel Castillo Nazareno, PhD.

Guayaquil, 5 de noviembre del 2019



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por CPA. Jorge Luis Fragozo Sierra, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magíster en Maestría en Finanzas y Economía Empresarial

Guayaquil, 5 de noviembre del 2019

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

Ec. Uriel Castillo Nazareno, PhD.

REVISORES:

Ec. Juan López Vera, Mgs.

Ing. María Josefina Alcívar Avilés, Mgs.

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Ec. María Teresa Alcívar Avilés, PhD.



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

YO, Jorge Luis Fragozo Sierra.

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación: ““El Sector Inmobiliario del Ecuador. Análisis de su Concentración Económica en el Periodo 2010-2018”, previa a la obtención del Grado Académico de Magíster en Maestría en Finanzas y Economía Empresarial, ha sido desarrollada en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico de la tesis del Grado Académico en mención.

Guayaquil, 5 de noviembre del 2019

EL AUTOR

CPA. Jorge Luis Fragozo Sierra



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

AUTORIZACIÓN

Yo, Jorge Luis Fragozo Sierra

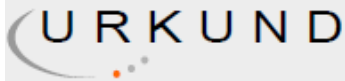
Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación de Maestría titulado: “El Sector Inmobiliario del Ecuador. Análisis de su Concentración Económica en el Periodo 2010-2018”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 5 de noviembre del 2019

EL AUTOR

CPA. Jorge Luis Fragozo Sierra

REPORTE URKUND



Urkund Analysis Result

Analysed Document: Articulo_Final FRAGOZO.pdf (D58884313)
Submitted: 14/11/2019 17:28:00
Submitted By: maria.alcivar10@cu.ucsg.edu.ec
Significance: 4 %

Sources included in the report:

tesis nueva.doc (D55144726)
tesis nueva.doc (D55143051)
TESIS MENDIETA - TANDAZO FINAL.docx (D48192124)
https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/5836/36078_1.pdf?sequence=1
<https://economics.mit.edu/files/12979>
<https://pdfs.semanticscholar.org/0a3f/d19274d60cd54e9df044394013920166e4e1.pdf>
https://www.researchgate.net/publication/322570855_Analisis_de_mercado_del_sector_Actividades_inmobiliarias_empresarial_es_y_de_Alquiler_bajo_un_enfoque_de_concentracion_de_concentracion_economica_en_el_caso_ecuatoriano_durante_el_periodo_2000-2008
https://ojs.supercias.gob.ec/index.php/X-pedientes_Economicos/article/download/14/8/
https://www.researchgate.net/publication/325665578_Analisis_del_entorno_competitivo_en_el_que_operan_las_mipymes_del_sector_manufacturero_en_Ecuador

Instances where selected sources appear:

14

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por acompañarme y ser mi guía en el transcurso de esta carrera brindándome sabiduría y paciencia para culminar con éxito el objetivo propuesto.

Agradezco también al Sr. Gabriel Jaime Vásquez, Presidente del grupo de empresas Orocash y al Gerente General Jerónimo Rojas por brindarme la oportunidad de superarme y de ser parte de tan valiosa empresa de la cual me enorgullezco inmensamente.

Jorge Luis Fragozo Sierra

DEDICATORIA

Dedico este logro a mi esposa Rosana Castrillón, a mis hijos Luis Jorge y Jorge Mario Fragozo Castrillón por el apoyo incondicional que me dieron para lograr el objetivo trazado, es tan grande el agradecimiento que no me alcanzan las palabras para expresar lo orgulloso y lo bien que me siento por tener una familia tan asombrosa.

A mis padres Rubén Fragozo y María Sierra por haberme criado de la manera que lo hicieron, donde siempre primó el respeto, la humildad, y la educación para convertirme en la persona que soy buscando siempre la superación personal.

Jorge Luis Fragozo Sierra

INDICE GENERAL

Introducción.....	2
Planteamiento del problema.....	3
Metodología.....	3
Variables.....	3
Unidad de análisis.....	4
Recopilación de datos.....	4
Delimitación del Sector Inmobiliario.....	4
Población.....	4
Desarrollo del tema.....	5
Revisión de la literatura.....	14
Aspectos legales.....	20
Índice de Concentración de Herfindahl- Hirschman.....	21
Cálculo del Índice de Concentración de Herfindahl-Hirschman.....	22
Análisis de las Variaciones del Empleo del Sector Inmobiliario.....	26
Análisis de las Variaciones de los Ingresos del Sector Inmobiliario.....	28
Conclusiones.....	31
Referencias.....	35
Anexos.....	38
Anexo 1.....	38

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. <i>Clasificación de las Empresas Ecuatorianas Según su Tamaño.</i>	12
Tabla 2. <i>Interpretación del Índice Herfindahl-Hirschman.</i>	22
Tabla 3. <i>Índice de Concentración IHH para el Sector Inmobiliario Ecuatoriano.</i>	22
Tabla 4. <i>Ratios de Concentración del Sector Inmobiliario.</i>	25
Tabla 5. <i>Variaciones del Empleo del Sector Inmobiliario Ecuatoriano.</i>	27
Tabla 6. <i>Variaciones del Ingreso del Sector Inmobiliario (Millones \$)</i>	29

INDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1.</i> Evolución de los Ingresos del Sector Inmobiliario 2010-2018.....	8
<i>Figura 3.</i> Evolución del Número de Empresas en el Periodo 2010-2018.....	13
<i>Figura 4.</i> Evolución del IHH en el Sector Inmobiliario Ecuatoriano	24
<i>Figura 5.</i> Variaciones del Empleo en el Sector Inmobiliario Ecuatoriano Segregado por Tamaño Empresarial.	26
<i>Figura 6.</i> Variaciones del Ingreso en el Sector Inmobiliario Ecuatoriano Segregado por Tamaño Empresarial.	28

Resumen

La presente investigación tiene como principal objetivo medir la concentración del mercado inmobiliario ecuatoriano en el periodo fiscal 2010-2018. Con base en el marco teórico se determinó que las variables que afectan la concentración de mercado son los ingresos obtenidos por las empresas.

En el mismo sentido, se efectuó el cálculo del Índice de Concentración Herfindahl-Hirschman (IHH) y ratios de concentración (CR) para conocer cuán concentrado está este sector. Es así como el IHH se situó entre 66 y 128 puntos durante el periodo analizado. Con respecto al CR4, éste se ubicó entre 11% a 17.7% y el CR8 se situó entre 20% y 27%. Así pues, sobre la base de los resultados obtenidos se pudo determinar que el sector inmobiliario es muy competitivo y con un nivel bajo de concentración. No obstante, el resultado podría variar si se toma en cuenta que grandes grupos económicos tienen o controlan más de una empresa del sector.

Por otro lado, en cuanto a los resultados obtenidos del empleo en el sector; lo más importante fue que el sector inmobiliario tuvo un incremento de personal de 19.8% durante el periodo de estudio. Además, las microempresas del sector contratan el 52% del total de los empleados del sector. Aparte de eso, el sector inmobiliario obtuvo un decrecimiento de 2.12% en cuanto a los ingresos obtenidos durante el periodo analizado. En conclusión, con base en los resultados se establecieron recomendaciones para controlar el aumento de la concentración del sector inmobiliario ecuatoriano.

Palabras Claves: concentración de mercado, Índice Herfindahl-Hirschman, ratios de concentración, sector inmobiliario, ingresos, empleo.

Abstract

The main objective of this investigation is to measure the concentration of the Ecuadorian real estate market in the fiscal period 2010-2018. Based on the theoretical framework, it was determined that the variables that affect market concentration are the income obtained by the companies.

In the same sense, the calculation of the Herfindahl-Hirschman Concentration Index (IHH) and concentration ratios (CR) was carried out to know how concentrated this sector is. In this way, the HHI was situated between 66 and 128 points during the analyzed period. With respect to CR4, it was between 11% to 17.7% and CR8 was between 20% and 27%. Thus, based on the results obtained, it was determined that the real estate sector is very competitive, and it had a low level of concentration. However, the result could be different if one takes into consideration that large economic groups have or control more than one company in this sector.

On the other hand, according to the results obtained from employment in the sector; The most important thing was that the real estate sector had a staff increase of 19.8% during the studied period. In addition, micro-enterprises in the sector hired 52% of the total employees in the sector. Apart from that, the real estate sector obtained a decrease of 2.12% in terms of the income obtained during the analyzed period. In conclusion, based on the results, recommendations were established to control the increase in the concentration of the Ecuadorian real estate market.

Keywords: Market concentration, Herfindahl-Hirschman Index, Concentration ratio, real estate sector, incomes, employment.

Introducción

El sector inmobiliario es uno de los más importante en la economía de un país porque define muchas políticas de estado como el acceso universal a bienes superiores o el cierre de brechas de inequidad consagrados en el Plan Nacional del Buen Vivir. Por otro lado, a través de la historia los abusos de empresas con prácticas monopolistas u oligopolistas han afectado la competitividad en cualquier mercado del mundo en detrimento de los intereses de la población. Es así como, un mercado con tendencias monopolistas tiene un poder de mercado suficiente como para influir en el precio de venta (Høj et al, 2007).

En este contexto, la trascendencia de este estudio se ve reflejada en la importancia de tener consumidores bien informados al momento de comprar o alquilar una vivienda. Por ejemplo, si un mercado está concentrado de manera indebida puede causar graves consecuencias como un aumento desmedido del precio de las casas o de los arriendos. Uno de los cuestionamientos importantes es conocer ¿Cuál es el grado de concentración del sector inmobiliario del Ecuador durante los ejercicios fiscales comprendidos entre 2010 y 2018?

El objetivo principal de este estudio es analizar y medir el grado de concentración de mercado en el sector inmobiliario del Ecuador en el periodo fiscal 2010 y 2018 para generar información que sirva en la toma de decisiones más eficientes en el sector. Para tal efecto, se utilizará técnicas de medición como el cálculo del Índice Herfindahl-Hirschman (IHH) y los Ratios de Concentración CR4 y CR8, además se identificará las

variaciones en el empleo desde la segmentación del sector de las empresas inmobiliarias ecuatorianas y así mismo conocer las variaciones en los dividendos desde la segmentación del sector.

Por otro lado, se establecerán como hipótesis el señalamiento de que el mercado inmobiliario tiene un grado de concentración muy alto. Así pues, esta hipótesis estará sometidas a prueba en los resultados obtenidos. Finalmente, se utilizará una revisión bibliográfica de los datos de la Superintendencia de Bancos, Servicio de Rentas Internas, Banco Central del Ecuador, Instituto Nacional de Estadísticas y Censo, entre otras.

Planteamiento del problema

Inexistencia de un estudio que mida la concentración del sector económico inmobiliario en el Ecuador. Así mismo, la concentración del sector inmobiliario afecta el acceso a vivienda nueva por parte de los ecuatorianos. En el mismo sentido, en esta perspectiva se considera que en la misma línea de concentración del sector se da la distribución del capital, lo que margina la participación de las MIPYMES en este sector.

Metodología

Siguiendo los lineamientos de Hernández (2014) se decidió realizar una investigación con un enfoque cuantitativo y con un alcance descriptivo. Así mismo, por las características específicas de esta investigación se plantea un diseño no experimental (Hernández, 2014; Arias, 2012).

Variables

Después de la revisión de la literatura se dispuso apropiado utilizar variables cuantitativas ya que éstas tienen características numéricas (Blanco, 2011). Por tanto, las variables para este estudio serán: el tamaño empresarial, ingresos y empleo.

Unidad de análisis

La unidad de análisis es el qué o a quién se está estudiando, es decir, es el objeto de estudio (Arias, 2012). Es así como para esta investigación la unidad de análisis son las empresas del sector inmobiliario ecuatoriano.

Recopilación de datos

Se realizará una revisión bibliográfica detallada de la base de datos de la SCVS, la cual está basada en la información que por reglamento entregan las empresas a la institución. Por otro lado, la información financiera de las empresas que está en esta base de datos es extraída del formulario 101¹ del Servicio de Rentas Internas.

Delimitación del Sector Inmobiliario.

Para delimitar el sector se ha tomado en consideración el manual de Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) publicado por la Organización de Naciones Unidas (ONU). De esta manera se tomará a las empresas cuyas actividades se encuentren categorizadas en la sección *L* del mencionado manual.

Población

Con respecto a la población de este trabajo, se tomará todas las empresas del sector inmobiliario ecuatoriano que se encuentren legalmente constituidas y reguladas por la SCVS en el periodo 2010-2018. Así mismo, como se dispone de toda la información del sector resulta innecesario realizar técnicas de muestreo (Lind, Marchal y Wathen, 2008).

¹ Formulario de tipo impositivo ecuatoriano que todas las empresas legalmente constituidas deben presentar el primer cuatrimestre del periodo fiscal posterior.

Desarrollo del tema

La vivienda es considerada entre los 3 elementos básicos de los seres humanos junto con la alimentación y vestimenta, es decir, la vivienda es una necesidad muy básica que promueve el gasto privado y público. En diversos países la vivienda es el mayor componente de riqueza que poseen las familias. Por ejemplo, en Estados Unidos las propiedades inmobiliarias representan alrededor del 50% del total de activos del sector privado no financiero. Por otro lado, en países como Francia casi el 60% de la población es propietaria de su vivienda (Zhu, 2014).

En el mismo sentido, pese a la gran importancia de este sector económico, los economistas no se han enfocado mucho en su entendimiento. Es así como la crisis del 2008 (la mayor desde 1929) produjo devastadoras consecuencias en EE. UU. como el colapso inmobiliario producida por la burbuja inmobiliaria. De hecho, las variaciones del sector inmobiliario han jugado un rol importante es la estabilización de la economía real (Zhu, 2004). Así mismo, acorde con datos del Fondo Monetario Internacional (FMI) (2014) dos tercios del alrededor de las 50 últimas crisis bancarias estuvieron ligadas a los vaivenes del precio de las viviendas. Por ejemplo, en Irlanda el rescate de los bancos por la crisis inmobiliaria costó alrededor del 40% del Producto Interno Bruto (PIB).

Con respecto a las perspectivas del sector inmobiliario en el corto plazo no es alentador. La vivienda no sólo es útil para los hogares sino para las pequeñas empresas, los intermediarios financieros, para inversiones a largo plazo o garantías que respaldan créditos. Así pues, un estudio que incluyó datos provenientes de 32 economías desarrolladas y de economías emergentes se examinó los precios de las viviendas. En la

investigación se señala que una baja del precio de las viviendas, sobrevaloración, incremento desmedido del crédito hipotecario y unas rigurosas condiciones financieras, hacen prever un aumento en los riesgos hacia la baja de los precios de las viviendas en los próximos 3 años (FMI, 2019).

En el mismo contexto, en el informe del FMI (2019) encuentra que los precios de las viviendas en riesgo ayudan a realizar una estimación del decrecimiento del PIB. En otras palabras, se sustenta la teoría que, con esta información se puede alertar de manera anticipada las crisis financieras. Así mismo, el informe encuentra una relación entre las políticas y los precios de las viviendas en riesgo. La evidencia indica que endurecer las políticas se asocia a un decrecimiento del riesgo de que se desplomen los precios de las viviendas. En definitiva, la evidencia indica que la tasa de intervención² está asociado a menores riesgos al desplome del precio de la vivienda, no obstante, esto aplica a las economías desarrolladas y en un periodo a corto plazo.

En el contexto ecuatoriano, desde la perspectiva de la concentración de capital, el boom del sector construcción-inmobiliario en el sector privado y público (aunque sectores distintos están relacionados entre sí) supuso un enriquecimiento acelerado de unas 60 empresas enmarcadas en estos 2 sectores económicos (Ruiz, 2018). Acorde con la lista de la SCVS (2016) sobre las 500 empresas más grandes del país, las empresas de los sectores construcción-inmobiliario tenían el 10% de los activos totales de todas las empresas del ranking con ganancias de más de 160 millones de dólares en el periodo fiscal 2015. Así mismo, una docena de esas empresas pertenecían a grandes grupos

² Es el principal mecanismo de la política monetaria que consiste en modificar la tasa de interés que cobran las entidades financieras por concepto de préstamos.

empresariales del país como el Consorcio Nobis, la constructora brasileña Odebrecht, la Corporación El Rosado, Constructora Hidalgo e Hidalgo y Herdoíza Crespo Construcciones.

En este mismo sentido, cabe recalcar que, dado el crecimiento vertical de muchas de las empresas pertenecientes a grandes grupos económicos, éstas comenzaron a invertir en la producción y venta de insumos de construcción. Por esta razón, el poder de estas empresas grandes ha generado una influencia significativa en el precio de los materiales e insumos para la construcción que en su mayoría (85%) se producen en el país (Ruiz, 2018).

En lo que se refiere al gobierno ecuatoriano, éste adoptó una política pública con el fin de aliviar el déficit de vivienda en el país. Para este objetivo se designó al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) para que, a partir del año 2010, los créditos hipotecarios tengan una tasa preferente de cerca del 7%. Esto último dinamizó la petición de créditos hipotecarios, los cuales sumaron un monto de unos 82 millones de dólares mensuales entre octubre del 2010 y diciembre del 2017 (BIESS, 2017). Por el contrario, el sector privado otorgó préstamos hipotecarios por un monto cercano a los 4,200 millones de dólares entre los años 2007 al 2015. (Asociación de Bancos Privados, 2018). No obstante, el déficit habitacional en el Ecuador se situó en torno al 22% (INEC, 2014).

Con respecto al sector inmobiliario ecuatoriano según un estudio de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) el sector inmobiliario tuvo

ingresos por 464.12 millones de dólares en utilidades durante los periodos fiscales 2013-2015. En el caso de las grandes empresas de este sector, en el periodo fiscal 2013, éstas capturaron el 58.65% del total de las utilidades totales de todo el sector económico. Por el contrario, las microempresas, pequeñas y medianas (MIPYMES) obtuvieron el 41.35% del total (SCVS, 2017).

Por lo que se refiere al año 2014, la tendencia se revierte ya que las MIPYMES tuvieron el 57.89% del total de utilidades, mientras que las grandes empresas de este sector capturaron el 42.11%. Finalmente, en el año 2015, la tendencia vuelve a revertirse con una captación del 55.73% de las utilidades del sector por parte de las grandes empresas, dejando a las MIPYMES con el 44.27% restante (SCVS, 2017). A continuación, se muestra la evolución de los ingresos del sector inmobiliario ecuatoriano en el periodo de estudio.

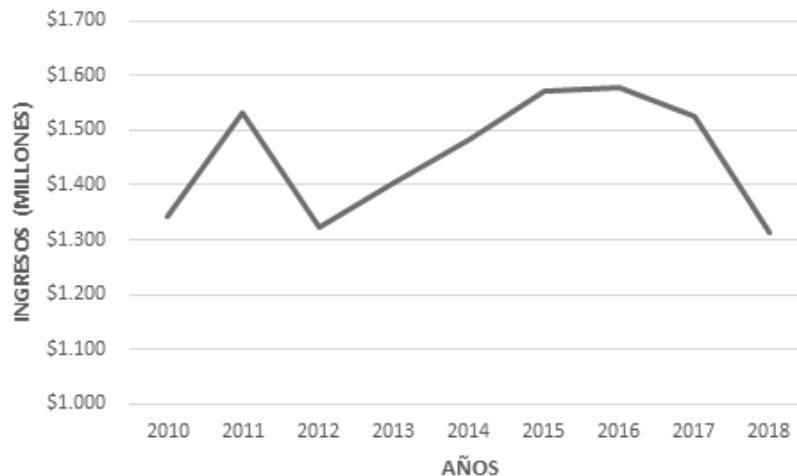


Figura 1. Evolución de los Ingresos del Sector Inmobiliario 2010-2018.

Adaptado de SCVS (2019), recuperado de <https://appscvs.supercias.gob.ec/rankingCias/>

En la figura 1 se puede apreciar la evolución de los ingresos en el sector inmobiliario ecuatoriano dentro del periodo de estudio. Así pues, en el año 2010 se puede ver que el sector inmobiliario tuvo ingresos por más de 1,300 millones de dólares y este importe creció sustancialmente al año siguiente hasta llegar a los más de 1,500 millones de ingresos. Luego, se puede visualizar un decrecimiento significativo de 13.5% en los ingresos en el año fiscal 2012. Por otro lado, a partir del año 2013, los ingresos del sector inmobiliario habían permanecido con un crecimiento constante hasta el año 2017 cuando se produjo un decremento del 3.4% de los ingresos. En definitiva, el sector sufrió un nuevo y considerable decrecimiento de sus ingresos en el año fiscal 2018, al registrarse un 13.8% menos de sus ingresos con respecto al año anterior (SCVS, 2019).

En relación con el empleo generado del sector inmobiliario en el Ecuador la SCVS (2017) detalla que la tasa de empleo del sector se ha mantenido con fluctuaciones propias de la inestabilidad del mercado en los últimos tiempos. En particular, las empresas grandes habían contratado el 7.24% del total de las personas que conformaron el mercado laboral del sector inmobiliario en el año 2013, mientras que las MIPYMES contrataron al 92.76% del total. Mas adelante, en el año 2014, las grandes empresas contrataron al 11.45% del total de las contrataciones laborales de este sector, aumentando también en el número de personal contratado. Por otro lado, las MIPYMES tuvieron una disminución tanto en número como en participación, ubicándose con el 88.55% del total del mercado laboral inmobiliario.

En el mismo contexto, en el año fiscal 2015 las empresas grandes del sector inmobiliario ecuatoriano decrecieron sutilmente en número de personal contratado, pero

aumentaron su participación al 12.04% del mercado laboral inmobiliario. En contraste, las MIPYMES disminuyeron en 7.14% el número de personal contratado, por ende, su tasa de participación con respecto al total del mercado laboral inmobiliario se situó en 87.96%. (SCVS, 2017) Así pues, se muestra las plazas de empleo generadas por el sector inmobiliario en el periodo 2010-2018.

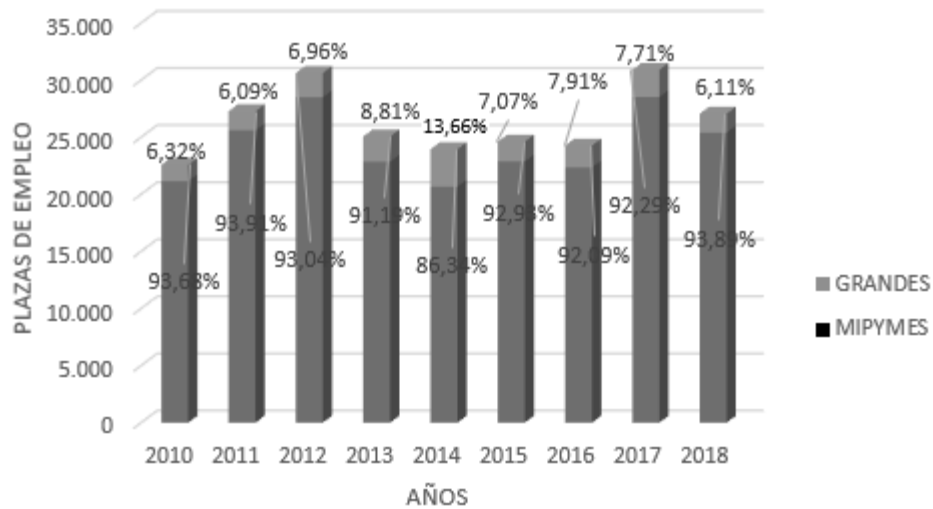


Figura 2. Evolución del Empleo en el Sector Inmobiliario Ecuatoriano. Adaptado de SCVS (2019), recuperado de <https://appscvs.supercias.gob.ec/rankingCias/>

En la figura 2 se puede observar que en el año 2010, las plazas generadas por las grandes empresas fueron de 6.3% con respecto al total de empleos del sector inmobiliario, mientras que, las MIPYMES generaron el restante 93.7%. Es así como para los 2 años siguientes la participación de las empresas grandes en el empleo del sector inmobiliario se mantuvo entre el 6% y 7%. Después, en el año 2013, la participación de las empresas grandes tuvo un incremento de casi 9% en el total de empleos generados por el sector. Luego, para el año 2014, las empresas grandes del

sector tuvieron un aumento considerable en su participación del empleo en el sector, ubicándose en un 13.66%. Para los siguientes 3 años, la participación de las empresas grandes decayó con respecto al 2014 y se mantuvo entre el 7% y 8%. Finalmente, en el año 2018, en cuanto a la participación del empleo generado por las empresas grandes del sector, esta se ubicó en 6.11%.

En conjunto, en el año 2010, las plazas generadas por el sector fueron de 22 584, lo cual se fue incrementando los 2 años siguientes hasta alcanzar una cifra que superó las 30 000 personas contratadas y alcanzando incrementos porcentuales de entre 12% y 21%. Luego, en el año fiscal 2013, el sector reportó un decremento de más del 18% del personal contratado, que fue seguido de otro decrecimiento de 4.4% de las contrataciones. Mas adelante, en el 2015, se apreció una ligera recuperación de este mercado laboral con un incremento cercano al 3% de nuevos empleos generados, pero decreció al año siguiente un 1.38%. Después en el año fiscal 2017, se mostró una recuperación sustancial al incrementarse el 27.34% en las contrataciones, aunque acto seguido en el siguiente año volvió a decrecer en 12.44% (SCVS, 2019).

En cuanto a la cantidad de empresas en el sector inmobiliario, la SCVS (2017) indica que, en el año 2013, el 0.8% de las empresas del sector se consideraban grandes mientras que el restante 99.2 % se distribuían entre las MIPYMES: Luego, tanto en el año 2014 como en el año 2015, la distribución porcentual era prácticamente la misma entre grandes y MIPYMES. Así mismo, cabe señalar que, aunque las grandes empresas tuvieron una variación casi nula en cuanto al número de empresas, no así, las MIPYMES

ya que éstas sí tuvieron unas variaciones entre el -6.9% y 3.3% en el número de empresas durante el periodo 2013-2015. Por otro lado, resulta importante indicar las consideraciones que se toman en cuenta para las categorizaciones de tamaño de empresa.

Tabla 1.

Clasificación de las Empresas Ecuatorianas Según su Tamaño.

Tipo Empresa	Volumen de Venta anuales (dólares)	Personal ocupado
Micro	Menor o igual a 100 000	1 a 9
Pequeña	De 100 000 a 1 000 000	10 a 49
Mediana	De 1 000 000 a 5 000 000	50 a 199
Grande	De 5 000 000 en adelante	200 en adelante

Adaptado del Reglamento del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (2011).

En la tabla 1 se puede apreciar que son considerados microempresas a las organizaciones que obtengan ventas hasta \$100 000 anuales y empleen a menos de 10 personas. Además, las pequeñas empresas son las que tienen un volumen de ventas anuales entre 100 mil dólares y un millón de dólares, y emplean entre 10 a 49 personas. Así mismo, la ley considera medianas empresas a las organizaciones con montos de ventas anuales entre 1 millón y 5 millones de dólares y empleen entre 50 a 199 personas. Para finalizar, son consideradas grandes empresas a las instituciones que obtienen un importe en ventas anuales de más de 5 millones de dólares y emplean 200 o más personas. Cabe recalcar que el parámetro de volumen de ventas predomina ante el

parámetro de número de empleados. A continuación, se muestra la evolución del número de empresas en el periodo estudiado.

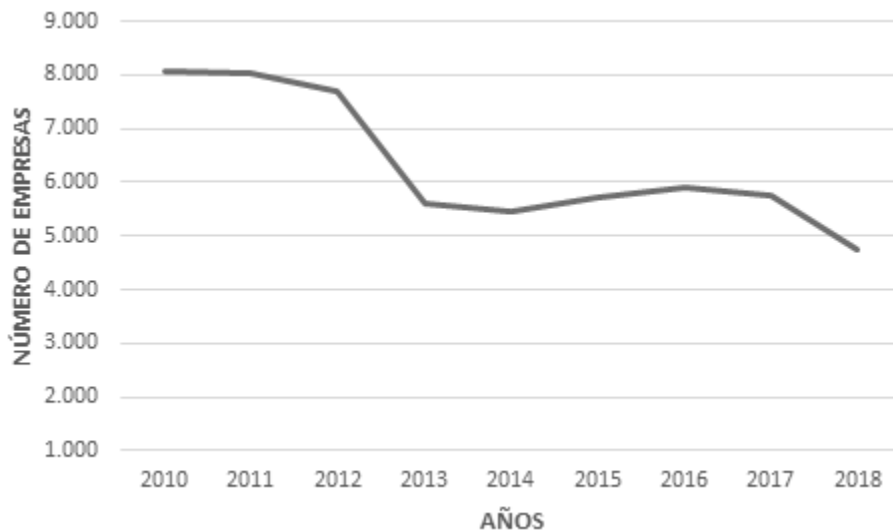


Figura 2. Evolución del Número de Empresas en el Periodo 2010-2018.
Adaptado de SCVS (2019), recuperado de <https://appscvs.supercias.gob.ec/rankingCias/>

En el mismo sentido, en la figura 3 se puede observar cómo el número de empresas en el sector ha tenido una tendencia a decrecer. Acorde con datos de la SCVS (2019), en el año 2010, el número de empresas existentes en este sector era de 8 063 empresas y para el año siguiente tuvo una ligera variación. Después, en el año 2012, el número de empresas se redujo en un 4.34%, pero al año siguiente se redujo drásticamente el número de empresas en el sector (-27.2%). Luego, entre los años 2014 y 2017, el número de empresas se mantuvo relativamente estable con unas variaciones entre el -2% y 4%. No obstante, en el periodo fiscal 2018, el número de empresas se redujo sustancialmente de 5 750 a 4 751, lo cual representa una caída de 17.37%.

Por otro lado, un mercado inmobiliario concentrado puede imponer precios arbitrarios de las viviendas y esto pudiere traer consigo un aumento desmedido de los

alquileres, dado su relación directa entre precio de la vivienda-alquiler de vivienda (Macías y Ramírez, 2015). En definitiva, por las estadísticas expuestas y dado la connotación social y económica que tiene el sector inmobiliario no sólo a nivel local sino también mundial; resulta importante realizar esta investigación. La finalidad de este estudio es generar información del sector que pueda servir tanto a inversionistas como a futuras regulaciones o beneficios tributarios.

Revisión de la literatura.

En el trabajo de Sala (2008) se abordan diferentes factores determinantes en la concentración industrial de la economía española. Así mismo, la autora teoriza diversos factores de concentración industrial como la intensidad en la utilización de la mano de obra (ITF), intensidad en la utilización de capital humano (ICAP), divergencias tecnológicas (TECN), externalidades de localización (EXINTRA), tamaño de la planta (TAM), índice de la demanda sectorial (DM), acuerdos internacionales, adopción de moneda única, acceso al mercado, tamaño empresarial y edad de la empresa (FMED y FMAD). El trabajo de Sala concluye que los factores relevantes son la localización de la industria, movilidad de la mano de obra y el carácter multinacional (tamaño empresarial) que pudieren tener las firmas.

Así mismo, Gallego, Salazar y Gallego (2011) analizaron la concentración de mercado de suministro de electricidad mayorista. En particular, se analizan variables como la capacidad de un generador, la ubicación geográfica, las barreras de transmisión, los requisitos vigentes, entre otras. En el caso de la metodología, se utiliza algunos índices en el cual destaca el Índice de Herfindahl-Hirschman. En definitiva, el estudio

concluye que el estado colombiano debe cambiar la metodología de cálculo para determinar una posición dominante de este mercado, debido a que en ocasiones sobreestima y en otras subestima el poder de mercado. Así mismo, los autores recomiendan revisar las adjudicaciones de las concesiones, ya que muchas empresas abarcan mercados que están fuera de sus límites de concesión.

Sobre el mismo tema, Banovac (2005) realizó una investigación sobre el proceso de privatización y liberación del mercado de la electricidad y gas de Croacia. Así pues, el autor hace una revisión exhaustiva de la literatura sobre diversos métodos para medir la concentración de las industrias y escoger los que mejor se adapten a la realidad croata. En definitiva, el estudio concluye que este sector ha generado la necesidad de considerar métodos de monitoreo regulatorios permanentes para cumplir con las regulaciones que la Unión Europea hace a los mercados internos. Así mismo, hace mención a los métodos IHH y CR como los mejores para modularlos a este caso particular.

En relación con el trabajo de Oliveira, Lohmann, y Costa (2016), los autores realizan una adaptación empírica del Índice de Herfindahl-Hirschman (IHH) para analizar la concentración de la congestión de los aeropuertos de Brasil. Particularmente analizaba las variables flujo de pasajeros con viajes internacionales, con vuelos locales, el precio del combustible de avión y los competidores efectivos para determinar si la red de aerolíneas está concentrada. Para concluir, la investigación determinó dicha red está más concentrada que antes de que entrara en vigor la última regulación hecha en el Brasil. Además, los autores planteaban recomendaciones de formas para regular la congestión con la finalidad de mejorar el flujo de personas.

Con respecto al trabajo de Edmond, Midrigan y Xu (2018) se manifiesta que cuando algún competidor posee un desmesurado poder de mercado, esto conlleva una connotación en el bienestar y en la forma de asignar recursos. Es así como una firma que percibe un precio sobre el costo marginal tiende a producir un monto menor de bienes y servicios, por lo que esto provoca una afectación negativa en el bienestar del consumidor. Adicional a eso, este hecho produce una afectación en la demanda de factores, en el dinamismo de la industria, en la distribución de los ingresos del sector, entradas y salidas del mercado, y hasta en los incentivos de innovación (Beattie, Goodacre y Fearnley, 2003).

Por otro lado, la investigación de Grullon, Larkin y Michaely (2018) muestra evidencia de que en Estados Unidos y algunos países de Europa ha existido un aumento constante en el poder de mercado de ciertas industrias. Así pues, a comienzos del siglo XXI, la concentración de la industria estadounidense tuvo un cambio sustancial; el índice IHH tuvo un incremento del 75% en las últimas 2 décadas. Por otro lado, dicha investigación utilizó variables como la utilidad en el ejercicio de diferentes firmas de diferentes industrias y la competitividad de firmas extranjeras. Además, los autores concluyeron que no encontraron suficiente evidencia sobre un sustancial aumento en la eficiencia operacional que explique el incremento del poder de mercado.

Hay que destacar el estudio de Irvine y Pontiff (2009), el cual, analizan el argumento de la teoría económica que señala que la libre competencia promueve la asignación eficiente de los recursos. De hecho, los autores indican que a finales del siglo XX esta

premisa propició que los gobiernos a nivel mundial adoptasen una serie de reformas económicas que incluían reducción de impuestos, normas antimonopolio, desregulaciones. Estos hechos transformaron las condiciones de la industria para innumerables mercados, resultando en un incremento en la libre competencia.

En el mismo sentido, Autor et al. (2019) presentó en su estudio un modelo, en el cual, un nivel mas alto de competitividad ayuda a que las más productivas “Firmas Superestrellas” se apoderen de participación de mercado, incrementando la concentración de la industria. Particularmente, el trabajo señala que una intensa competición de calidad podría incrementar los costos totales de operaciones en una determinada industria, por ejemplo, un bajo precio-costo marginal reduce el numero de competidores en un mercado.

Por lo que se refiere al pensamiento de Krugman (1991) el modelo que desarrolló en su estudio trata sobre la implicación en la economía de las fuerzas de aglomeración y sus consecuencias acumulativas, pueden causar un desarrollo regional dispar como consecuencia de la integración. Así mismo, Krugman señala la importancia de la economía geográfica, lo cual, trata de la concentración de la población y de la producción. Además, indica que el comercio no solo surge de las ventajas comparativas sino también de incrementar los retornos en un contexto de concentración de producción, incluso cuando es confrontado con un mercado disperso.

Con respecto a la investigación de Callejón (1998) donde se busca determinar la concentración geográfica de 30 sectores económicos de España; la autora busca

mediante algunos modelos (incluyendo el índice IHH) demostrar sus hipótesis. En el caso de las variables relevantes que usa esta investigación están la localización de las empresas, número de participantes y tamaño de empresas. En definitiva, Callejón concluye que en España no existe un proceso de concentración geográfica, más bien la tendencia ha sido la desconcentración geográfica de las industrias.

Desde hace algunos años, el índice IHH se viene aplicando para medir las concentraciones en la industria. En el caso de la investigación de Aguilo (1979), el autor aplica el índice para medir las concentraciones de 39 industrias españolas. Adicional a eso, el trabajo hace una exhaustiva revisión literaria sobre índices y coeficientes para estimar la concentración de una industria. Así mismo, el estudio hace mención del tamaño de empresas (según número de empleados) e ingresos por ventas como las variables utilizadas. Si bien el estudio no tiene conclusiones definitivas, ayuda a la aplicabilidad del índice IHH en el estudio de concentraciones de las industrias.

En cuanto al trabajo de Navarro, Ocampo y De las Salas (2013), estos autores realizan un análisis de la estructura mundial de la industria del aceite de palma y su influencia en los precios del producto. Además, Navarro et al. Utiliza la variable precio internacional del aceite de palma y busca relacionarlo con el IHH. Por otro lado, los autores hacen uso de herramientas como el índice IHH y los coeficientes de concentración o ratios de concentración (CR) para medir los niveles de concentración de este mercado. En definitiva, el estudio concluye que el mercado está altamente concentrado, pero no tiene influencia en el precio del producto debido al fuerte posicionamiento de aceite de girasol y aceite de soya como productos sustitutos.

Otro ejemplo de aplicabilidad del índice IHH y las ratios de concentración (CR) en la industria en Latinoamérica, es el trabajo de Gonzales (2008) en donde se analiza el grado de competencia del sistema bancario boliviano. En ese sentido, el autor formula la hipótesis de la existencia de una estructura oligopolista y si el establecimiento de barreras de entrada a nuevos competidores sería óptimo desde la visión de los entes reguladores. En el mismo sentido, Hoxha (2013) analiza la estructura del sector bancario y la relación de dependencia financiera del sector manufacturero; empleando los métodos CR y IHH. Finalmente, se concluye las empresas tienen un mejor desempeño cuando se financian con instituciones bancarias del exterior, pero esto se da en los países donde la concentración bancaria es elevada y no hay muchos competidores.

Por otro lado, Elmas y Degirmen (2009) hicieron un análisis de la inversión extranjera directa (IED) y cómo esta influye en la concentración del mercado de la industria de Manufactura de Turquía. Es así como, el periodo analizado comprende los años 1989 y 2006. Así mismo, la investigación realizó el cálculo de la concentración con los índices IHH y CR. En definitiva, el estudio concluye que no existe una relación relevante entre la IED y el aumento en la concentración del mercado manufacturero turco.

En el contexto ecuatoriano, la investigación de Horna, Guachamín y Cutiupala (2009) realizó un análisis de concentración del sector inmobiliario del periodo fiscal 2000-2008. Los autores sugieren como variables del estudio al empleo, el capital social, los activos y el ingreso operacional. Así pues, el trabajo utiliza el índice IHH y el índice de Entropía

para cumplir con el principal objetivo de calcular las concentraciones. En definitiva, entre las conclusiones más destacadas están de que el sector inmobiliario ecuatoriano se desenvuelve en un ambiente de concentración moderado y que en la categoría “grandes empresas del sector inmobiliario” se encuentra el segmento de mercado menos competitivo.

En el mismo sentido, Horna et al. En su análisis del marco teórico engloba la argumentación de que es fundamental detallar como está estructurado este sector de la economía ecuatoriana que es tan trascendente para la economía ecuatoriana. Así mismo, en la investigación se decide utilizar el IHH de manera creativa para hacer frente a una nueva visión que contrapone las políticas reiterativas, cambiantes y a veces hasta caóticas en el sector inmobiliario del Ecuador.

Aspectos legales

En relación con los aspectos legales que rige esta investigación, es fundamental señalar a la ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado como el marco jurídico que regula todos los abusos del poder de mercado que pudiere haber en el Ecuador por parte de las compañías legalmente constituidas. Adicional a eso, cabe mencionar la necesidad de conocer la Ley de Compañías donde existe un reglamento que fue expedido por la SCVS y que afecta a este estudio. Es así como, este reglamento estipula que, aparte de la regulación y control, todas las empresas constituidas legalmente tienen que compartir información con la institución sobre los accionistas, representante legal, formulario 101, números de empleados, entre otros.

Aparte de eso, sería importante conocer la Ley del Régimen Tributario que es el marco jurídico que todo contribuyente al fisco debe conocer. En ella se encuentran las obligaciones y derechos tributarios que tienen todas las compañías del Ecuador. En definitiva, es verdaderamente relevante realizar una revisión documental sobre decretos presidenciales, ordenanzas, excepciones tributarias, beneficios tributarios, reglamentos y demás que pudiere afectar el mercado inmobiliario.

Índice de Concentración de Herfindahl- Hirschman

El índice de Herfindahl- Hirschman es usado para medir el grado de concentración que existe en una industria y es el más utilizado a nivel mundial. Este índice puede ser usado para detectar monopolios (mercado donde existe un solo competidor) o mercado de oligopolios (pocos competidores en una industria) (Hayes, 2019). La fórmula para calcular el Índice Herfindahl-Hirschman (IHH) es:

$$IHH = \sum_{i=1}^n S_i^2$$

Donde n es el número total de empresas de la industria

La letra S es la participación de una empresa en la industria.

La letra i sería la unidad de análisis (empresa inmobiliaria).

Por otro lado, existen diversos autores que tienen sus propios parámetros para medir los resultados. Es así como esta investigación se sustentará acorde a la información del Departamento de Justicia de los EE. UU. (2012). En este contexto, esta institución señala que la Comisión Federal de Comercio basa parte de su análisis de concentración de mercados en el IHH. Además, esta comisión pone en marcha una investigación

antimonopolio si el coeficiente IHH tiene características de alta concentración de mercado o si hay una transacción que incremente el IHH en más de 100 puntos (como fusiones entre empresas). A continuación, se muestra la tabla de interpretación de resultados del coeficiente IHH.

Tabla 2.

Interpretación del Índice Herfindahl-Hirschman

IHH	Resultado
0 a 1 000	Baja Concentración
1 000 a 1800	Moderada Concentración
Más de 1 800	Alta Concentración

Adaptado del Departamento de Justicia de EE.UU. (2012)

Cálculo del Índice de Concentración de Herfindahl-Hirschman

Una vez definido en la tabla 2 la interpretación de los resultados del Índice IHH, se procede a realizar el cálculo para el periodo fiscal 2010-2018, obteniendo los siguientes resultados.

Tabla 3.

Índice de Concentración IHH para el Sector Inmobiliario Ecuatoriano.

Año	IHH
2010	77.45
2011	66.39
2012	75.14
2013	94.88
2014	126.71
2015	110.19
2016	107.54

2017	103.88
2018	128.27

Adaptado de la SCVS (2019).

Con respecto a la tabla 3 se puede visualizar que el Índice IHH entre los años 2010 y 2013, no superaron los 100 puntos. No obstante, en el año 2014 el índice se ubico en casi 127 puntos y se mantuvo sobre los 100 puntos desde entonces. Así mismo, en el año 2018, el índice alcanzó un pico de 128.27 puntos siendo éste el más alto registrado desde al menos el último decenio. En definitiva, según los resultados obtenidos con base en los datos de la SCVS, se podría inferir que el mercado inmobiliario ecuatoriano tiene características de ser muy competitivo, obteniendo una categorización de “baja concentración”.

Vale la pena aclarar que estos resultados serían definitivos si se asume que una persona natural o jurídica no puede ser dueño o controlar de manera accionaria más de una empresa del sector inmobiliario. Dado que esto último no se da en la práctica, se puede tomar como referencia en periodo fiscal 2018, en donde, grandes grupos económicos poseen o controlan muchas empresas del sector. Por ejemplo, la Corporación El Rosado tiene bajo su control empresas inmobiliarias como Adepasa (6.39% participación), Lavie (1.46%), Motke (3.22%) o Inmerisa (0.24%); obteniendo una participación en el mercado de al menos 11.31%.

En este mismo sentido, el Grupo Quicentro tiene bajo su control varias empresas del sector como DK Management Services (5.22% de participación), Urbanizadora Naciones Unidas (1.07%), Inmomundo (0.73%), ReferenceCorp (0.66%) entre otras; obteniendo una participación de al menos 8.83%. Así mismo, el grupo NOBIS con no

menos de 3.63% de participación, la familia De la Torre Ronquillo con al menos 6.30% de participación, la familia Medina Manrique con no menos de 2.01% de participación, el grupo KFC con al menos 1.72% de participación o el grupo Comandato con al menos 0.81% de participación.

En este contexto, dado estas particularidades, el resultado del cálculo del IHH sería algo inexacto. En efecto, si se aglomeran todas las empresas inmobiliarias que poseen o controlan estos grupos económicos como una sola empresa por cada grupo, el resultado IHH sería mayor. Por ejemplo, si se toma en cuenta esto último, el índice IHH para el periodo económico 2018 asciende de 128.27 hasta los 285.68 puntos, lo cual es un incremento significativo de más del doble de puntos. No obstante, este nuevo resultado, aun así, se encuentra dentro del rango considerado como un mercado competitivo de baja concentración.

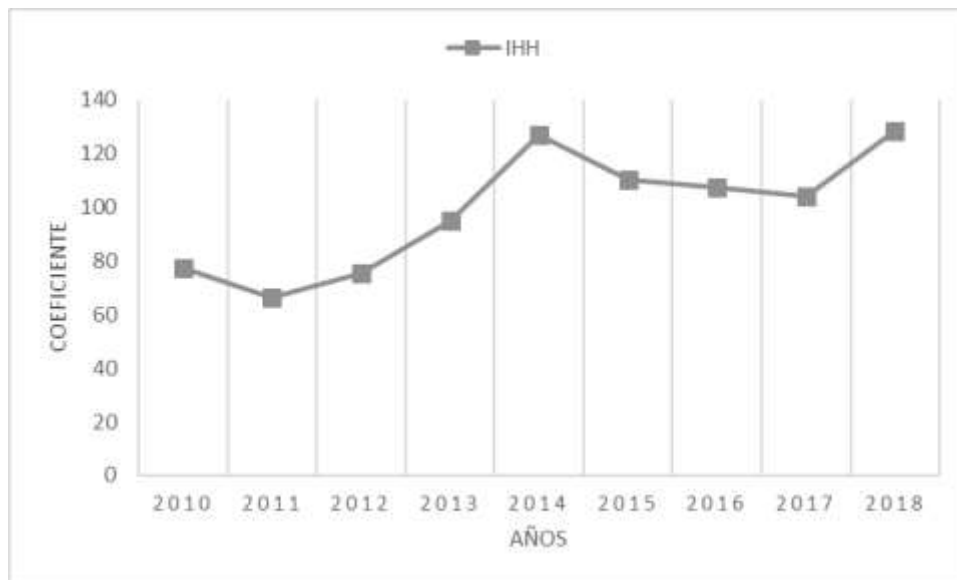


Figura 3. Evolución del IHH en el Sector Inmobiliario Ecuatoriano

En el mismo sentido, en la figura 4 se puede observar una tendencia alcista del Índice de Concentración Herfindahl-Hirschman en el sector inmobiliario ecuatoriano durante el periodo estudiado. Esto quiere decir, en términos generales, que ciertas empresas han acumulado más ingresos en detrimento de otras. Este último hecho debería comenzar a preocupar si el índice IHH continúa con la tendencia alcista.

Tabla 4.

Ratios de Concentración del Sector Inmobiliario.

	CR4	CR8
2010	11,22%	20,04%
2011	11,03%	17,82%
2012	12,14%	18,78%
2013	12,52%	22,29%
2014	16,17%	27,14%
2015	15,16%	23,59%
2016	15,09%	23,61%
2017	14,93%	22,78%
2018	17,65%	25,69%

Adaptado de la SCVS (2019).

En la tabla 4 se puede apreciar la participación del mercado de las 4 empresas más grandes (CR4) con respecto a los ingresos y de las 8 empresas (CR8) con más ingresos del sector inmobiliario ecuatoriano. En el mismo sentido, se puede ver un incremento de estos 2 índices durante el periodo estudiado tanto del CR4 como del CR8. En conjunto, se puede inferir lo mismo que con el cálculo del IHH; la concentración de este mercado tiene una tendencia alcista.

Análisis de las Variaciones del Empleo del Sector Inmobiliario.

En cuanto al análisis de las variaciones del empleo del sector inmobiliario, se puede apreciar diferentes hallazgos que ayudan a entender mejor las tendencias que han tenido las empresas del sector.

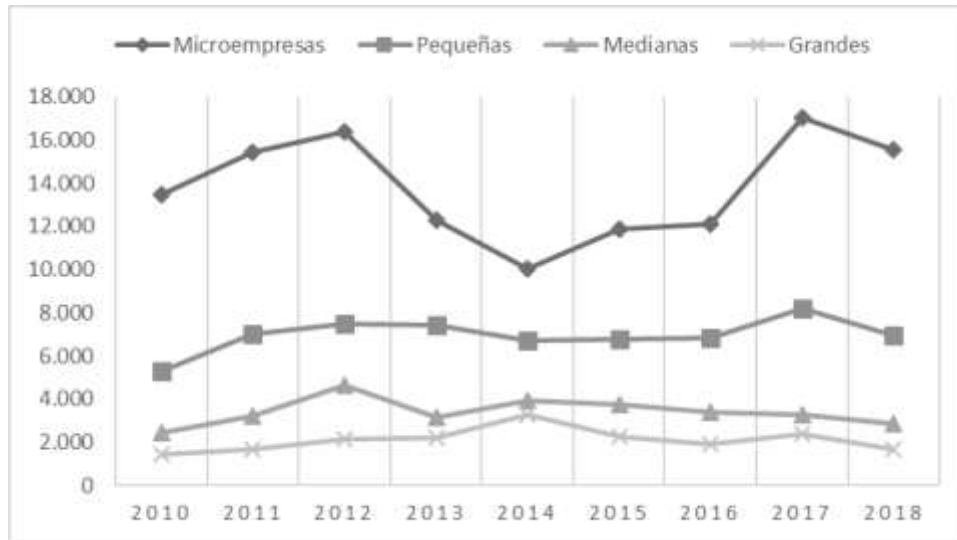


Figura 4. Variaciones del Empleo en el Sector Inmobiliario Ecuatoriano Segregado por Tamaño Empresarial.

Adaptado de SCVS (2019), recuperado de <https://appscvs.supercias.gob.ec/rankingCias/>

En la figura 5 se puede apreciar que las microempresas son las que mayor turbulencia, con respecto al empleo, registraron en el periodo de estudio. Además de las microempresas, las pequeñas también registraron variaciones considerables, no así las empresas medianas y grandes que han mostrado cierta estabilidad dentro del periodo. En el mismo sentido, se puede inferir que en épocas de recesión, las empresas grandes y medianas son las que mejor soportan las consecuencias manteniendo casi invariable su nómina de empleados.

Tabla 5.

Variaciones del Empleo del Sector Inmobiliario Ecuatoriano.

	Microempresas	Pequeñas	Medianas	Grandes	TOTAL
2010	13.444	5.279	2.433	1.428	22.584
2011	15.424	6.989	3.194	1.662	27.269
2012	16.375	7.459	4.658	2.130	30.622
2013	12.283	7.402	3.166	2.207	25.058
2014	10.045	6.705	3.923	3.272	23.945
2015	11.852	6.745	3.754	2.254	24.605
2016	12.092	6.847	3.407	1.920	24.266
2017	17.002	8.220	3.296	2.382	30.900
2018	15.554	6.970	2.877	1.654	27.055
MEDIA	13.786	6.957	3.412	2.101	26.256
VARIANZA	5729436,25	622827,75	412098,5	295488,5	8654834
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2.393,62	789,19	641,95	543,59	2.941,91
MINIMO	10.045	5.279	2.433	1.428	22.584
MAXIMO	17.002	8.220	4.658	3.272	30.900
VAR. TOTAL	15,69%	32,03%	18,25%	15,83%	19,80%

Adaptado de la SCVS (2019).

En lo que se refiere a la tabla 5, se puede apreciar que las microempresas han empleado a una media de 13.786 personas por año, las pequeñas empresas han generado un promedio de casi 7.000 empleos, seguido de las medianas con 3.412 trabajadores y finalmente las grandes empresas con una media de 2.101 empleados por año. Así mismo, el sector tuvo un crecimiento de casi 20% del mercado laboral del sector inmobiliario dentro del periodo estudiado. Vale recalcar que de ese casi 20% de crecimiento en el mercado laboral del sector inmobiliario, las microempresas aportaron el 47.19% de ese crecimiento, las pequeñas empresas casi 38%, seguido de las medianas con un 9.93% y luego las grandes empresas con un poco más de 5%. En definitiva, cada segmento de empresas ha crecido entre el 15% y el 32% en el periodo de estudio.

Por otro lado, es importante señalar que pudiere existir cierto nivel de distorsión en los datos de las categorizaciones por tamaño debido a que se mantuvo la designación que hizo la SCVS en sus bases de datos. Así pues, es importante señalar que esta institución realiza un promedio de los últimos 5 años en cuanto a los ingresos y números de empleados contratados para realizar mencionada segmentación. Por ejemplo, si una empresa tuvo características de microempresa 4 años seguidos y al quinto año tuvo características de empresa grande; lo más probable es que al quinto año siga apareciendo como microempresa.

Análisis de las Variaciones de los Ingresos del Sector Inmobiliario.

En lo que se refiere al análisis de las variaciones de los ingresos del sector inmobiliario, se puede apreciar información de relevancia que ayudan a entender mejor las tendencias que han tenido las empresas de este sector.

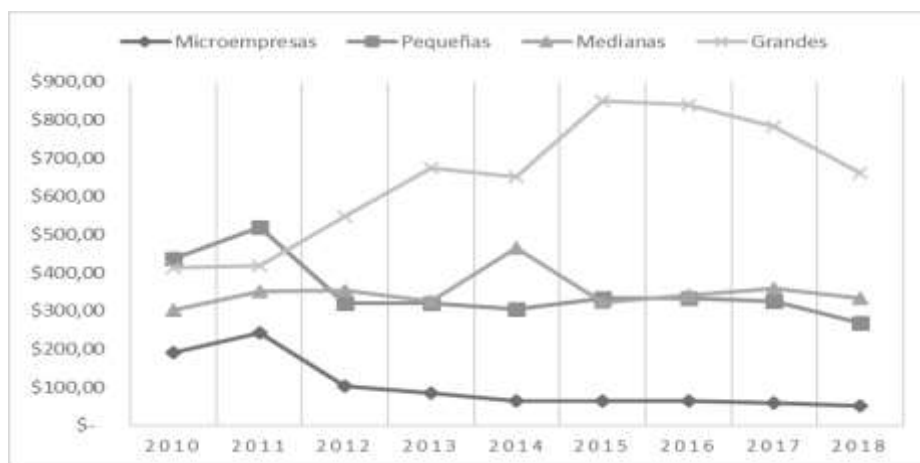


Figura 5. Variaciones del Ingreso en el Sector Inmobiliario Ecuatoriano Segregado por Tamaño Empresarial.

Adaptado de SCVS (2019), recuperado de <https://appscvs.supercias.gob.ec/rankingCias/>

En la figura 6 se puede apreciar la evolución de los ingresos del sector inmobiliario ecuatoriano segregado por tamaño empresarial. Con respecto a las microempresas se

puede visualizar que en el año 2011 tuvieron su pico de ingresos y luego, tuvieron un decremento constante hasta el 2018. Así mismo, las pequeñas empresas tuvieron una evolución muy similar que las microempresas del sector. Por otro lado, las empresas medianas tuvieron una evolución de los ingresos con bajas y altas un poco imperceptibles durante el periodo estudiado. En cambio, las empresas grandes tuvieron un crecimiento constante hasta el año 2015, después, tuvieron un decremento sostenido los 3 años siguientes.

Tabla 6.

Variaciones del Ingreso del Sector Inmobiliario (Millones \$).

	Microempresas	Pequeñas	Medianas	Grandes	TOTAL
2010	\$ 191,36	\$ 436,71	\$ 302,10	\$412,60	\$1.342,77
2011	\$ 242,01	\$ 520,09	\$ 351,27	\$417,47	\$1.530,84
2012	\$ 103,45	\$ 320,21	\$ 353,88	\$546,27	\$1.323,81
2013	\$ 83,94	\$ 319,29	\$ 326,13	\$674,82	\$1.404,18
2014	\$ 64,01	\$ 303,32	\$ 464,09	\$650,14	\$1.481,56
2015	\$ 64,10	\$ 333,13	\$ 323,17	\$850,46	\$1.570,86
2016	\$ 64,73	\$ 333,19	\$ 341,45	\$838,51	\$1.577,88
2017	\$ 59,57	\$ 324,52	\$ 358,88	\$781,79	\$1.524,76
2018	\$ 51,62	\$ 268,01	\$ 333,98	\$660,67	\$1.314,28
MEDIA	\$ 102,75	\$ 350,94	\$ 350,55	\$648,08	\$1.452,33
VARIANZA	4564,788178	6048,6994	2127,888	26871,8	11496,686
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 67,56	\$ 77,77	\$ 46,13	\$163,93	\$ 107,22
MINIMO	\$ 51,62	\$ 268,01	\$ 302,10	\$412,60	\$1.314,28
MAXIMO	\$ 242,01	\$ 520,09	\$ 464,09	\$850,46	\$1.577,88
VAR. TOTAL	-73,02%	-38,63%	10,55%	60,12%	-2,12%

Adaptado de la SCVS (2019).

Con respecto a la tabla 6, se muestra la media de ingresos del sector segregados por tamaño empresarial. Es así como se puede visualizar que el promedio de ingreso de las grandes empresas es de un poco más de 648 millones de dólares por año, las medianas y pequeñas tiene un promedio similar de un poco más de 350 millones, y las microempresas tienen una media de ingresos de casi 103 millones. En conjunto, el sector decreció un 2.12% en el periodo investigado, no obstante, tanto las grandes como las medianas empresas tuvieron un incremento en sus ingresos de 60.12% y 10.55% respectivamente dentro del periodo fiscal 2010-2018. Por el contrario, tanto las microempresas como las pequeñas empresas del sector decrecieron un 73.02% y 38.63% respectivamente en el periodo considerado.

Conclusiones

En definitiva, la realización de este trabajo trajo consigo relevantes conclusiones acerca del sector inmobiliario ecuatoriano en el periodo estudiado. A través de la investigación se alcanzó todos los objetivos propuestos con anticipación. Así mismo, ésta aporta datos relevantes que resultan útiles para potenciales inversionistas y/o consumidores de los bienes y servicios producidos por este sector.

El primer objetivo específico de este trabajo se refería al cálculo del Índice de Concentración de Herfindahl – Hirshman para el sector inmobiliario ecuatoriano en el periodo fiscal 2010-2018. Con respecto a este objetivo, se efectuó el cálculo de manera satisfactoria obteniendo un coeficiente IHH entre 66 a 128 puntos a lo largo del periodo estudiado. En este sentido, el índice se ubicó en el rango de “mercado competitivo de baja concentración” el cual establece que existen suficientes empresas en el mercado para hacerlo competitivo. Por otro lado, se establece que las empresas inmobiliarias legalmente constituidas en el periodo de estudio no han concentrado el mercado inmobiliario de manera indebida.

No obstante, se encontró que importantes grupos económicos del Ecuador son dueños de varias empresas del sector inmobiliario, lo cual, hace que el cálculo del índice de concentración IHH sea subestimado. En este mismo contexto, para el periodo fiscal 2018 se identificó a algunas empresas pertenecientes a estos grupos económicos hegemónicos y se consolidaron en una sola empresa por grupo; y el IHH se incrementó

de manera sustancial pasando de 128 a 286 puntos. Además, los resultados obtenidos hacen prever la existencia de una tendencia alcista en cuanto al índice IHH, lo cual indica que ciertas empresas, en términos generales, están concentrando los ingresos cada vez más desde el periodo fiscal 2010.

En lo que respecta al segundo objetivo que trataba sobre las variaciones del empleo en el sector inmobiliario; este objetivo fue desarrollado de manera apropiada y de la cual se desprenden algunas conclusiones. El primero es que el sector inmobiliario contrató cerca de un 20% más de empleados en el periodo de estudio, lo cual resulta beneficioso para la economía ecuatoriana. Segundo, sin importar el tamaño de la empresa, dentro del periodo estudiado, todos los segmentos contrataron más personal, aunque las pequeñas empresas obtuvieron un crecimiento mayor (32%) con respecto a los otros tamaños empresariales.

Así mismo, una empresa grande contrataba al empezar el periodo de estudio un promedio de 34 empleados y al finalizar el periodo unos 35 empleados, lo que no resulta una diferencia no significativa (casi 3%) a tomar en cuenta. En cuanto a una mediana empresa, al inicio del periodo contrataba en promedio a 11.3 empleados y al terminar el periodo estudiado a 16 empleados, lo cual es un incremento de casi 42% en promedio. Por otro lado, las empresas pequeñas del sector inmobiliario contrataban a 4.33 personas en promedio, en cambio, al final del periodo una de estas contrataba a 7 empleados., obteniendo un incremento de casi 62%. En conclusión, una microempresa al inicio del periodo contrataba a 2.04 personas en promedio y al finalizar una microempresa contrataba a 4 personas, lo cual es casi el doble de personal.

En cuanto al tercer objetivo propuesto que trata sobre los dividendos obtenidos del sector inmobiliario ecuatoriano en el periodo señalado, se efectuó de manera exitosa su desarrollo y se hallaron hechos relevantes. Este sector económico tuvo un decrecimiento en el periodo de estudio de 2.12%, pero las empresas menos vulnerables (grandes y medianas empresas) tuvieron un crecimiento en sus ingresos. En efecto, las empresas grandes obtuvieron un incremento de sus ingresos de más del 60% y las medianas de más del 10%. No obstante, las empresas más vulnerables (microempresas y pequeñas) tuvieron un decremento en sus dividendos. Es así como las microempresas disminuyeron sus ingresos en más del 73% y las pequeñas tuvieron una reducción de 38.6%.

En el mismo sentido, una empresa grande pasó de obtener ingresos al principio del periodo de 9.8 millones de dólares a tener un promedio de más de 14 millones de dólares en ingresos anuales al final del periodo (cerca de 44% más). Por otro lado, una empresa mediana obtuvo al comienzo del periodo un ingreso medio anual de 1.4 millones de dólares y al final del periodo un poco más de 1.8 millones anuales en promedio (alrededor de 28% más).

Así mismo, una empresa pequeña del sector inmobiliario recibió al comienzo del periodo un poco más 358 mil dólares de ingresos anuales en promedio, en cambio, al final del periodo tuvo algo más de 276 mil dólares de ingresos anuales (unos 22% menos). En referencia a las microempresas, al inicio del periodo estudiado, una microempresa del sector inmobiliario obtenía un poco más de 29 mil dólares y al acabar el periodo una microempresa recibió cerca de 15 mil dólares anuales (casi la mitad).

Esto quiere decir que en promedio una empresa grande obtiene casi mil veces más que los ingresos de una microempresa en el periodo señalado, lo cual resulta muy llamativo.

En conclusión, dado que los objetivos específicos ayudan a lograr el objetivo general, se puede decir con absoluta seguridad que esta investigación ha cumplido con todos los objetivos propuestos previamente. En definitiva, basado en los datos obtenidos el sector inmobiliario ecuatoriano no está concentrado, pero el índice IHH ha estado incrementándose en los últimos años.

Referencias

- Abedieh, J., Groll, A. y Eugster, M. (2013). Measuring Concentration in Data with an Exogenous Order. *Technical Report from Department of Statistics of University of Munich, Volumen* (140), 1-15.
- Aguilo, E. (1979). *El Comportamiento Teórico de los Índices de Concentración: Un Ejercicio de Aplicación a la Industria Española*. Recuperado de https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/5836/36078_1.pdf?sequence=1
- Arias, F. (2012). *El proyecto de investigación 6a Edición*. Caracas: Editorial Episteme C.A.
- Asociación de Bancos Privados del Ecuador (2018). *DataLab AsoBanca*. Recuperado de <https://datalab.asobanca.org.ec/>
- Autor et al. (2019). *The Fall of the Labor Share and the Rise of Superstar Firms*. Recuperado de <https://economics.mit.edu/files/12979>
- Beattie, V., Goodacre, A., y Fearnley, S. (2003). And then there were four: A study of UK audit market concentration- causes, consequences and the scope for market adjustment. *Journal of Financial Regulation and Compliance, Volumen* 11(3), 250-265
- Blanco, C. (2011). *Encuesta y Estadística. Métodos de Investigación Cuantitativa en Ciencias Sociales y Comunicación*. Córdoba: Editorial Brujas.
- Callejón, M. (1998). *Concentración Geográfica de la Industria y Economías de Aglomeración*. Recuperado de <http://www.ub.edu/graap/pdfcallejon/Callejon-geo-concentr.pdf>
- Departamento de Justicia de EE.UU. (2012). The Herfindahl-Hirschman Index. Recuperado de <https://web.archive.org/web/20120415073725/http://www.justice.gov/atr/public/testimony/hhi.htm>
- Dichiara, R. (2005). *Economía Industrial: Conceptos y Aplicaciones*. Bahía Blanca, Argentina: Editorial de la Universidad Nacional del Sur.
- Elmas, F. y Degirmen, S. (2009). Foreign Direct Investment and Industrial Concentration in the Turkish Manufacturing System. *International Research Journal of Finance and Economics, Volumen* (23), 246-252.
- Fondo Monetario Internacional (2019). *Informe sobre la estabilidad financiera mundial 2019*. Recuperado de

<https://www.imf.org/es/Publications/GFSR/Issues/2019/03/27/Global-Financial-Stability-Report-April-2019>

- Gallego, C., Salazar, H. y Gallego, R. (2011). Análisis de las metodologías usadas en la detección de posiciones dominantes en el mercado de electricidad mayorista colombiano. *Revista Facultad de Ingeniería, Volumen (59)*, 122-132.
- Gonzales, R. (2008). *Estructura de Mercado, Condiciones de Entrada y Número Óptimo de Bancos en el Sistema Bancario Boliviano: Una Aproximación de Indicadores de Concentración y Movilidad Intraindustrial*. Recuperado de https://mpra.ub.uni-muenchen.de/14012/1/MPRA_paper_14012.pdf
- Grullon, G., Larkin, Y. y Michaely, R. (2018). *Are U.S. Industries Becoming More Concentrated?* Recuperado de <https://poseidon01.ssrn.com/delivery.php?ID=EXT=pdf>
- Hayes, A. (2019). *Herfindahl-Hirschman Index (HHI)*. Recuperado de <https://www.investopedia.com/terms/h/hhi.asp>
- Hernández, R. (2014). *Metodología de la Investigación (Sexta Edición)*. México: McGraw- Hill.
- Høj, J., Jiménez, M., Maher, M., Nicoletti G. y Wise, M.(2007). *Product Market Competition in the OECD Countries: Taking Stock and Moving Forward*. Recuperado de <https://pdfs.semanticscholar.org/0a3f/d19274d60cd54e9df044394013920166e4e1.pdf>
- Horna, L., Guachamín, M. y Cutiupala, C. (2009). Análisis de mercado del sector Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler bajo un enfoque de concentración en el caso ecuatoriano durante el período 2000-2008. *Revista Politécnica, Volumen (30)*, 201–216.
- Hoxha, I. (2013). The market structure of the banking sector and financially dependent manufacturing sectors. *International Review of Economics and Finance, Volumen (27)*, 432–444.
- Irvine, P. y Pontiff, J. (2009). Idiosyncratic Return Volatility, Cash Flows, And Product Market Competition. *Review of Financial Studies, Volumen (22)*, 1149–1177.
- Krugman, P. (1991). *Geography and Trade*. Cambridge: Editorial MIT Press.
- Lind, D., Marchal, W. y Wathen, S. (2008). *Estadística Aplicada a los Negocios y la Economía*. New York,US: McGraw-Hill
- Macías, W. y Ramírez, M. (2015). ¿Existe evidencia de burbuja inmobiliaria en el Ecuador? *Podium, Volumen (28)*, 53–68.

- Navarro, J., Ocampo, C. y De las Salas, S. (2013). Concentración y Precios en el Mercado Mundial de Aceite de Palma 1985-2005. *Tendencias, Volumen* (14), 143-162.
- Oliveira, A., Lohmann, G. y Costa T. (2016). Network concentration and airport congestion in a post de-regulation context: A case study of Brazil 2000–2010. *Journal of Transport Geography, Volumen* (50), 33-44.
- Pueyo J. (2003). Oligopolio y Competencia en la Banca Española del siglo XX: Concentración Económica y Movilidad Industrial, 1922-1995. *Revista de Historia Económica*
- Ruiz, M. (2018). Ejes Centrales De Acumulación De Capital en el Ecuador Actual: Una Panorámica General. *Revista Económica, Volumen* (70), 77-93.
- Sala, M. (2008). Factores Determinantes de la Concentración Industrial de la Economía Española. *Economía Industrial, Volumen* (367), 197-209.
- Samuelson, P. y Nordhaus, W. (2010). Microeconomía con aplicaciones a Latinoamérica. (Decimonovena edición). México: McGraw-Hill.
- Superintendencia de Compañías (2017). *Estudios Sectoriales: MIPYMES y Grandes Empresas*. Recuperado de http://portal.supercias.gob.ec/wps/wcm/connect/8fde01f6-b25f-460b-9818-f4169322ca02/Estudio+Sectorial_Mipymes+Grandes+Empresas+%28Final%29.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8fde01f6-b25f-460b-9818-f4169322ca02
- Superintendencia de Compañías (2019). *Ranking de Empresas 2018*. Recuperado de <https://appscvs.supercias.gob.ec/rankingCias/>
- Tarzijan, J., y Paredes, R. (2012). *Organización Industrial para la Estrategia Empresarial*. Santiago de Chile, Chile: Pearson.
- Zhu, M. (2014). *Los Mercados Inmobiliarios, la Estabilidad Financiera y la Economía*. Recuperado de <https://www.imf.org/es/News/Articles/2015/09/28/04/53/sp060514>

Anexos

Anexo 1

Extracto del Reglamento a la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado.

REGLAMENTO A LEY ORGANICA DE REGULACION Y CONTROL DEL PODER MERCADO

Decreto Ejecutivo 1152
Registro Oficial 697 de 07-may.-2012
Ultima modificación: 14-jul.-2017
Estado: Reformado

Rafael Correa Delgado
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador ha incorporado nuevos principios al Sistema Económico, la política comercial, la política económica y los derechos de personas consumidoras y usuarias, orientados a, entre otros, propiciar el intercambio justo y complementario de bienes y servicios en mercados transparentes y eficientes; evitar cualquier práctica de monopolio y oligopolio privados, o de abuso de posición de dominio en el mercado y otras prácticas de competencia desleal; impulsar y velar por el comercio justo como medio de acceso a bienes y servicios de calidad, que minimice las distorsiones de la intermediación y promueva la sustentabilidad, la transparencia y eficiencia en los mercados y el fomento la competencia en igualdad de condiciones y oportunidades;

Que, en el Registro Oficial Suplemento No. 555 de 13 de octubre de 2011 , se publicó la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, cuyo objeto es evitar, prevenir, corregir, eliminar y sancionar el abuso de operadores económicos con poder de mercado; la prevención, prohibición y sanción de acuerdos colusorios y otras prácticas restrictivas; el control y regulación de las operaciones de concentración económica; y la prevención, prohibición y sanción de las prácticas desleales, buscando la eficiencia en los mercados, el comercio justo y el bienestar general de los consumidores y usuarios, para el establecimiento de un sistema económico social, solidario y sostenible;

Que, de conformidad a la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, le corresponde al Presidente de la República dictar el Reglamento a la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado en el plazo máximo de ciento ochenta días de publicada la Ley en el Registro Oficial:

Art. 26.- Procedimiento de investigación de concentraciones no notificadas.- Si la notificación para fines informativos o por cualquier otro medio llegare a su conocimiento la realización de una concentración eventualmente sujeta al procedimiento de notificación obligatoria, la Superintendencia de Control del Poder de Mercado podrá efectuar actuaciones previas con el fin de determinar si concurren las circunstancias para dicha notificación de acuerdo con el artículo 16 de la Ley.

Si de las actuaciones previas realizadas la Superintendencia de Control del Poder de Mercado concluyere que la operación de concentración debió ser notificada y autorizada, informará de este particular al o los operadores económicos que debieron notificarla para que en el término de treinta (30) días justifiquen la falta de notificación.

Vencido el término para presentar explicaciones, si la Superintendencia de Control del Poder de Mercado considera que no son satisfactorias y de haber mérito para la prosecución de la investigación, iniciará el procedimiento de investigación que no podrá exceder el término de sesenta (60) días, prorrogables por sesenta (60) días adicionales por una sola vez.

La Superintendencia podrá ordenar la realización de las investigaciones necesarias, en ejercicio de las facultades establecidas en la Ley, para determinar si la operación de concentración que se hubiere concretado sin previa autorización o antes de haberse expedido la correspondiente autorización, crea modifica o refuerza el poder de mercado de los operadores económicos que participaron en ella y los efectos anticompetitivos que hubiere creado o pudiere crear, para lo cual aplicará los criterios establecidos en el artículo 22 de la Ley.

Art. 62.- Resolución de inicio de investigación.- Vencido el término para que el presunto o presuntos responsables presenten explicaciones, si el órgano de investigación estimare que existen presunciones de la existencia de alguna de las infracciones previstas en la Ley, emitirá, en el término de diez (10) días, una resolución debidamente motivada en la que dará por iniciada la etapa de investigación y establecerá su plazo de duración que no podrá exceder de ciento ochenta (180) días, prorrogables hasta por ciento ochenta (180) días adicionales por una sola vez.

Art. 71.- Etapa de resolución.- Una vez recibido el informe final y en el término de tres (3) días, el órgano de sustanciación y resolución correrá traslado con el mismo a las partes, las que podrán presentar alegatos ante dicho órgano en el término de diez (10) días.

Si el órgano de sustanciación y resolución lo estimare conveniente, ordenará que se convoque a audiencia pública señalando el día y hora de la misma. Los interesados, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Habiéndose corrido traslado a las partes con el informe final; o, una vez efectuada la audiencia pública, el órgano de sustanciación y resolución, dictará resolución debidamente motivada en un plazo máximo de noventa (90) días.



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Jorge Luis Fragozo Sierra, con C.C: # 0930882477 autor del trabajo de titulación: **“El Sector Inmobiliario del Ecuador. Análisis de su Concentración Económica en el Periodo 2010-2018”**, previo a la obtención del grado de **MASTER EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 5 de noviembre del 2019

f. _____

Nombre : Jorge Luis Fragozo Sierra

C.C: 093088247



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	El sector inmobiliario del Ecuador. Análisis de su concentración económica en el Periodo 2010-2018.		
AUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Fragozo Sierra, Jorge Luis		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Castillo Nazareno, Uriel Hitamar Econ. Alcívar Avilés, María Teresa		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Finanzas y Economía Empresarial		
GRADO OBTENIDO:	Magister en Finanzas y Economía Empresarial		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	5 de noviembre del 2019	No. DE PÁGINAS:	39
ÁREAS TEMÁTICAS:	Análisis Sectorial de las Empresas Inmobiliarias en el Ecuador.		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Concentración de mercado, Índice Herfindahl-Hirschman, ratios de concentración, sector inmobiliario, ingresos, empleo.		
RESUMEN/ABSTRACT:			
<p>La presente investigación tiene como principal objetivo medir la concentración del mercado inmobiliario ecuatoriano en el periodo fiscal 2010-2018. Con base en el marco teórico se determinó que las variables que afectan la concentración de mercado son los ingresos obtenidos por las empresas.</p> <p>En el mismo sentido, se efectuó el cálculo del Índice de Concentración Herfindahl-Hirschman (IHH) y ratios de concentración (CR) para conocer cuán concentrado está este sector. Es así como el IHH se situó entre 66 y 128 puntos durante el periodo analizado. Con respecto al CR4, éste se ubicó entre 11% a 17.7% y el CR8 se situó entre 20% y 27%. Así pues, sobre la base de los resultados obtenidos se pudo determinar que el sector inmobiliario es muy competitivo y con un nivel bajo de concentración. No obstante, el resultado podría variar si se toma en cuenta que grandes grupos económicos tienen o controlan más de una empresa del sector.</p> <p>Por otro lado, en cuanto a los resultados obtenidos del empleo en el sector; lo más importante fue que el sector inmobiliario tuvo un incremento de personal de 19.8% durante el periodo de estudio. Además, las microempresas del sector contratan el 52% del total de los empleados del sector. Aparte de eso, el sector inmobiliario obtuvo un decrecimiento de 2.12% en cuanto a los ingresos obtenidos durante el periodo analizado. En conclusión, con base en los resultados se establecieron recomendaciones para controlar el aumento de la concentración del sector inmobiliario ecuatoriano.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: + 593 99 140 1945	E-mail: jorgefragozo@outlook.es	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: Econ. María Teresa Alcívar Avilés		
	Teléfono: 3804600 ext. 5065		
	E-mail: maria.alcivar10@cu.ucsg.edu.ec		