



Universidad del Azuay

Facultad de Ciencias de la Administración

Carrera de Economía

**“ESTRUCTURA Y DESEMPEÑO FINANCIERO DEL SECTOR
INMOBILIARIO DE LAS PROVINCIAS DE AZUAY, GUAYAS Y
PICHINCHA, ENTRE 2011-2019”**

Trabajo de titulación previo a la obtención del grado de Economista con
mención en Economía Empresarial

Autores:

Claudio David Arias Piedra

Jonathan Patricio Ramírez Córdor

Directora:

Econ. María Gabriela Fajardo Monroy

**Cuenca – Ecuador
2022**

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo de investigación a mi familia, por su cariño, entrega, ejemplo y por llenar mi vida con sus valiosos consejos durante toda la carrera; también a todos los docentes, quienes han compartido sus valiosos conocimientos y han guiado mi desarrollo profesional.

Claudio David Arias

Esta tesis la dedico a mis padres Gladys y Patricio quienes con amor, esfuerzo y sacrificio me han apoyado en mis estudios y en los momentos más difíciles de mi vida.

A mi hermana Mishell por sus consejos y apoyo incondicional en todo momento.

Finalmente, a Lizbeth por siempre estar ahí cuando lo he necesitado.

Jonathan Patricio Ramírez

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios por su iluminación y bendición en cada una de las etapas de mi vida, a mis padres y familiares por su apoyo incondicional en este proceso.

Agradezco a la Universidad del Azuay por brindarme la oportunidad de adquirir nuevos conocimientos y construir mi formación profesional.

Agradezco de igual manera a la tutora, Economista Gabriela Fajardo, por sus consejos y conocimientos para el desarrollo del presente trabajo de investigación

Claudio David Arias

Agradezco a Dios por guiarme en cada decisión y ser mi fortaleza en todo momento, a mis padres por enseñarme que con esfuerzo y perseverancia se alcanza el éxito, a mi hermana por ser un gran ejemplo para mí.

Agradezco a la Universidad del Azuay y sus docentes que participaron en mi formación profesional en la carrera de Economía empresarial. De manera especial agradezco a la Econ. Gabriela Fajardo, mi tutora de tesis, por su tiempo y apoyo brindado en la realización de este trabajo.

Jonathan Patricio Ramírez

ÍNDICE

Índice de contenidos

DEDICATORIAS.....	I
AGRADECIMIENTOS.....	II
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	III
ÍNDICE DE TABLAS.....	V
ÍNDICE DE FIGURAS.....	VII
ÍNDICE DE ANEXOS.....	IX
RESUMEN.....	X
ABSTRACT.....	XI
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO 1.....	2
1.REVISIÓN LEGAL, MACROECONÓMICA Y CONCEPTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ECUADOR.....	2
1.1 EL SECTOR EN LA ACTUALIDAD.....	2
1.1.1 Perspectivas legales y conceptuales.....	2
1.1.2 Perspectivas Macroeconómicas.....	3
1.1.2.1 Producto Interno Bruto del Ecuador.....	4
1.1.2.2 Valor Agregado Bruto (VAB) en Actividades Inmobiliarias.....	5
1.1.2.3 Tasas de Interés.....	6
1.1.2.4 Empleo.....	8
1.2 APLICACIÓN METODOLÓGICA.....	9
1.2.1 Selección y construcción de la data utilizada.....	9
1.2.2 Identificación de variables.....	11
1.2.3 Estadística descriptiva.....	16
CAPÍTULO 2.....	18
2.COMPOSICIÓN EMPRESARIAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LAS PROVINCIAS DE AZUAY, GUAYAS Y PICHINCHA PARA EL PERIODO 2011-2019.....	18
2.1 ANÁLISIS ESTRUCTURAL DEL SECTOR.....	18
2.1.1 Provincia del Azuay.....	18
2.1.2 Provincia del Guayas.....	25
2.1.3 Provincia de Pichincha.....	33
CAPÍTULO 3.....	43
3.ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO FINANCIERO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LAS PROVINCIAS DE AZUAY, GUAYAS Y PICHINCHA PARA EL PERIODO 2011-2019 Y CONCEPTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ECUADOR.....	43
3.1 VARIABLES FINANCIERAS DEL SECTOR.....	43
3.1.1 Provincia del Azuay.....	43
3.1.2 Provincia del Guayas.....	60
3.1.3 Provincia de Pichincha.....	77

CONCLUSIONES.....	94
REFERENCIAS	97
ANEXOS	101

Índice de tablas

TABLA 1 PRODUCTO INTERNO DEL ECUADOR.....	4
TABLA 2 VALOR AGREGADO BRUTO DE LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS.....	5
TABLA 3 COMPOSICIÓN DEL EMPLEO POR RAMA DE ACTIVIDAD COMO PORCENTAJE DEL PLENO EMPLEO TOTAL.....	8
TABLA 4 VARIABLES DE ESTUDIO.....	11
TABLA 5 INDICADORES DE RENTABILIDAD.....	15
TABLA 6 MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL Y MEDIDAS DE DISPERSIÓN.....	17
TABLA 7 RESUMEN ESTADÍSTICOS DE LA DISTRIBUCIÓN.....	24
TABLA 8 RESUMEN ESTADÍSTICOS DE LA DISTRIBUCIÓN.....	30
TABLA 9 SEGMENTACIÓN POR TAMAÑO DE EMPRESA.....	32
TABLA 10 RESUMEN ESTADÍSTICOS DE LA DISTRIBUCIÓN.....	40
TABLA 11 SEGMENTACIÓN POR TAMAÑO DE EMPRESA.....	41
TABLA 12 SEGMENTACIÓN DEL ACTIVO TOTAL POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY (P1).....	44
TABLA 13 SEGMENTACIÓN DEL ACTIVO TOTAL POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY (P2).....	45
TABLA 14 SEGMENTACIÓN DEL INGRESO POR VENTAS POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY (P1).....	47
TABLA 15 SEGMENTACIÓN DEL INGRESO POR VENTAS POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY (P2).....	48
TABLA 16 SEGMENTACIÓN DE LA UAI POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY (P1).....	50
TABLA 17 SEGMENTACIÓN DE LA UAI POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY (P2).....	51
TABLA 18 SEGMENTACIÓN DE LA UTILIDAD NETA POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY (P1).....	53
TABLA 19 SEGMENTACIÓN DE LA UAI POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY (P2).....	54
TABLA 20 SEGMENTACIÓN DEL IR CAUSADO POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY (P1).....	56
TABLA 21 SEGMENTACIÓN DEL IR CAUSADO POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY (P2).....	57
TABLA 22 MATRIZ DE CORRELACIÓN ENTRE VARIABLES EN LA PROVINCIA DEL AZUAY.....	60
TABLA 23 SEGMENTACIÓN DEL ACTIVO POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS (P1).....	62
TABLA 24 SEGMENTACIÓN DEL ACTIVO POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS (P2).....	63

TABLA 25 SEGMENTACIÓN DEL INGRESO POR VENTAS POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS (P1).....	65
TABLA 26 SEGMENTACIÓN DEL INGRESO POR VENTAS POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS (P2).....	66
TABLA 27 SEGMENTACIÓN DE LA UAI POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS (P1).....	68
TABLA 28 SEGMENTACIÓN DE LA UAI POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS (P2).....	69
TABLA 29 SEGMENTACIÓN DE LA UTILIDAD NETA POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS (P1).....	71
TABLA 30 SEGMENTACIÓN DE LA UTILIDAD NETA POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS (P2).....	72
TABLA 31 SEGMENTACIÓN DEL IR CAUSADO POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS (P1).....	73
TABLA 32 SEGMENTACIÓN DEL IR CAUSADO POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS (P2).....	74
TABLA 33 MATRIZ DE CORRELACIÓN ENTRE VARIABLES EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS	77
TABLA 34 SEGMENTACIÓN DEL ACTIVO TOTAL POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA (P1)	78
TABLA 35 SEGMENTACIÓN DEL ACTIVO TOTAL POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA (P2)	79
TABLA 36 SEGMENTACIÓN DEL INGRESO POR VENTAS POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA (P1)	81
TABLA 37 SEGMENTACIÓN DEL INGRESO POR VENTAS POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA (P2)	82
TABLA 38 SEGMENTACIÓN DE LA UAI POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA (P1).....	84
TABLA 39 SEGMENTACIÓN DE LA UAI POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA (P2).....	85
TABLA 40 SEGMENTACIÓN DE LA UTILIDAD NETA POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA (P1)	87
TABLA 41 SEGMENTACIÓN DE LA UTILIDAD NETA POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA (P2)	88
TABLA 42 SEGMENTACIÓN DEL IR CAUSADO POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA (P1)	90
TABLA 43 SEGMENTACIÓN DEL IR CAUSADO POR TAMAÑO DE EMPRESA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA (P2)	91
TABLA 44 MATRIZ DE CORRELACIÓN ENTRE VARIABLES EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	94

Índice de figuras

FIGURA 1 PORCENTAJE DE APORTE AL PRODUCTO INTERNO BRUTO POR SECTOR ECONÓMICO Y VALOR AGREGADO BRUTO PERÍODO ANUAL	6
FIGURA 2 TASAS DE INTERÉS PARA LA VIVIENDA PERÍODO MENSUAL.....	7
FIGURA 3 TASAS DE INTERÉS PARA LA VIVIENDA PERÍODO MENSUAL.....	7
FIGURA 4 EVOLUCIÓN DEL EMPLEO POR RAMA DE ACTIVIDAD COMO PORCENTAJE DEL PLENO EMPLEO TOTAL PERÍODO ANUAL	9
FIGURA 5 CANTIDAD DE EMPRESAS EN LA PROVINCIA DEL AZUAY	19
FIGURA 6 CANTIDAD DE EMPRESAS SEGÚN EL TAMAÑO EN LA PROVINCIA DEL AZUAY	20
FIGURA 7 CANTIDAD DE EMPRESAS SEGÚN EL SECTOR EN LA PROVINCIA DEL AZUAY ..	21
FIGURA 8 CANTIDAD DE EMPRESAS SEGÚN LA PERSONERÍA JURÍDICA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY	22
FIGURA 9 VALOR PROMEDIO DE LA CANTIDAD DE EMPLEADOS EN LA PROVINCIA DEL AZUAY	23
FIGURA 10 EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD DE EMPLEADOS EN LA PROVINCIA DEL AZUAY	25
FIGURA 11 CANTIDAD DE EMPRESAS EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS.....	26
FIGURA 12 CANTIDAD DE EMPRESAS SEGÚN EL TAMAÑO EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS	27
FIGURA 13 CANTIDAD DE EMPRESAS SEGÚN EL SECTOR EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS	28
FIGURA 14 CANTIDAD DE EMPRESAS SEGÚN LA PERSONERÍA JURÍDICA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS.....	29
FIGURA 15 VALOR PROMEDIO DE LA CANTIDAD DE EMPLEADOS EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS.....	30
FIGURA 16 EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD DE EMPLEADOS EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS	31
FIGURA 17 CANTIDAD DE EMPRESAS EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	34
FIGURA 18 CANTIDAD DE EMPRESAS SEGÚN EL TAMAÑO EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	36
FIGURA 19 CANTIDAD DE EMPRESAS SEGÚN EL SECTOR EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	37
FIGURA 20 CANTIDAD DE EMPRESAS SEGÚN LA PERSONERÍA JURÍDICA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	38
FIGURA 21 VALOR PROMEDIO DE LA CANTIDAD DE EMPLEADOS EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	39
FIGURA 22 EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD DE EMPLEADOS EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	40
FIGURA 23 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE ACTIVOS TOTALES EN LA PROVINCIA DEL AZUAY	43
FIGURA 24 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE INGRESOS POR VENTAS EN LA PROVINCIA DEL AZUAY	46
FIGURA 25 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS EN LA PROVINCIA DEL AZUAY.....	49
FIGURA 26 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE UTILIDAD NETA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY	52
FIGURA 27 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO EN LA PROVINCIA DEL AZUAY.....	55
FIGURA 28 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE ROA EN LA PROVINCIA DEL AZUAY	58

FIGURA 29 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE ROE EN LA PROVINCIA DEL AZUAY.....	59
FIGURA 30 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE ACTIVOS TOTALES EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS.....	61
FIGURA 31 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE INGRESOS POR VENTAS EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS.....	64
FIGURA 32 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS.....	67
FIGURA 33 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE UTILIDAD NETA EN LA PROVINCIA DE GUAYAS.....	70
FIGURA 34 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS.....	72
FIGURA 35 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE ROA EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS ...	75
FIGURA 36 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE ROE EN LA PROVINCIA DEL GUAYAS....	76
FIGURA 37 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE ACTIVOS TOTALES EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	77
FIGURA 38 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE INGRESOS POR VENTAS EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	80
FIGURA 39 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	83
FIGURA 40 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE UTILIDAD NETA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	86
FIGURA 41 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA	89
FIGURA 42 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE ROA EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA.	92
FIGURA 43 VALOR PROMEDIO DE LA VARIABLE ROE EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA .	93

Índice de anexos

ANEXO 1 ENTREVISTA DR. XAVIER SÁNCHEZ (TRANSCRIPCIÓN)	101
ANEXO 2 ENTREVISTA DR. TIBERIO TORRES (TRANSCRIPCIÓN)	108

RESUMEN

El sector inmobiliario posee una elevada influencia en la dinámica macroeconómica de un país debido a su fuerte interacción con los agentes económicos. La presente investigación analiza el sector inmobiliario en las provincias de Azuay, Guayas y Pichincha bajo un esquema cualitativo y cuantitativo para el periodo comprendido entre los años 2011-2019 con el objetivo de estudiar su comportamiento en términos estructurales y financieros. Para el desarrollo del estudio se utiliza la información pública de las empresas inmobiliarias de acuerdo a los registros de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, posteriormente estos datos son analizados y presentados mediante instrumentos de estadística descriptiva. Se concluye que el sector inmobiliario está conformado por un tejido empresarial muy diverso en términos de composición estructural y comportamiento financiero. Se hace evidente la necesidad de impulsar nuevos mercados de capitales para fomentar la inversión y de un marco jurídico adecuado.

Palabras clave: estadística descriptiva, empresa, macroeconomía, sector inmobiliario

ABSTRACT

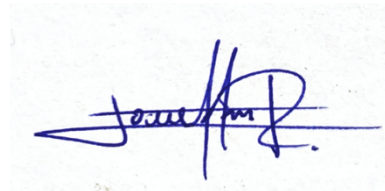
The real estate sector strongly influences the macroeconomic dynamics of a country due to its interaction with economic agents. This research analyzes the real estate sector in the provinces of Azuay, Guayas and Pichincha under a qualitative and quantitative scheme for the period 2011-2019, in order to study its behavior in structural and financial terms. For the development of the study, public information of real estate companies according to the records of the Superintendence of Companies, Securities and Insurance is used, subsequently these data are analyzed and presented through descriptive statistical instruments. It is concluded that the real estate sector is made up of a very diverse business network in terms of structural composition and financial behavior. There is a clear need to promote new capital markets to encourage investment and an adequate legal framework.

Keywords: business, descriptive statistics, macroeconomics, real estate



Firma

Claudio David Arias Piedra
84665
0981686667
84665@es.uazuay.edu.ec



Firma

Jonnathan Patricio Ramírez Córdor
084579
0983736560
jonn.ramirez@es.uazuay.edu.ec



Firma del director del trabajo
Econ. Gabriela Fajardo Monroy



Firma Unidad de Idiomas

INTRODUCCIÓN

El sector de la construcción y el sector inmobiliario participan activamente en la dinámica de las economías de los países debido a su carácter determinante tanto en situaciones de auge como en periodos de crisis. La literatura académica y científica ha estudiado en profundidad los diversos efectos de estos sectores sobre los agentes económicos mediante la encadenación de procesos productivos y la generación de nuevas plazas de empleo, es por ello que, cualquier evento que altere la dinámica de estos sectores, provocará un efecto multiplicador (positivo o negativo) hacia la economía en su conjunto.

Las empresas inmobiliarias del Ecuador se establecen como un elemento crítico de la economía, las estadísticas sobre su estructura y evolución financiera a través del tiempo permiten contemplar, de forma acertada, la diversidad interna y el comportamiento sectorial en su conjunto. En este sentido, el seguimiento de las empresas por medios matemáticos-estadísticos fortalecen la toma de decisiones y brindan un esquema sólido para un correcto análisis situacional de las múltiples características que las definen.

La presente investigación tiene como objetivo principal estudiar el sector inmobiliario para las provincias de Azuay, Guayas y Pichincha entre el 2011-2019 desde una perspectiva empírica y estadística, de acuerdo a la disponibilidad de información proporcionada por los organismos de control, y actualizar los conocimientos previos sobre el tema.

Esta investigación se compone principalmente de tres capítulos. El primer capítulo permite establecer y contextualizar la situación del sector inmobiliario en Ecuador mediante la revisión sistemática de elementos tanto legales como macroeconómicos y la definición de conceptos que permitan, establecer un marco teórico-conceptual adecuado para la exigencia del estudio en su conjunto. El segundo capítulo está compuesto por un análisis sectorial en términos estructurales para cada una de las provincias analizadas dentro del intervalo de tiempo comprendido entre 2011 y 2019. El tercer capítulo explora las variables financieras del sector inmobiliario en las tres provincias analizadas dentro del intervalo 2011-2019 cuya periodicidad es anual. Estos análisis numéricos se ven complementados de manera cualitativa gracias al aporte de expertos en el tema inmobiliario mediante el uso de entrevistas. Finalmente, se establecen conclusiones que ratifican la complejidad interna del sector en cuanto a su diversidad empresarial al igual que su evolución en términos financieros.

CAPÍTULO 1

1.REVISIÓN LEGAL, MACROECONÓMICA Y CONCEPTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ECUADOR

1.1 El sector en la actualidad

1.1.1 Perspectivas legales y conceptuales

El sector inmobiliario representa un espacio clave para la estabilidad macroeconómica de una sociedad, su alto nivel de sensibilidad ante cambios en las variables monetarias o fiscales, lo convierten en un instrumento de alta complejidad con capacidad de transformar la dinámica de los mercados y los actores económicos que participan en él (Daher, 2013).

El sector inmobiliario posee un papel fundamental en la sociedad, puesto que permite satisfacer una necesidad fundamental del ser humano, el refugio, un lugar donde se pueda vivir sin temor hacia factores naturales y permita proteger sus recursos. En este sector se comercializan los bienes inmuebles y está directamente ligado tanto al sector de la construcción (sector primario) como al sector de los servicios (sector terciario). Consecuentemente, para transaccionar un bien inmueble primero se debe comprar el terreno lo cual está relacionado con una prestación de servicio ya sea comercial, legal o bancario, luego se procede a la construcción del bien y finalmente puede ser comercializado en el sector inmobiliario.

El Banco Central del Ecuador (2015) expresa que la sectorización de una economía consiste en agrupar unidades de instituciones que comparten características de funcionamiento y operatividad sobre las actividades que desarrollan. Estas unidades poseen autonomía propia para ejecutar transacciones con otras instituciones y operar dentro de un marco habilitante de derechos y responsabilidades. Además, permite identificar sectores residentes (centro de actividad dentro del país) y no residentes (centro de actividades fuera del país) para el establecimiento de políticas al igual que la elaboración de estadísticas.

En términos estadísticos, El Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC, 2020) señala que el gran sector económico es comprendido como una agrupación de actividades productivas que utilizan como base principal el Censo Nacional Económico, el cual es utilizado dentro de la contabilidad gubernamental para simplificar la estructura empresarial del país. Bajo

este esquema se encuentran actividades como: los servicios, comercio, industrias manufactureras, entre otras.

Por su parte, según la definición proporcionada por la Real Academia Española de la Lengua (RAE, 2014), un sector económico se establece como el conjunto de empresas o negocios que engloban un área de producción específica. Por consecuencia, se entiende como sector inmobiliario como el conjunto de empresas que realizan sus operaciones con un enfoque hacia las actividades relacionadas con bienes inmuebles.

Los bienes inmuebles, se definen como aquellos objetos físicos que no pueden ser desplazados de un lugar a otro, en este concepto se incluyen las tierras, edificios, minas, árboles y construcciones de todo género adheridas al suelo (Asamblea Nacional, act.2020). Es importante señalar también que una empresa inmobiliaria es aquella que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar bienes inmuebles (RAE, 2014).

Para el caso ecuatoriano, el sector inmobiliario genera riqueza en el país y permite el desarrollo de la sociedad, dentro de esta industria, varios agentes interactúan entre sí e inciden de manera directa en la dinámica interna del sector, estos son; las empresas de construcción, empresas inmobiliarias, constructores independientes, Gobierno y los ciudadanos. Actualmente se encuentran en desarrollo diferentes proyectos impulsados por el sector privado y el sector público, como el: “Programa Casa para todos” y el “Plan Nacional de Vivienda”. Estos proyectos se ponen a disposición de la sociedad, cada uno con sus características y objetivos específicos, que responden a la necesidad generada por el mercado y a la realidad de cada demandante en cuanto a la disponibilidad de espacios al igual que la financiación requerida.

1.1.2 Perspectivas Macroeconómicas

Para una revisión macroeconómica adecuada, se analiza la situación económica agregada del Ecuador y el impacto que genera el sector inmobiliario en la dinámica de los actores sociales, para lo cual, se ha considerado el análisis conjunto del Producto Interno Bruto (PIB) ecuatoriano al igual que el Valor Agregado Bruto (VAB) del sector, el comportamiento del empleo y las tasas de interés durante los años de estudio.

1.1.2.1 Producto Interno Bruto del Ecuador

Según el Banco Central del Ecuador (2021), el PIB es un indicador económico que muestra todos los bienes y servicios producidos por un país durante un periodo de tiempo determinado, es reflejado en valor monetario y utilizado para conocer la riqueza de un país. El PIB nominal toma en cuenta la producción total de una economía valorada a precios corrientes. Por su parte, el PIB real hace referencia al valor monetario de los bienes y servicios finales con base en el precio constante, es decir, sin tomar en cuenta las variaciones de precios producto de la inflación. Para el cálculo del PIB real el Banco Central del Ecuador toma como año base el PIB del año 2007.

Como se puede observar en la tabla 1, el PIB real del Ecuador entre los años 2011 y 2019 tuvo una tasa de variación promedio de 2,76% y registró la mayor tasa de variación en el año 2011, siendo esta de 7,67% con respecto al año anterior. El PIB real presentó un crecimiento entre 2011 y 2015 debido a un incremento del gasto de consumo final de las personas junto con el aumento de exportaciones e inversiones realizadas,

Durante el año 2016 el PIB experimentó una caída del 1,23% con respecto al año anterior, esto sucedió debido a la caída de precios del petróleo, posteriormente para el año 2017 la economía tuvo una recuperación incrementando el PIB en 2,37%. Para los próximos años, el PIB experimentaría un pequeño crecimiento de 2% en 2018 y solo de 0,01% en 2019 con respecto al año anterior.

Tabla 1

Producto Interno del Ecuador

Producto Interno Bruto Ecuador		
Año	PIB (Millones de dólares de 2007)	Tasa de variación PIB
2011	60.925,06	7,90%
2012	64.362,43	5,64%
2013	67.546,13	4,95%
2014	70.105,36	3,79%
2015	70.174,68	0,10%
2016	69.314,07	-1,23%
2017 (prev)	70.955,69	2,37%
2018 (prev)	71.870,52	1,29%
2019 (prev)	71.879,22	0,01%

Fuente: Banco Central del Ecuador (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

1.1.2.2 Valor Agregado Bruto (VAB) en Actividades Inmobiliarias

Según el Banco Central del Ecuador (2021), el VAB es un indicador macroeconómico importante que se utiliza para evaluar la actividad económica, ya sea de toda la economía o de un sector en específico. El VAB muestra toda la producción de bienes y servicios sin los impuestos indirectos (es decir lo que se tienen que pagar independientemente de lo que se haya producido) y restando los consumos intermedios utilizados en el proceso de producción (costo de material, costo de servicios). El VAB cuenta únicamente la parte del valor agregado de todos los bienes y servicios producidos.

VAB = Valor de la producción - Valor de bienes intermedios (ecuación 1)

Como se puede observar en la tabla 2, el VAB en Actividades Inmobiliarias entre 2011 y 2019 tuvo un crecimiento promedio de 3,22% anual, a su vez en el año 2015 sucedió el mayor crecimiento siendo este de 7,64% con respecto al año anterior, esto debido a que el sector se encontraba en constante crecimiento por la facilidad de acceder a un crédito y por el auge petrolero. Por otro lado, en el año 2017 se observa un decrecimiento del VAB de 3,01% con respecto al año anterior, debido a la aprobación de la Ley sobre plusvalía en diciembre de 2016, esta ley fue modificada lo cual ayudó a una pequeña recuperación del sector inmobiliario que se observó en los años posteriores.

Tabla 2

Valor Agregado Bruto de las Actividades Inmobiliarias

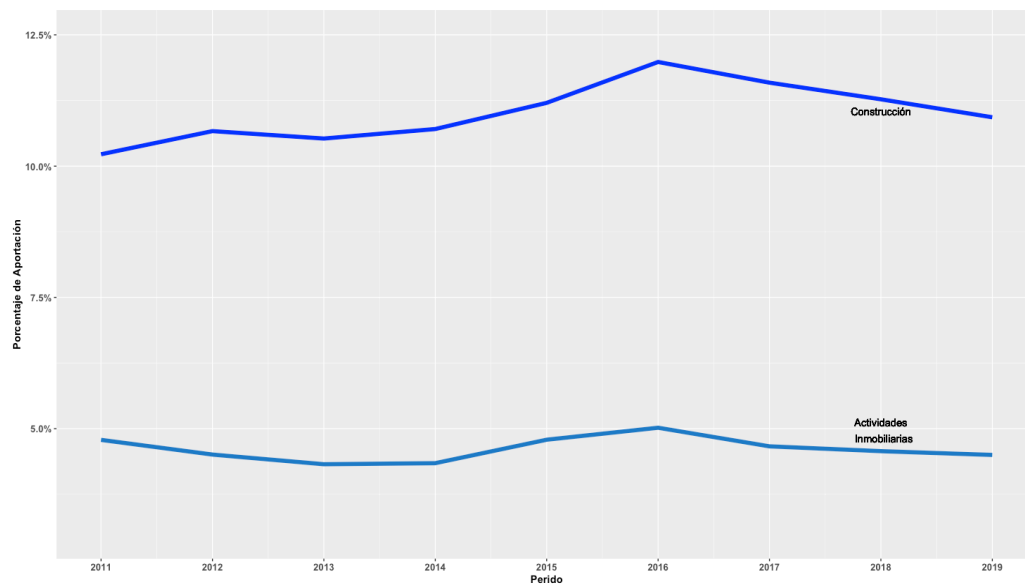
Valor Agregado Bruto de Actividades Inmobiliarias					
Año	Total Nacional	Azuay	Guayas	Pichincha	Tasa de variación anual (%)
2011	3.794.797,00	283.457,92	1.139.263,06	1.289.765,91	
2012	3.962.576,00	232.321,86	1.093.273,13	1.585.499,17	4,42%
2013	4.112.049,00	304.053,58	1.216.916,42	1.305.166,94	3,77%
2014	4.417.810,00	303.050,72	1.411.007,09	1.345.007,89	7,44%
2015	4.755.470,00	391.209,09	1.469.577,62	1.396.697,35	7,64%
2016	5.014.635,00	319.381,54	1.718.200,45	1.508.906,44	5,45%
2017	4.863.505,00	252.204,01	1.594.475,31	1.666.093,50	-3,01%
2018	4.917.267,00	203.855,50	1.506.129,53	2.023.467,08	1,11%
2019	4.864.427,00	227.884,30	1.348.654,69	2.102.992,39	-1,07%

Nota: Millones de dólares (USD)

Fuente: Banco Central del Ecuador (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Figura 1

Porcentaje de aporte al Producto Interno Bruto por sector económico y Valor Agregado Bruto periodo anual



Fuente: Banco Central del Ecuador (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

1.1.2.3 Tasas de Interés

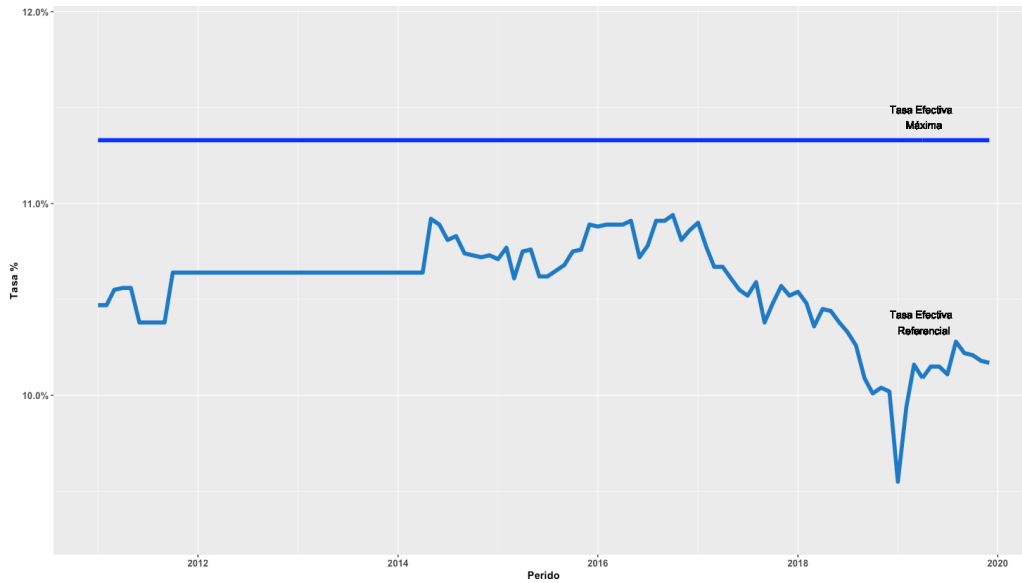
Las tasas de interés cambian de acuerdo a cada institución financiera, considerando como referencia las tasas dispuestas por el Banco Central del Ecuador (2021) y la Junta de Política y Regulación Monetaria. En las Figuras 2 y 3 se describe el comportamiento de las tasas de interés para el sector inmobiliario. Esta tasa se establecía bajo el nombre de tasa para la “vivienda” hasta el período 2014, sin embargo, el Banco Central del Ecuador la renombró a tasa “inmobiliario” para definir con más claridad el sector de aplicación. Como se observa en la Figura 4, durante los años de estudio la tasa efectiva de referencia registra un valor estable de 10,64% desde octubre del 2011 hasta abril del 2014 y el porcentaje más alto se registra en octubre del 2016 siendo este de 10,94%, posteriormente debido a la aprobación de la Ley sobre la plusvalía en diciembre del año 2016, el sector inmobiliario tuvo un gran decrecimiento, lo cual se ve reflejado en las tasas de los periodos posteriores llegando hasta su punto más bajo de 9,55%.

Consecuentemente, al realizar una modificación en la ley, el sector presenta una recuperación favorable y las tasas han vuelto a estabilizarse llegando a 10,17% en diciembre del

2019, por otro lado, la tasa efectiva máxima no ha cambiado desde el año 2008 hasta el año 2019, donde se mantiene un porcentaje constante de 11,33%.

Figura 2

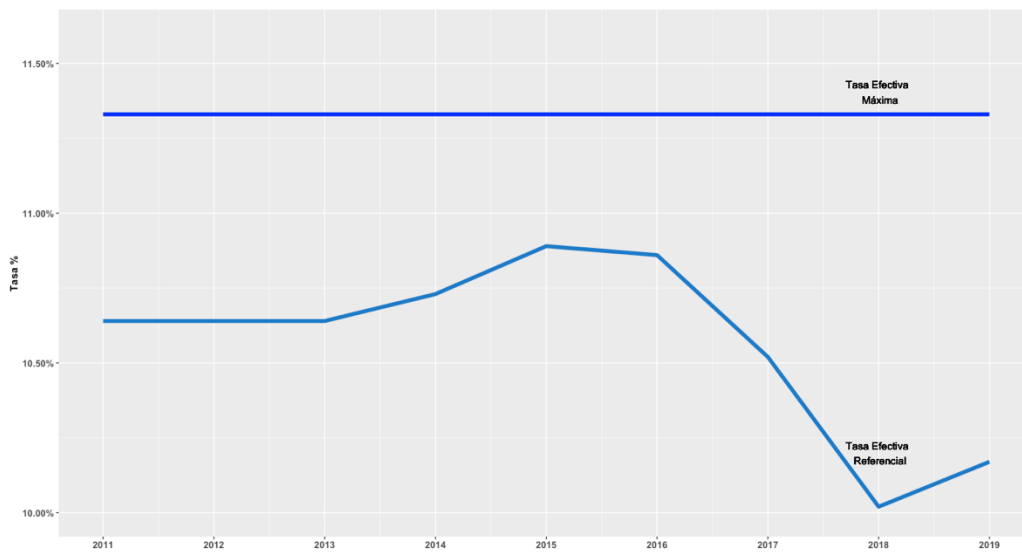
Tasas de Interés para la Vivienda período mensual



Fuente: Banco Central del Ecuador (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Figura 3

Tasas de Interés para la Vivienda período anual



Fuente: Banco Central del Ecuador (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

1.1.2.4 Empleo

El sector de la construcción se encuentra, naturalmente, relacionado de manera directa con las actividades que desempeñan las empresas inmobiliarias. Según los datos presentados por el INEC (2021), donde se mide la composición del empleo por rama de actividad, se observa que el sector de la construcción representa el sexto lugar del empleo total, registrando en el año 2011 la tasa más baja siendo esta de 6,1% del empleo total y para el año 2015, el sector se vió alterado debido a ciertas modificaciones legales que repercutieron en los niveles de empleo, es por eso que para el año 2016, la tasa de empleo se redujo un 0,2% con respecto al año anterior. Posteriormente, en el año 2017 se registra su tasa más alta de 8,13% del total de pleno empleo existente, adicionalmente, se conoce que el empleo promedio generado por este sector durante los años de estudio es de aproximadamente 7,3%.

Tabla 3

Composición del empleo por rama de actividad como porcentaje del pleno empleo total.

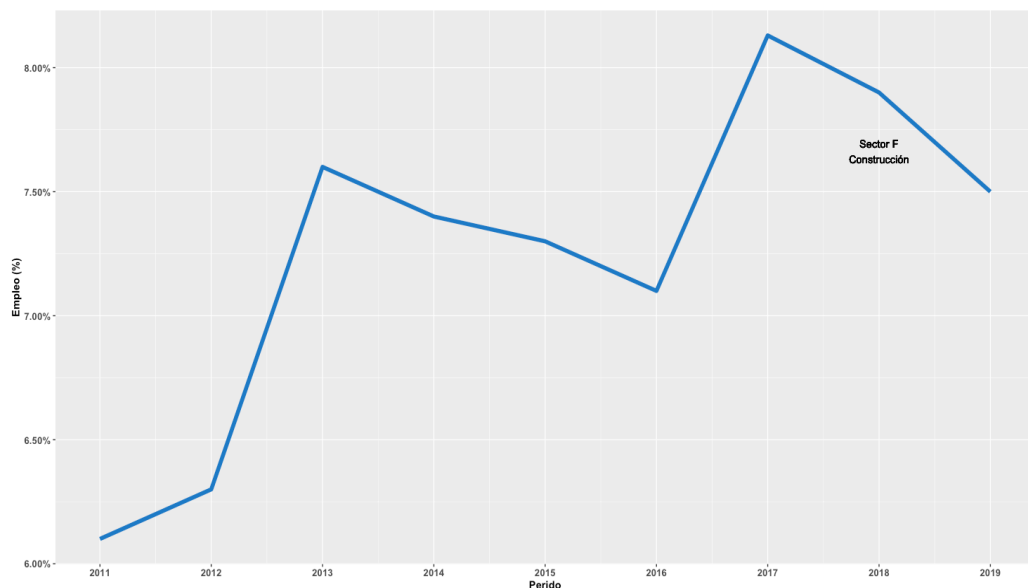
Composición del empleo por rama de actividad	
Período	Sector F - Construcción
Diciembre-2011	0,061
Diciembre-2012	0,063
Diciembre-2013	0,076
Diciembre-2014	0,074
Diciembre-2015	0,073
Diciembre-2016	0,071
Diciembre-2017	0,081
Diciembre-2018	0,079
Diciembre-2019	0,075

Fuente: Banco Central del Ecuador (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Figura 4

Evolución del empleo por rama de actividad como porcentaje del pleno empleo total período anual



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

1.2 Aplicación Metodológica

1.2.1 Selección y construcción de la data utilizada

Para la recopilación de información se utilizaron los recursos disponibles en las bases de datos internas de las entidades de regulación y control, como la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SUPERCIAS, 2021), para el periodo de análisis del año 2011 hasta el año 2019 de todas las empresas del sector inmobiliario del país. De igual forma, las estadísticas macroeconómicas relacionadas al Producto Interno Bruto, las tasas de interés y el empleo, se obtuvieron de los sistemas internos del Banco Central del Ecuador (BCE, 2021) y el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC, 2021).

La construcción de la base de datos final se compone de las empresas ecuatorianas pertenecientes al sector inmobiliario para las provincias de Azuay, Guayas y Pichincha, se debe mencionar que la cantidad y calidad de información se encuentra relacionada de manera directa a la disponibilidad de información en los sistemas de la Superintendencia. En consecuencia, la

generación de estadísticos, gráficos de comportamiento y las conclusiones obtenidas de la interpretación de los resultados serán presentados considerando esta limitante de información.

Dentro de la legislación ecuatoriana, las empresas deben desarrollar una sola actividad empresarial que deberá estar regulada por la Superintendencia de Compañías bajo el esquema de Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades (CIIU) (SUPERCIAS, act.2020).

En este sentido, The International Standard Industrial Classification of All Economic Activities (ISIC), permite segmentar las actividades productivas para la obtención de información estadística específica (UN, sf), esto facilita la identificación de comportamientos y tendencias sobre áreas específicas de la economía. En su cuarta revisión, la clasificación económica internacional se ajustó a los dinámicos cambios en materia de tecnología, al considerar nuevas formas de producción y comparabilidad con otros países, presentando un total de 21 macro-grupos de actividades (UN, 2006).

La información recopilada se ha clasificado de acuerdo a lo presentado por la Superintendencia de Compañías y se han considerado todas las empresas ecuatorianas de las provincias de Azuay, Guayas y Pichincha, que se encuentran dentro del sector L “Actividades inmobiliarias”:

- L6810.01 - compra - venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos en general por meses o por años.
- L6810.02 - explotación de campamentos residenciales para casas móviles.
- L6810.03 - promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación es decir para alquilar espacio en esos edificios.
- L6810.04 - lotización y parcelación de propiedades inmobiliarias en lotes sin mejora de los terrenos.
- L6820.01 - actividades de agentes y corredores inmobiliarios.
- L6820.02 - intermediación en la compra venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

- L6820.03 - administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.
- L6820.04 - servicios de tasación inmobiliaria.
- L6820.05 - actividades de agentes inmobiliarios neutrales que garantizan el cumplimiento de todas las condiciones de una transacción inmobiliaria (plicas inmobiliarias).

1.2.2 Identificación de variables

La determinación de variables, cualitativas y cuantitativas, permitirán establecer el marco estructural de la base de datos, la construcción de los estadísticos individuales y sus posteriores gráficos de comportamiento anual. La selección de las variables se determinó, en un primer momento, de acuerdo a la disponibilidad de información en los sistemas de la Superintendencia de Compañías (SUPERCIAS, 2021) y el Banco Central del Ecuador (BCE, 2021) como principales fuentes de información económica. En un segundo momento, se realizó una selección interna de variables, considerando el nivel de representatividad sobre la actividad económica y financiera de las empresas, las variables a ser utilizadas se presentan en la tabla 4.

Tabla 4

Variables de estudio

Nombre de la variable	Naturaleza
Tamaño de la empresa	Cualitativa
Sector de referencia	Cualitativa
Tipo de compañía	Cualitativa
Cantidad de empleados	Cuantitativa
Cantidad de empresas	Cuantitativa
Total de Activos	Cuantitativa
Ingresos por Ventas	Cuantitativa
Utilidad antes de impuestos	Cuantitativa
Utilidad neta	Cuantitativa
IR causado	Cuantitativa
ROA	Cuantitativa
ROE	Cuantitativa

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Las variables antes presentadas detallan el comportamiento del sector inmobiliario ecuatoriano desde un enfoque financiero y estructural, que favorece la construcción de métricas para explicar la evolución agregada de empresas que participan e interactúan en este mercado.

Para establecer una relación consistente con la interpretación de los resultados presentados, se ha considerado pertinente resumir brevemente los principales conceptos financieros y económicos de las variables estudiadas.

El tamaño de las empresas se determina, según lo estipulado en el Código Orgánico de Producción, Comercio e Inversiones (Asamblea Nacional, act.2020), por el nivel de ventas anuales y la cantidad de empleados según la siguiente clasificación:

- Microempresas: ventas anuales inferiores a \$300.000 y de 1 a 9 trabajadores.
- Pequeñas: ventas anuales comprendidas entre \$300.001 - \$1.000.000 y de 10 a 49 trabajadores
- Medianas: ventas anuales comprendidas entre \$1.000.001 y \$5.000.000 y de 50 a 199 trabajadores
- Grandes: ventas anuales superiores a los \$5.000.000 y poseen 200 o más trabajadores

También es importante resaltar la dirección y enfoque que tiene la presente legislación con las empresas de la categoría MIPYMES, al impulsar y fomentar su desarrollo competitivo mediante la implementación de políticas públicas. Tal es el caso de lo presentado en el art. 54 (SUPERCIAS, act.2020), donde se designa al Consejo Sectorial de la Producción como un ente encargado de trabajar directamente en el cumplimiento, de:

- Formular, priorizar y coordinar acciones que buscan un impulso hacia un desarrollo sostenible por parte de las MIPYMES.
- Coordinar programas de capacitación, información, asistencia técnica y promoción comercial.
- Trabajar en conjunto con organismos académicos en el desarrollo de programas de emprendimiento y producción.
- Promover la implementación de nuevos sistemas de herramientas de información y desarrollo organizacional.

Dentro del sector inmobiliario, las empresas se clasifican según su naturaleza, de acuerdo a lo expuesto en la Ley de Compañías (SUPERCIAS, act.2020) vigente, los cinco tipos de comercio que poseen validez frente a las autoridades de control y regulación por su carácter de personería jurídica, son:

- Nombre colectivo: los socios están sujetos a responsabilidad solidaria e ilimitada sobre las acciones y obligaciones incurridas por la compañía.
- Comandita simple y dividida por acciones: en la sociedad de comandita por acciones las personas naturales serán socios comanditados y serán quienes administren la compañía.
- Responsabilidad limitada: se contrae entre dos o más personas y su responsabilidad social llega hasta el monto de sus aportaciones individuales, será siempre de carácter mercantil.
- Compañía anónima: el capital se encuentra conformado por acciones negociables de los accionistas, los cuales responden por el monto de sus aportaciones.
- De economía mixta: generadas con una participación conjunta del sector público y privado en torno a la gestión social de la empresa mediante escritura pública.

Adicionalmente, se puede encontrar una segmentación de las empresas de acuerdo al área donde se encuentran registradas y donde desarrollan sus operaciones; por una parte, el segmento societario comprende el ámbito de las sociedades o empresa mercantiles que se encuentran reguladas por la Superintendencia de Compañías con el objetivo de percibir un rédito económico (SUPERCIAS, 2021). Por otra parte, el sector del mercado de valores que se encuentra regulado y supervisado de igual manera por la Superintendencia de Compañías, pero con un enfoque destinado a promover el desarrollo de este segmento que se caracteriza por ser un mecanismo de canalización de recursos sin la intermediación tradicional de las entidades financieras (SUPERCIAS, 2021)

Para Zapata (2017), los activos se conciben como el conjunto de derechos, bienes y servicios que las empresas poseen en base a eventos pasados con el objetivo de obtener un cierto nivel de rentabilidad sobre estos recursos. Básicamente, los activos recogen todo lo que la empresa posee ya sea en términos tangibles o intangibles como: edificios, vehículos o patentes, pero también, valores y obligaciones con otros sujetos jurídicos como: documentos por cobrar, efectivo, cheques, etc.

Los ingresos por ventas, por su parte, se presentan en el Estado de Resultados Integral (ERI) que conceptualmente se dividen en las siguientes categorías: ingresos operacionales, no operaciones, gravables y rentas no gravables dependiendo del enfoque de identificación. En esta

investigación, se consideran exclusivamente las rentas operacionales, los cuales se obtienen del desarrollo de las actividades propias del giro de negocio en cuestión, que según Zapata (2017), cumplen con las siguientes características:

- Existe un elevado nivel de certeza sobre el movimiento de los recursos económicos a la empresa.
- Son elementos cuantificables y medibles de forma razonable.
- Se basan en eventos reales, ya sean estos devengados o ejecutados.

La utilidad antes de impuestos y el cálculo de los impuestos, parten de las regulaciones o reglamentos establecidos por los organismos de control fiscal, donde se fijan los porcentajes de aportación para cada uno de los sujetos jurídicos. Para el caso ecuatoriano, el organismo encargado del control sobre la tributación es el Servicio de Rentas Internas (SRI), que busca el cumplimiento de las diferentes directrices presentadas en la Ley de Régimen Tributario Interno. Para las empresas que operan dentro del mercado ecuatoriano, la tasa impositiva es del 25% sobre la base imponible según lo dispuesto en el art. 37 sin embargo, este valor podría aumentar a 28% si se ha incumplido con la presentación de información requerida por las autoridades o cuando existen representantes, dentro de la cadena de propiedad, que residen en paraísos fiscales pero el beneficiario efectivo se encuentra en Ecuador (LRTI, act.2019).

Además, en el artículo 2 de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI, act.2019) se detallan los diferentes tipos de ingresos de fuente ecuatoriana, que son considerados para los posteriores cálculos impositivos:

- I. Ingresos percibidos por ecuatorianos derivados de operaciones económicas realizadas en territorio ecuatoriano, con sus respectivas excepciones.
- II. Ingresos percibidos por ecuatorianos de actividades u operaciones realizadas en el extranjero, con domicilio en Ecuador.
- III. Provenientes de procesos de enajenación de bienes ubicados en Ecuador.
- IV. Beneficios o regalías generadas.
- V. Utilidades y dividendos generados por sociedades.
- VI. Provenientes de operaciones realizadas en el extranjero como procesos de exportación con personas naturales o sociedades.
- VII. Intereses y rendimientos financieros.

- VIII. Ingresos obtenidos por rifas, loterías, apuestas, entre otros.
- IX. Provenientes de herencias, donaciones y legados.
- X. Otros ingresos.

El análisis financiero permite comprender y analizar el comportamiento estructural de las decisiones relacionadas con el manejo de las cuentas contables y las estrategias aplicadas para mantener un nivel de operatividad adecuado. La importancia de un correcto análisis financiero radica en la capacidad de detección de problemas y aplicación de correctivos con base en indicadores financieros que expresan la situación de las empresas en diferentes aspectos como la liquidez, eficiencia, rentabilidad, entre otros (Rosillón, 2009; Hilario, et al. 2020).

Los indicadores financieros comprenden el conjunto de herramientas que se utilizan al momento de realizar una evaluación financiera y establecer los posibles escenarios que podrían ocurrir en un futuro. Son valores numéricos calculados mediante procesos matemáticos que muestran la evolución, de una determinada área contable, a través del tiempo (Morelos, et al., 2012).

Según Ross, et al. (2012) los ratios relacionados con la rentabilidad permiten analizar la capacidad que tienen las empresas para administrar eficientemente sus activos al igual que su nivel de operaciones. Entre estos indicadores se destacan, por ser los más utilizados a nivel académico y empresarial, la Rentabilidad sobre el Activo (ROA) y la Rentabilidad sobre el Patrimonio o Capital (ROE).

Continuando con lo expuesto por Ross, et al. (2012) los ratios de rentabilidad a ser utilizados, se definen y se calculan según el siguiente esquema:

Tabla 5

Indicadores de Rentabilidad

Indicador	Definición	Cálculo
ROA	Medida de cálculo que permite analizar la utilidad generada por cada dólar en activos	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Activos Totales}}$
ROE	Medida de rentabilidad que permite analizar el resultado generado para los accionistas	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio}}$

Fuente: Ross, et al. (2012)
Elaborado por: Arias, Ramírez

La importancia del análisis de estos ratios de rentabilidad se presenta en las diferentes estrategias que deben aplicar los empresarios para producir, con una determinada cantidad de activos, los recursos financieros necesarios para mantener una estabilidad a través del tiempo (Juárez, 2011).

1.2.3 Estadística descriptiva

El esquema descriptivo-analítico planteado permitirá comprender las características y el comportamiento del objeto de estudio mediante el uso intensivo de instrumentos estadísticos y la presentación de gráficos explicativos, donde se establecerá el panorama situacional del sector inmobiliario, de acuerdo a la calidad y disponibilidad de la información recopilada.

Inicialmente, el análisis estadístico comprende un conjunto de procesos estrictamente establecidos que buscan recolectar, analizar y presentar información de carácter cuantitativo-cualitativo para establecer conclusiones con sustento numérico. Se pueden identificar dos ramas principales; estadística descriptiva y estadística inferencial, cada una presenta un objetivo propio que responde a las necesidades de los investigadores para analizar la información.

La rama descriptiva de la estadística se define como aquel conjunto de técnicas y métodos, que buscan la presentación de datos de una forma resumida, sin realizar inferencias aplicables a la población (Hernández, 2016). Específicamente, el análisis descriptivo busca ordenar, describir y sintetizar la información recogida para dar coherencia a los resultados de una investigación, sistemáticamente se hace una aplicación secuencial de tablas y gráficos en relación con el cálculo de estadísticos de resumen (Gorgas et al, 2011; Rendón-Macías et al, 2016).

Con base en lo antes mencionado, se identifican un conjunto de indicadores, denominados medidas de tendencia central y medidas de dispersión, que permiten caracterizar una determinada distribución en estudio. Por una parte, las medidas de tendencia central presentan resultados derivados de procesos matemáticos, que permiten identificar los componentes estructurales más importantes del conjunto de datos en términos de posición. Por otra parte, las medidas de dispersión determinan el grado de separación de los datos, con la finalidad de evaluar la representatividad de la información recolectada en torno al valor promedio de los datos (Gorgas et al, 2011).

Tabla 6*Medidas de tendencia central y Medidas de dispersión*

Nombre	Definición	Cálculo
Media Aritmética	Se establece como el promedio simple de todos los datos obtenidos o recolectados. ¹	$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$
Mediana	Corresponde a la observación que se encuentra en el punto central del conjunto de valores, separándolos en exactamente el 50%. ¹	$i_{impar} = \frac{X_{n+1}}{2}$ $i_{par} = \frac{X_{\frac{n}{2}} + X_{\frac{n}{2}+1}}{2}$
Cuartiles	Son estadísticos que dividen la totalidad del conjunto de datos en 4 partes iguales, es decir, cada una tiene un 25% del total de datos. ²	$i_{par} = \left(\frac{Q}{4}\right)n$ $i_{impart} = \left(\frac{Q}{4}\right)(n + 1)$
Percentiles	Son estadísticos que segmentan el conjunto de datos en 100 partes iguales, cada una posee un 1% del total. ²	$i_{par} = \left(\frac{K}{100}\right)n$ $i_{impar} = \left(\frac{K}{100}\right)(n + 1)$
Varianza	Mide la dispersión del conjunto de valores con referencia a la media. Mientras más alto el valor, menor representatividad tiene la media aritmética. ²	$\sigma^2 = \frac{\sum(X_i - \bar{x})}{n}$
Desviación Estándar	Índice de dispersión más utilizado, señala la distribución de los datos alrededor de la media aritmética. ¹	$S = \sqrt{\sigma^2}$
Coficiente de asimetría	Permite describir el sesgo o la forma gráfica de la distribución de los datos y determinar si existe una tendencia en su comportamiento. ¹	$g_1 = \frac{\sum(X_i - \bar{X})^3}{n * S^3}$
Coficiente de curtosis	El coeficiente de agrupamiento analiza el grado de concentración de los datos con relación al valor de la media aritmética de la variable. ³	$g_2 = \frac{\sum(X_i - \bar{X})^4}{n * S^4} - 3$

Elaborado por: Arias, Ramírez

Adicionalmente, la presentación de cuadros comparativos y gráficos explicativos facilitarán la interpretación de los resultados obtenidos. Las figuras permiten comunicar la información de una manera eficiente al igual que favorecen a la retención de grandes cantidades de información por parte de los lectores (Pinker, 1990; Cazorla, 2002).

¹ Hernández, 2016² Ruíz, 2004³ Mendenhall, 1995

CAPÍTULO 2

2.COMPOSICIÓN EMPRESARIAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LAS PROVINCIAS DE AZUAY, GUAYAS Y PICHINCHA PARA EL PERIODO 2011-2019

2.1 Análisis estructural del sector

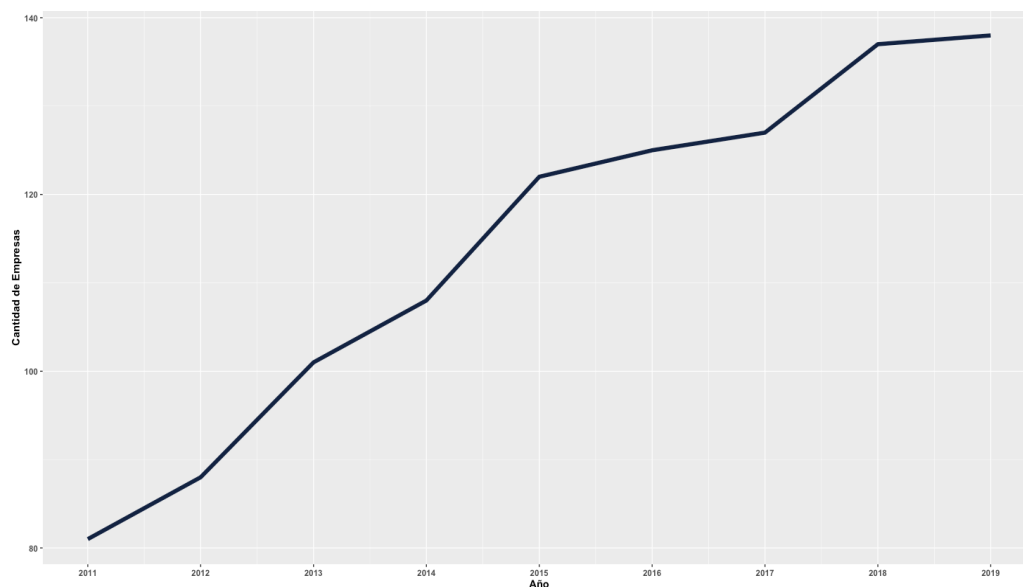
2.1.1 Provincia del Azuay

La provincia del Azuay se ubica en la parte sur del Ecuador, posee una extensión aproximada de 8.309,58 Km² y una población económicamente activa de 324.665 personas según lo presentado por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos a través del Censo Nacional (2010) y La Encuesta Nacional Empleo, Desempleo y Subempleo (2017). El Azuay representa aproximadamente el 5,30% del total de ventas a nivel nacional, en el año 2020 el nivel de ventas ascendió a 7.715.554 miles de dólares, en el cual, la ciudad de Cuenca aportó con el 94,68% (INEC, 2020).

Como se puede observar en la Figura 5, el total de empresas del sector inmobiliario en la provincia del Azuay ha presentado una tendencia creciente en el periodo de estudio, pues desde el año 2011, el volumen empresarial ha experimentado un crecimiento de 70,37% hasta el año 2019. Este crecimiento se ve explicado, según Guerra (2018), por la combinación entre el aumento del gasto público en el sector de la construcción (con su efecto en la inversión en bienes inmuebles) y las políticas para la reducción del déficit habitacional aplicadas desde el Gobierno Central bajo el periodo del Econ. Rafael Correa hasta el año 2015, donde las instituciones financieras participaron de manera activa en este sector mediante el aumento de los créditos otorgados a los agentes económicos para impulsar el sector.

Figura 5

Cantidad de empresas en la provincia del Azuay



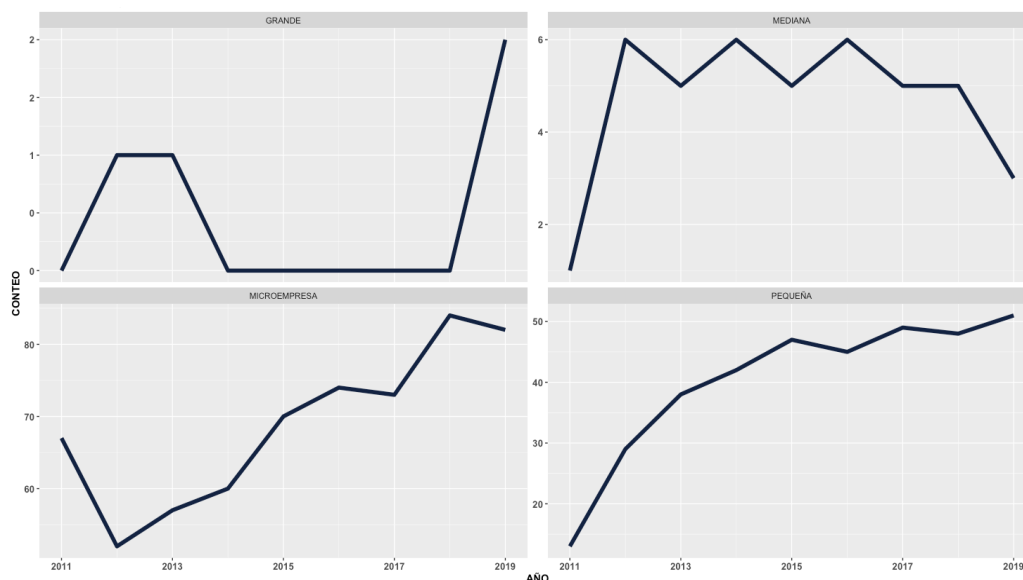
Nota: Realizado mediante conteo simple

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

La clasificación por tamaño de las empresas inmobiliarias permite evidenciar en la Figura 6 que, en la provincia del Azuay, existe una mayor presencia de empresas que se encuentran en las categorías de “Micro” y “Pequeña” empresa. El crecimiento más notable fue en las pequeñas empresas, al pasar de 13 empresas en el año 2011 a un total de 51 empresas para el periodo 2019, lo que representa un incremento porcentual del 292,30%. En el segundo esquema, que contempla las empresas de categoría “Mediana” y “Grande”, se han reportado en el año 2019 con un total de 3 empresas medianas y 2 nuevas empresas cuyos niveles de ventas los ubican en la escala más alta.

Figura 6

Cantidad de empresas según el tamaño en la provincia del Azuay



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

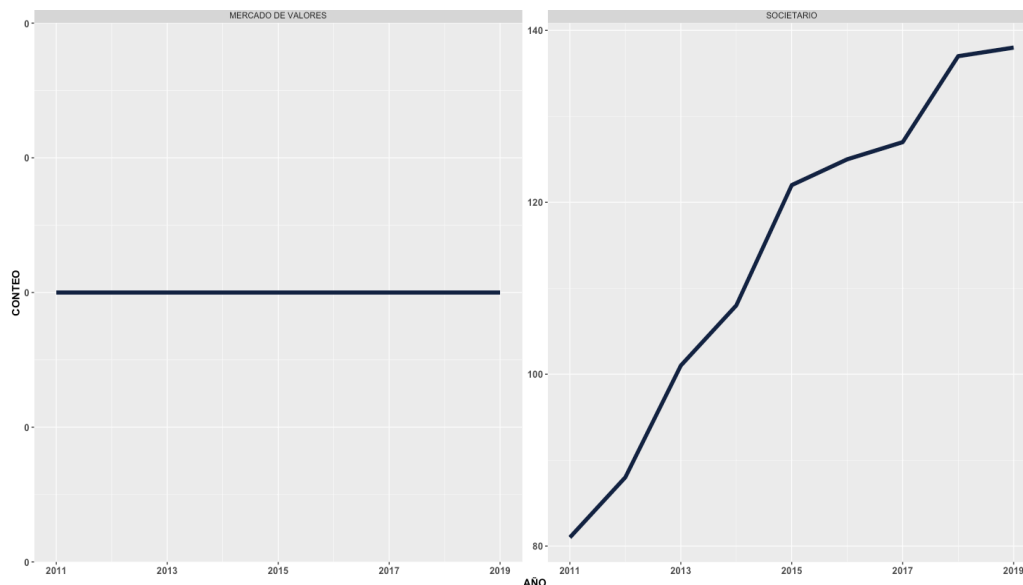
Sin embargo, este aumento de empresas en Azuay revela un sesgo considerable en cuanto al sector de clasificación u operación, esto se evidencia en la nula participación que tiene esta provincia, de acuerdo a la información recabada por la Superintendencia de Compañías (2020), en el dinamismo que ofrece el mercado de valores a través de sus diferentes productos financieros. Este comportamiento responde, según Manzo, et al (2015), a un escaso sistema de capacitación e información hacia las empresas en torno a los mecanismos de funcionamiento y operación que impiden el acercamiento oportuno hacia este mercado, que aún está en una etapa temprana de desarrollo en Ecuador.

En la provincia del Azuay todas las empresas del sector inmobiliario se encuentran registradas y realizan sus operaciones únicamente en el segmento societario, a diferencia de las provincias de Guayas y Pichincha, en Azuay ninguna empresa inmobiliaria opera en el mercado de valores. En la Figura 7 se puede observar que en los años de estudio existe una tendencia creciente de 7% anual en cuanto al número de empresas que operan en el sector societario, siendo el año 2013 el de mayor crecimiento con un 14,78% con respecto al año anterior. A partir de la demanda exigida por la ciudadanía las empresas inmobiliarias ofertan proyectos de viviendas terminadas y accesibles para los ciudadanos de la mano con el sector financiero que brinda

facilidades a los compradores, en la Figura 3 se observa que durante los años 2011 y 2014 hubo un gran crecimiento de este sector siendo de 33,33%, en el cual según Jiménez (2017) el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ha sido el ente crediticio que ha entregado la mayor cantidad de préstamos para la construcción, compra de viviendas, remodelación y reparación.

Figura 7

Cantidad de empresas según el sector en la provincia del Azuay



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

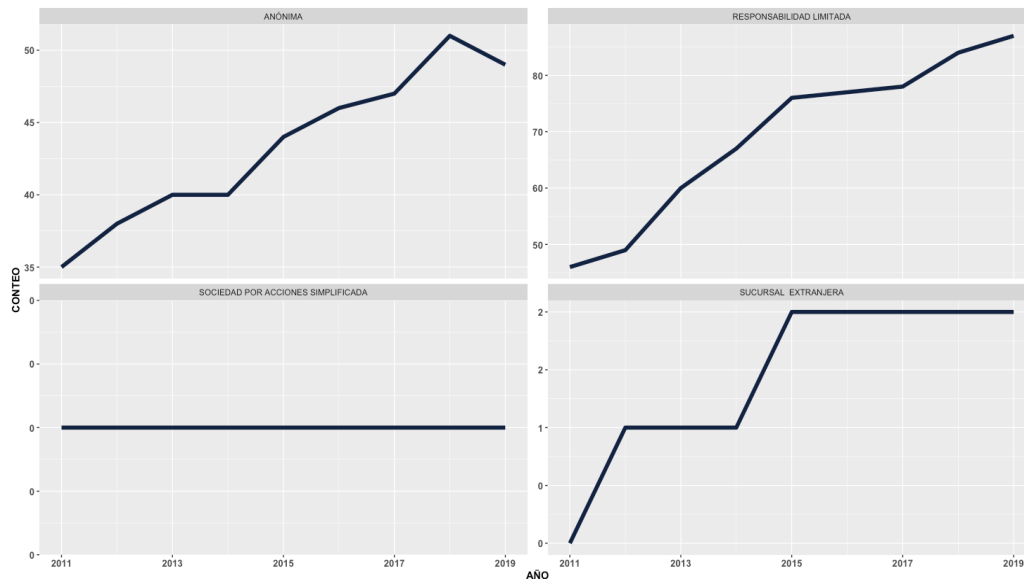
Para el Dr. Xavier Sánchez, gerente de la empresa “Asturias Inmobiliaria” localizada en la ciudad de Cuenca, el mercado de valores ecuatoriano se encuentra todavía en una etapa arcaica con un bajo nivel de desarrollo a nivel nacional. Este importante elemento de la economía permite que la gente y los inversionistas puedan inyectar capital fresco a las empresas inmobiliarias y de esta forma las empresas obtienen recursos sin la necesidad de recurrir al sistema financiero tradicional con elevadas tasas de interés. El problema parte de la Ley de Mercado de Valores expedida hace algunos años atrás, pues no ha generado el suficiente incentivo para que los inversionistas decidan transferir sus recursos a las empresas, de igual manera, se presentan también ciertas circunstancias relacionadas a los aspectos societarios, pues existe un elevado número de empresas familiares que adoptan un régimen cerrado en cuanto a la administración y propiedad de sus negocios.

Adicionalmente, otro elemento importante que afecta al desarrollo del mercado de valores es la falta de información, pocas empresas conocen el funcionamiento de este sistema y, por consiguiente, buscan otras alternativas y figuras legales para construir los proyectos que tienen planteados.

En cuanto a la distribución empresarial por personería jurídica, se evidencia que en el caso del Azuay existe una importante participación de las empresas registradas bajo los conceptos de sociedad anónima y responsabilidad limitada. Como se observa en la Figura 8 la categoría de sociedad anónima presenta un crecimiento sostenible en los años estudiados con aumento de 16 empresas en su valor máximo para el año 2018 y una ligera reducción en el 2019. Por su parte, la categoría de “responsabilidad limitada” acumula la mayor cantidad de empresas registradas y, de igual manera, ha reportado un crecimiento del 89,13%, que, en términos explícitos, representan un aumento de 41 nuevas empresas para el periodo analizado. Tanto la “sucursal externa” como “sociedad por acciones simplificada” no han presentado grandes variaciones, pues en el intervalo de estudio, solo se han inscrito dos nuevas empresas en el primer caso y ninguna para la segunda opción.

Figura 8

Cantidad de empresas según la personería jurídica en la provincia del Azuay



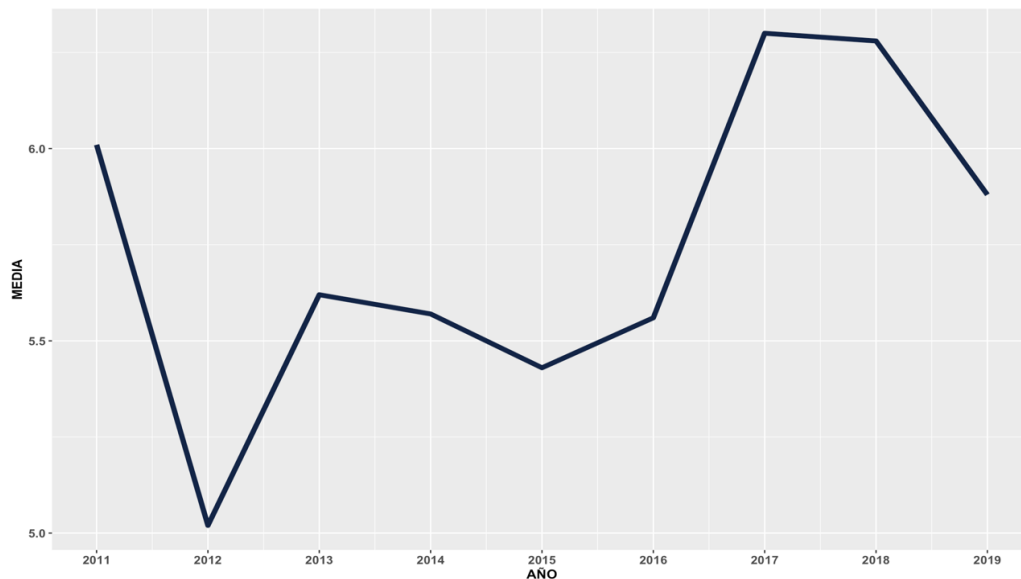
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Para el análisis de la cantidad de empleados, se ha procedido a realizar el cálculo del valor promedio del total de empresas de la provincia del Azuay en cada uno de los años en estudio. En la Figura 9 se presenta la evolución de la cantidad de empleo promedio generado en la provincia del Azuay por las actividades del sector inmobiliario. Es importante mencionar que los valores obtenidos responden exclusivamente a la disponibilidad de información reportada en la Superintendencia de Compañías.

Durante el periodo 2011-2015 se destaca una disminución de los valores promedio del empleo generado por el sector, al pasar de 6,1 empleados a 5,43 en el año 2015. Posterior a esto, se inicia una considerable recuperación al generar un nuevo máximo en la cantidad de trabajadores para el año 2017 y 2018 con aproximadamente 6,30 y 6,28 empleados contratados respectivamente. Para el período 2019, se registró finalmente un total de 5,86 empleados que responde principalmente a un deterioro del mercado laboral nacional donde se presentó un cierto grado de incertidumbre e inestabilidad económica, de acuerdo a las cifras presentadas por el INEC (2019).

Figura 9

Valor promedio de la cantidad de empleados en la provincia del Azuay



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

En términos estructurales, la distribución de los datos para los empleados muestra una importante variabilidad, que se ve reflejada en los valores de la desviación estándar (tabla 7), donde se destacan también los valores de asimetría y curtosis. La distribución de los datos presenta, en todos los periodos estudiados una forma leptocúrtica y con sesgo positivo. Es decir, una gran cantidad de datos se encuentran concentrados en torno a la media y son distribuidos de tal forma que se genera un sesgo de agrupación hacia el lado negativo debido a elevados valores superiores al promedio.

Tabla 7

Resumen de estadísticos de la distribución

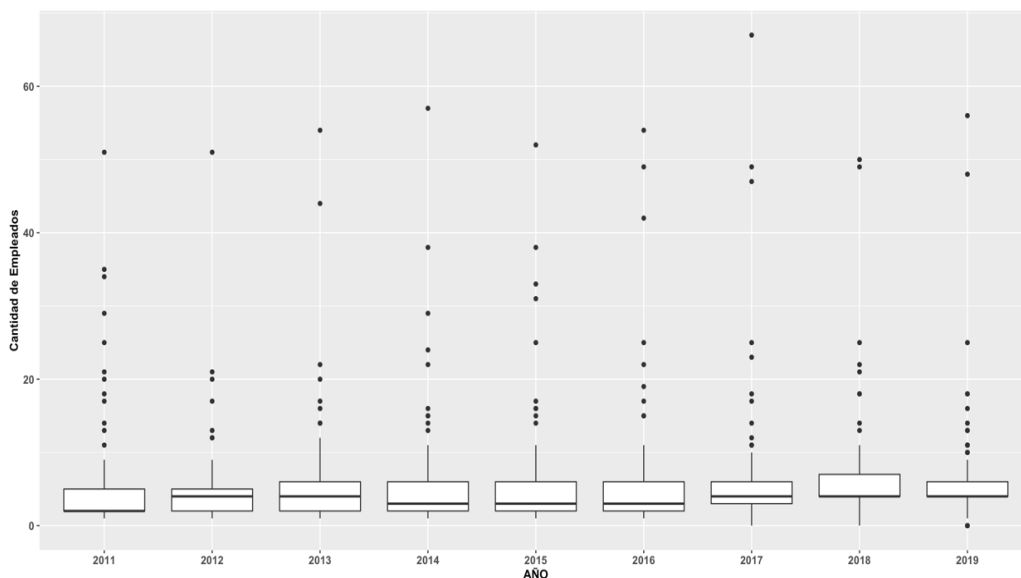
Resumen de Estadísticos sobre la variables analizada						
Año	Número de datos	Desviación Estándar	Asimetría	Curtosis	Mediana	Valor Máximo
2011	81	8,855	3,003	9,972	2	51
2012	88	6,231	5,178	34,621	4	51
2013	101	7,385	4,539	24,791	4	54
2014	108	7,589	4,251	22,655	3	57
2015	122	7,369	3,855	17,687	3	52
2016	125	7,939	4,245	20,640	3	54
2017	127	8,538	4,927	28,101	4	67
2018	137	6,538	4,741	27,515	4	50
2019	138	6,603	5,457	35,727	4	56

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

La Figura 10 permite apreciar de mejor manera la distribución y evolución de los empleados para las empresas del Azuay. Su comportamiento responde inicialmente a una disminución de la dispersión constante durante los nueve años analizados, con un repunte en el año 2017 donde las empresas modificaron sus esquemas de contratación. La presencia de valores atípicos, estadísticamente significativos mediante el método del rango intercuartil (Abellana y Farran, 2015), muestran la diversidad estructura del sistema inmobiliario del Azuay y las diferentes capacidades que tienen las empresas para generar empleo en este sector.

Figura 10

Evolución de la cantidad de empleados en la provincia del Azuay



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

2.1.2 Provincia del Guayas

La provincia del Guayas por su parte, constituye un importante centro de comercio e intercambio para el Ecuador, debido a sus características como puerto internacional. La estructura demográfica permite comprender la dinámica de un entorno más complejo en términos de construcción, empleo, negocios, entre otros. Con un estimado de 1,6 millones de habitantes dentro de la población económicamente activa y una extensión de 15.430 Km², supera en gran medida a otras provincias colindantes.

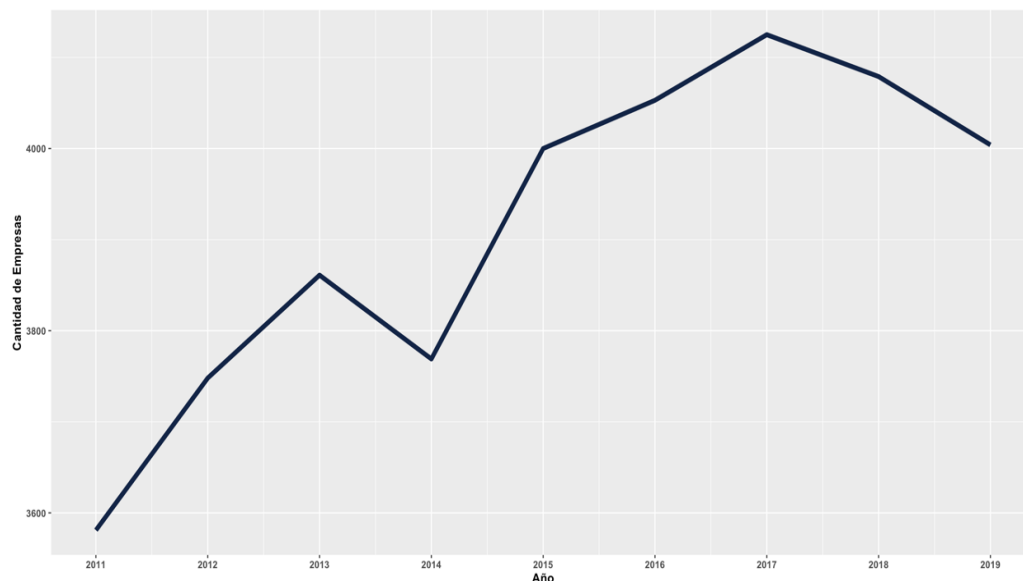
En términos económicos, la provincia representa aproximadamente el 35,09% de las ventas totales a nivel nacional en el año 2020 (51.116.526 miles de dólares) siendo Guayaquil, Duran y Samborondón, las ciudades que más aportan al valor total con 79,93%, 8,92% y 4,30% respectivamente (INEC, 2020).

En la provincia del Guayas se encuentran ubicadas la mayoría de empresas dedicadas al sector inmobiliario de Ecuador, la Figura 11 muestra que durante los años de estudio la cantidad de empresas en la provincia del Guayas ha aumentado anualmente 1,45% en promedio con una tendencia creciente a largo plazo, además se observa que en el año 2014 se redujo el total de

empresas en una proporción de 2,38% con respecto al año 2013. Sin embargo, el crecimiento empresarial hacia el año 2015 representó un incremento del 6,33% con respecto al año anterior, a pesar de las fuertes modificaciones al esquema legal y la posible aprobación de leyes en contra de la dinámica del sector.

Figura 11

Cantidad de empresas en la provincia del Guayas



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

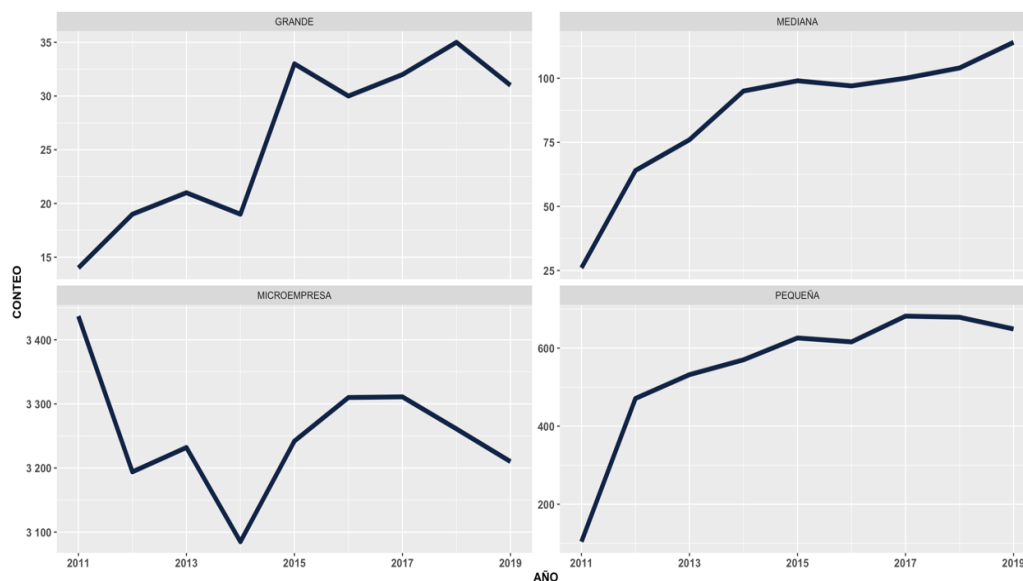
La escala de operaciones que las empresas del sector inmobiliario desarrollan dentro de la provincia se ve reflejado en la compleja distribución empresarial clasificada según el tamaño (Figura 12), donde se observa de manera inmediata una estructura que difiere considerablemente con empresas del mismo sector en Azuay. En un primer momento, se observa un importante crecimiento de la categoría “Grande” en 121% y “Mediana” en 338% durante el período 2011-2019. Estos resultados permiten comprender la evolución del sector en su conjunto y la relevancia de las operaciones en la economía interna de la provincia. En un segundo momento, se presenta también una interesante evolución en torno a las pequeñas empresas, pues desde el año 2011, el registro total de empresas pertenecientes a este nivel de clasificación se ha visto incrementado en 545 empresas (524%), esta evolución remarca el interés por parte de los empresarios por participar en el sector inmobiliario.

En un tercer momento, se tiene a las microempresas que han presentado un comportamiento irregular en su evolución, puesto que se reporta una importante disminución en los años estudiados. En términos numéricos, el año 2011 registró un total de 3.437 empresas y tres años más tarde, en 2014, se suprimieron 352 empresas, es decir, una disminución del 10,24%. En los años posteriores se evidencia una ligera recuperación hasta el periodo 2017, sin embargo, el crecimiento final no logró alcanzar los niveles anteriores y para el año 2019, el total de microempresas se redujo en un 6,605% con respecto a 2011.

Según un informe realizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (2019) la cantidad promedio de constitución de empresas a nivel nacional ha registrado un importante crecimiento durante el periodo 2015-2019 (2%) debido a los esfuerzos realizados en cuanto a la simplificación de trámites y la mayor confianza empresarial sobre la economía ecuatoriana.

Figura 12

Cantidad de empresas según el tamaño en la provincia del Guayas



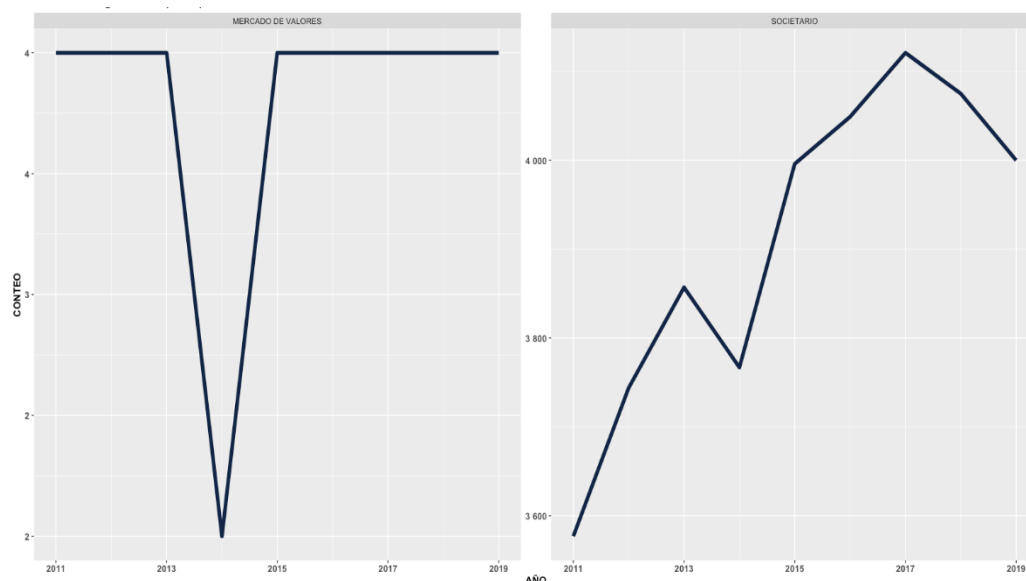
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

El desarrollo del mercado de valores en Ecuador todavía sigue en un proceso de crecimiento a un ritmo muy lento, si bien puede que en otros sectores la participación de esta nueva forma de mercado financiero sea más desarrollada, para el caso de las empresas inmobiliarias aún está en

una etapa incipiente. Esto se evidencia en la Figura 13, donde se registra un escaso valor de 4 empresas legalmente registradas para utilizar los servicios bursátiles, lo que demuestra el poco interés o conocimiento que tienen los empresarios sobre este mercado financiero. Consecuentemente, el sector societario se destaca como la principal elección de las empresas y registra un crecimiento total del 12% al final del 2019 con respecto al 2011 y con un punto máximo en el año 2017 (4.121 empresas).

Figura 13

Cantidad de empresas según el sector en la provincia del Guayas



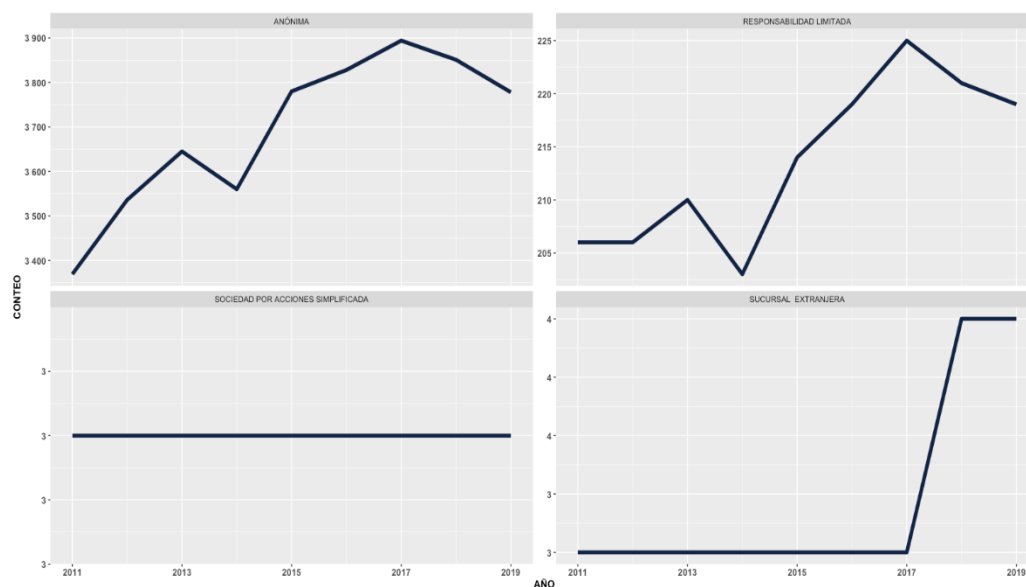
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Para el caso de la clasificación por personería jurídica se mantiene como principal categoría aquellas empresas que se registran bajo el esquema “Anónima”, seguida por aquellas que se mantienen con el reglamento de “Responsabilidad limitada” como se observa en la Figura 14 con un incremento de 409 empresas (12,14%) y 13 empresas (6,31%) respectivamente. Adicionalmente, en el año 2017 se produce un pico máximo de registro para ambas categorías con 3.894 y 225 empresas que se ve explicado en gran medida por el crecimiento conjunto de la economía. A su vez, se observa por primera vez la participación de una nueva categoría en este análisis y es la correspondiente a la “Sociedad por acciones simplificada” (SAS) que ha permanecido con un total de tres observaciones durante los 9 años contemplados para el análisis, entre los principales puntos que diferencian a esta tipo de personería jurídica se encuentran:

responsabilidad de acuerdo al porcentaje de participación sobre la empresa, siempre será de carácter mercantil y no tiene límite de accionistas. En última instancia, se presenta “Sucursal Extranjera” como una evolución prácticamente invariable durante el tiempo, con un incremento de 1 registro para el año 2018.

Figura 14

Cantidad de empresas según la personería jurídica en la provincia del Guayas

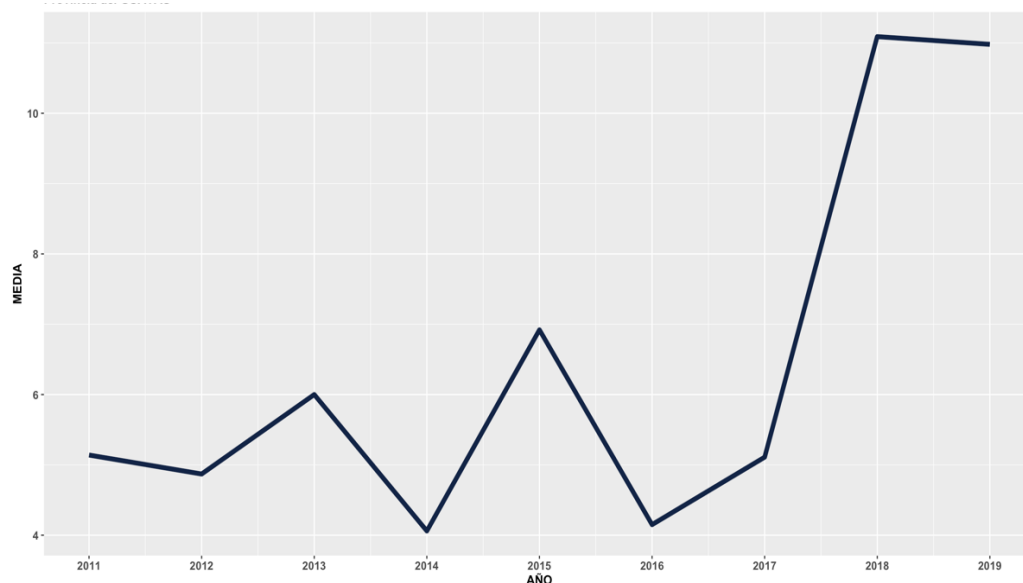


Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

El total de empleados presenta también una compleja estructura a lo largo del tiempo, si bien posee un grado de relación con el número total de empresas en el sector, el valor promedio no mantiene esa continuidad esperada. Como se aprecia en la figura 15, durante los seis primeros años, 2011-2017, la tendencia es irregular con un fuerte pico en el periodo 2015 (6,92 empleados promedio) y dos valles que se mantienen la serie inicial entre los valores de 4,15 y 5,14 empleados promedio. Para los dos últimos periodos, la evolución del promedio de empleados aumentó un 117,03% para 2018 y disminuyó aproximadamente 0,992% para el 2019, este importante incremento ejemplifica de manera efectiva la influencia que las políticas públicas tienen sobre el sector puesto que, la supresión de la Ley de Plusvalía reactivó el interés de las empresas inmobiliarias para impulsar sus actividades.

Figura 15

Valor promedio de la cantidad de empleados en la provincia del Guayas



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

La distribución de los empleados de toda la provincia muestra una importante dispersión interna, caracterizada por elevados valores de asimetría y curtosis que definen gráficamente un esquema leptocúrtico acompañado de un sesgo positivo considerable. Los valores presentados en la tabla 8 reflejan la complejidad estructural del sector con elevados niveles de dispersión existente en todos los años estudiados, por tal motivo, se profundizará el esquema de investigación de acuerdo a la clasificación por nivel de actividad o tamaño de empresas.

Tabla 8

Resumen de estadísticos de la distribución

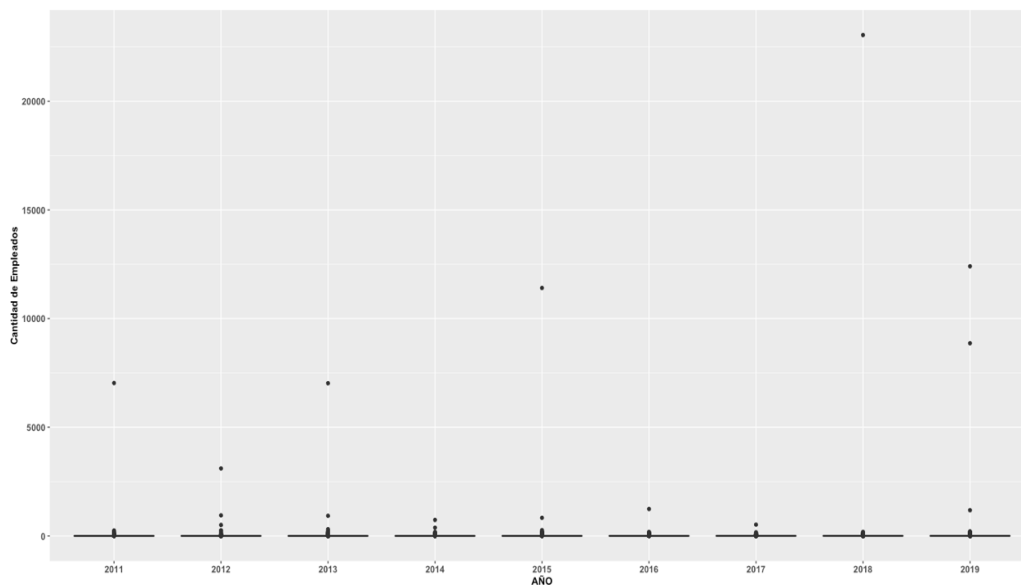
Resumen de Estadísticos sobre la variables analizada						
Año	Número de datos	Desviación Estándar	Asimetría	Curtosis	Mediana	Valor Máximo
2011	3581	117,90	59,269	3534,804	2	7036
2012	3748	54,590	50,587	2803,077	2	3105
2013	3861	114,621	59,695	3648,750	2	7026
2014	3769	16,017	30,846	1265,614	2	738
2015	4000	181,111	62,454	3931,246	2	11409
2016	4053	21,584	47,444	2668,239	2	1241
2017	4125	11,178	27,609	1131,972	4	520
2018	4079	360,838	63,816	4074,641	4	23045
2019	4004	241,691	46,0333	2178,586	4	12406

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

La dispersión de los datos es considerablemente significativa si se analiza la Figura 16, un boxplot completamente alterado por los valores atípicos cuya permanencia en los diagramas finales se justifica en el carácter exploratorio-descriptivo que el presente estudio desarrolla. Al momento de realizar procesos de modelamiento estadístico y la obtención de conclusiones, se debe mencionar que el filtrado de datos atípicos es necesario y recomendable para mantener los valores de los coeficientes acorde a la realidad que se intenta explicar. Retomando lo antes expuesto, los años 2018 y 2019 registran los mayores índices de volatilidad y valores máximos de todo el conjunto de datos, su comportamiento es tan abrupto que destruye completamente las distribuciones de periodos anteriores con similares características.

Figura 16

Evolución de la cantidad de empleados en la provincia del Guayas



Nota: Realizado mediante conteo simple

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

En consecuencia, se ha realizado una segmentación de la información de acuerdo al nivel de tamaño empresarial para analizar las características individuales en términos de dispersión y distribución. Los principales resultados se presentan en la tabla 9, donde el segmento de las grandes empresas registra los mayores niveles de dispersión en su propia dinámica interna. Las empresas

de esta categoría, a pesar de que facturan más de 5 millones o mantienen una cantidad de empleados superior a 200 empleados, presentan su dispersión más elevada en cuanto al total de empleados en el año 2018, seguido de 2015, 2011 y finalmente, 2013.

Tabla 9

Segmentación por tamaño de empresa

Segmentación especial por tamaño de empresa						
Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Curtosis	Desv. Estándar	Asimetría	Curtosis	Desv. Estándar
2011	3,314	12,021	1863,215	0,706	2,833	46,453
2012	0,938	2,363	89,657	5,752	37,281	133,402
2013	4,231	18,956	1521,912	3,379	15,280	54,616
2014	2,509	9,027	179,849	1,826	5,846	30,946
2015	5,469	30,958	1979,080	8,638	81,536	85,833
2016	4,625	24,110	226,483	2,492	8,470	31,410
2017	3,437	16,334	98,864	2,994	13,530	18,173
2018	5,658	33,019	3888,759	3,496	16,791	24,582
2019	1,695	4,772	51,429	4,143	24,230	19,974
	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Curtosis	Desv. Estándar	Asimetría	Curtosis	Desv. Estándar
2011	0,850	3,304	9,490	2,154	9,233	1,312
2012	21,28	458,733	143,522	8,371	142,368	1,933
2013	6,092	49,876	14,154	55,843	3155,295	16,339
2014	3,025	14,871	7,040	1,620	6,469	1,339
2015	10,579	154,163	15,268	6,918	133,731	1,742
2016	7,079	71,178	9,617	14,824	477,684	2,248
2017	6,847	69,592	9,425	7,295	117,060	2,517
2018	10,469	153,707	10,466	4,195	43,166	2,132
2019	25,368	645,370	347,943	55,909	3150,311	219,883

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Las empresas medianas mantienen un elevado nivel de dispersión con una mayor proporción en los primeros años, en los siguientes periodos se reporta una tendencia a la baja y los valores están más agrupados. Las pequeñas empresas comparten un patrón de dispersión con las empresas medianas, pero se acentúan de forma considerable en los primeros años y en el último periodo. Esta pronunciada dispersión en el año 2019 se registra también en las microempresas, alterando considerablemente la tendencia de concentración que se ha mantenido durante los periodos de estudio.

2.1.3 Provincia de Pichincha

La provincia de Pichincha se presenta como un importante centro de análisis, debido a sus propias características en cuanto a extensión, población y aporte a la economía nacional. Al ser la provincia donde se encuentra la capital de la República, la ciudad de Quito, la convierten en un centro especial para el comercio internacional y la inversión tanto nacional como extranjera.

La provincia se encuentra en el centro norte del país y cuenta con una extensión de 9.535 Km². De acuerdo a los últimos registros, la población económicamente activa se aproxima a un total de 1.309.182 personas (INEC, 2017). En términos económicos, la provincia se ubica en el primer lugar en relación al total de ventas a nivel nacional con un 40,35% en el año 2020 (58.781.410 miles de dólares) que se representa en un 90,82% exclusivamente por las actividades en la ciudad de Quito (INEC, 2020).

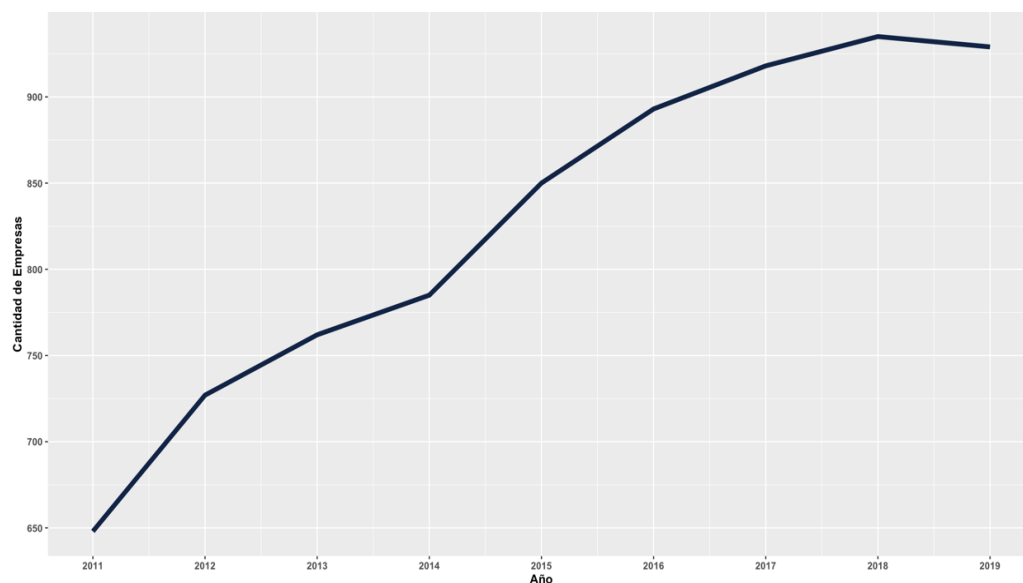
La totalidad de empresas, como es esperado, supera en gran medida a los valores presentados del Azuay, pero no presenta comparación alguna con respecto al elevado nivel de desarrollo de mercado y operaciones que se ejecutan en Guayas. Inicialmente se observa en la Figura 17 un crecimiento pronunciado desde el año 2011 de 281 empresas (+43,364%) hasta el año 2019. Con una ligera corrección en la tendencia de crecimiento para el año 2014, la cantidad de empresas en el sector inmobiliario ha aumentado gracias a las favorables condiciones macroeconómicas en el periodo 2001-2014 por el auge petrolero al incrementarse el precio de los commodities (Mejía y Pinos, 2021) y las políticas de gasto incremental aplicadas en los años 2007 a 2015 por el Gobierno del expresidente Correa hacia el sector de la construcción (Guerra, 2018).

Durante los años de estudio las empresas inmobiliarias que se desarrollan en la provincia de Pichincha no han dejado de incrementar, con un crecimiento promedio anual de 4,67%, en el cual se destaca el año 2012 siendo este el de mayor crecimiento con un 12,19% con respecto al año anterior, esto debido al auge económico provocado por los altos precios del petróleo que en el año 2012 impulsó al crecimiento sostenido del sector. Por otro lado, se observa que en el año 2019 sucedió un ligero decrecimiento de 0,64% con respecto al año anterior, de acuerdo al BCE (2020) en cuanto al crédito hipotecario las instituciones financieras privadas pasaron de colocar \$1.211,1 millones en el año 2018 a \$1.134,5 en el 2019 con una variación anual de -6,3%, por su parte el BIESS pasó de otorgar \$765,7 millones en 2018 a \$610 millones en el 2019. Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador (2020) Quito fue la ciudad que más se

desaceleró en 2019 en cuanto al número de viviendas reservadas con un decrecimiento de 25,1% con respecto al año anterior.

Figura 17

Cantidad de empresas en la provincia de Pichincha



Nota: Realizado mediante conteo simple

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Para analizar la evolución de la cantidad de empresas en la provincia de Pichincha durante los años de estudio es importante clasificarlos según el tamaño de la empresa puesto que, como se observa en la Figura 18 no es lo mismo la realidad que viven las empresas con grandes niveles de ventas a la que viven empresas con niveles de ventas inferiores. En cuanto a la evolución de la cantidad de empresas grandes durante los años de estudio se registra un crecimiento promedio anual de 12,45%, donde se destaca el año 2015 por ser el periodo de mayor crecimiento con un valor del 50% con respecto al año anterior. Por otro lado, en el año 2016 se registra el peor año con un decrecimiento de 13,3%, con respecto al año anterior, es decir que durante este año se redujeron 2 empresas en esta categoría, hay que tomar en cuenta que al ser empresas grandes tienen gran repercusión en todo el mercado inmobiliario.

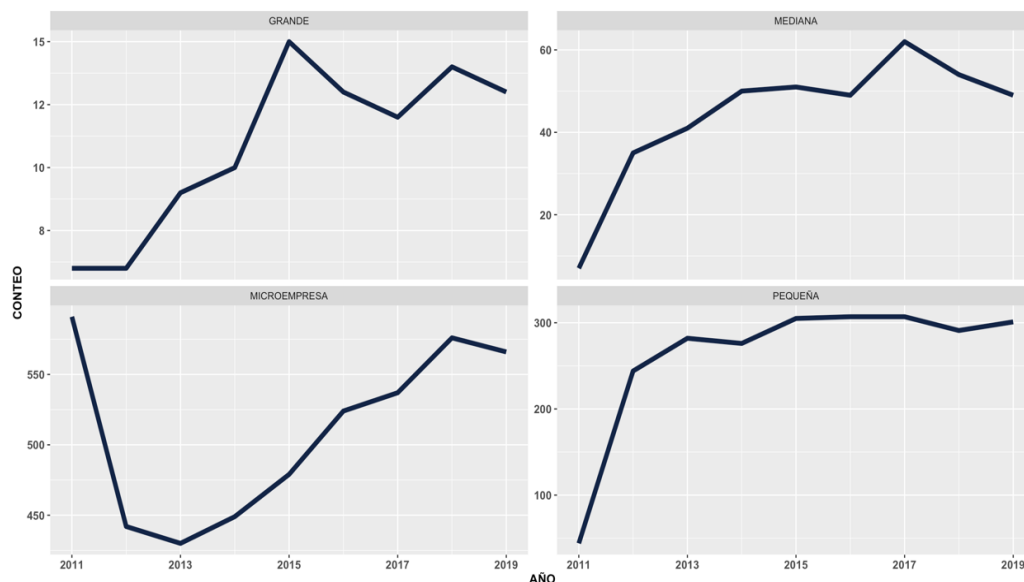
Por su parte, durante los años 2012-2019 la cantidad de medianas empresas incrementaron en promedio 5,93% anual, en este promedio no se considera el crecimiento del año 2011 a 2012 puesto que en este año el número de empresas incrementa de 7 a 35, es decir un crecimiento del

400% anual, lo cual no refleja el crecimiento promedio del mercado. Fuera de este año atípico, también se registra el año 2017 como uno de los años donde hubo mayor crecimiento, registrando un 26,53% con respecto al año anterior. Por el contrario, en el año 2018 se registra el peor escenario para las empresas medianas, en el cual hubo un decrecimiento de 12,90% con respecto al año anterior, esto representa una reducción de 8 empresas medianas. Con respecto a las microempresas, durante los años 2012-2019 se registra un crecimiento promedio anual de 3,68%, en este promedio no se considera el decrecimiento del año 2011 a 2012 de -25,21% puesto que, es un dato atípico y no refleja el comportamiento promedio del mercado inmobiliario. Por su parte, como se observa en la Figura 18 el mejor año para las microempresas del sector inmobiliario se registra en el año 2016 con un crecimiento de 9,39% con respecto al año anterior, equivalente al aumento de 45 empresas.

En relación con el comportamiento de las empresas pequeñas durante el periodo 2012-2019 se registra un crecimiento promedio anual de 3,26%, para el promedio no se consideró el crecimiento del año 2011 a 2012 de 454,55%, es decir un incremento de 44 a 244 empresas respectivamente, debido a que, al ser un año atípico no refleja el crecimiento promedio del mercado inmobiliario. También en el año 2013 se registra un año excelente para el crecimiento de las empresas pequeñas incrementando el número de empresas en 15,57% con respecto al año anterior, por el contrario, en el año 2018 sucede el peor escenario para las empresas pequeñas que tuvieron un decrecimiento de -5,21% con respecto al año anterior. Finalmente, en el año 2019 se registran 929 empresas inmobiliarias en la provincia de Pichincha conformadas en 1,4% por grandes, 5,27% por medianas, 60,93% por microempresas y 32,40% por pequeñas empresas respectivamente.

Figura 18

Cantidad de empresas según el tamaño en la provincia de Pichincha

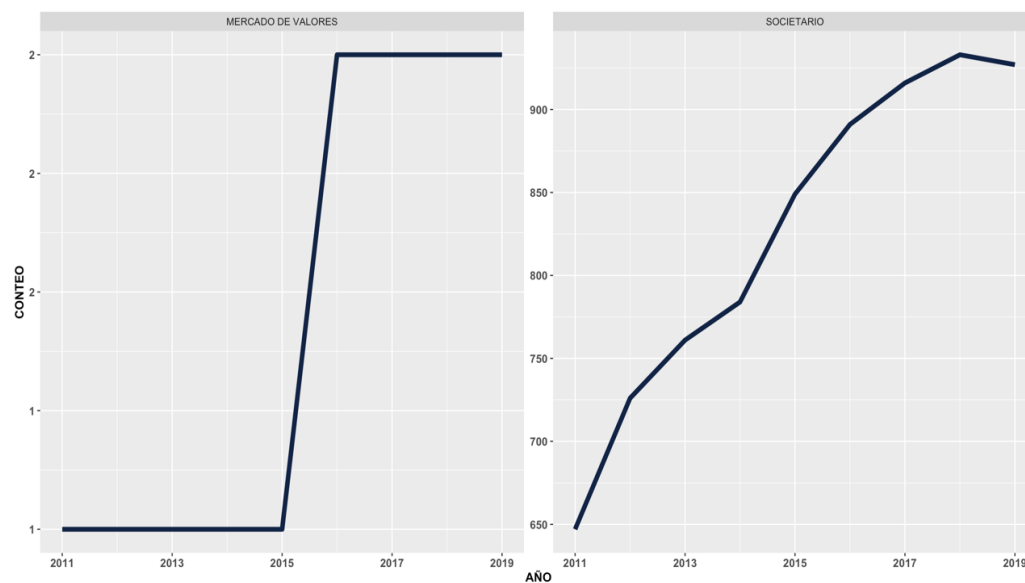


Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Las sociedades registradas en el mercado societario se han mantenido como la principal selección de los empresarios a lo largo del tiempo y en las provincias analizadas, Pichincha no es la excepción y reafirma nuevamente la teoría de desconfianza o desinformación de los empresarios sobre el mercado de valores. En la Figura 19, numéricamente el sector societario ha aumentado de manera constante con su registro más elevado en el periodo 2018 (933 empresas) y un crecimiento final para el año 2019 del 30,20% con respecto al 2011. El mercado de valores por su parte, se mantiene estable con un total de 2 empresas desde el periodo 2016 y no ha registrado cambios significativos posteriores a esta fecha.

Figura 19

Cantidad de empresas según el sector en la provincia de Pichincha



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Las empresas inmobiliarias en Pichincha se encuentran representadas en su gran mayoría por ser del tipo “Anónimo”, la diferencia con los otros tipos de personería jurídica evidencia una clara elección por parte de los empresarios hacia un esquema segmentado hacia la participación de acuerdo al nivel de acciones en posesión y con un límite de responsabilidad proporcional al aporte individual de cada uno de los socios. En segundo lugar, se mantienen las empresas bajo el régimen de “Responsabilidad limitada” que comparte ciertos principios con la categoría anterior al limitar, como su nombre menciona el nivel de responsabilidad de cada uno de los socios de acuerdo al nivel de aporte, esta categoría se ha incrementado en aproximadamente 59,79% con respecto al 2011. En tercer y cuarto lugar se ubican las categorías de sucursal externa y sociedad por acciones simplificadas respectivamente con una leve participación en este sector inmobiliario, se contemplan a estas categorías como formas no comunes para la constitución formal de una empresa.

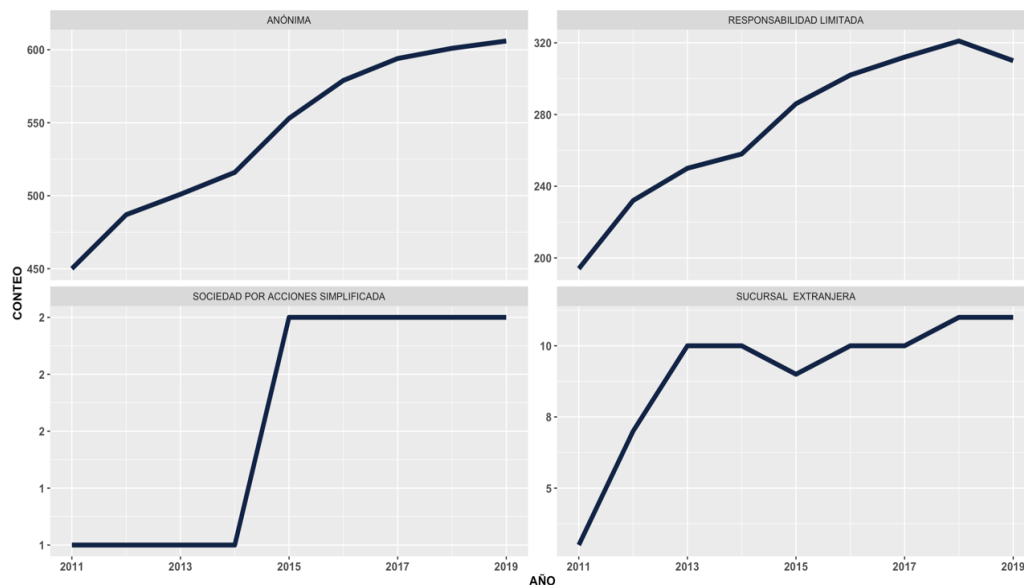
Según la entrevista realizada al Dr. Tiberio Torres, la personería jurídica es la misma para efectos tributarios independientemente del tipo de sociedad que se constituya. Conforme lo dispuesto en el Art. 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno, se define como sociedad a todo

tipo de persona jurídica sin hacer distinciones. Por lo tanto, desde el punto de vista tributario, no existe una diferencia en cuanto a la personería jurídica entre los distintos tipos de compañías o sociedades. En realidad, la ley establece beneficios tributarios en razón de la actividad que se cumple, por ejemplo; microempresarios, emprendedores, inversiones nuevas, etc. Que nada tienen que ver con el tipo de sociedad o compañía.

Agregando a lo anterior, la razón por la que, en la actividad inmobiliaria, tanto en la construcción de inmuebles como en la promoción y venta de los mismos, se escogen las compañías Anónimas o Limitadas principalmente por la familiaridad de los ciudadanos con este tipo de compañías y por los controles que pueden ejercer sobre la gestión de la administración. No obstante, modernamente existen otros tipos de compañías mercantiles, específicamente las Sociedades por Acciones Simplificadas, que pueden presentar ventajas para este tipo de actividades, sobre todo por los trámites sumarios para su constitución y los pocos requerimientos formales para la misma.

Figura 20

Cantidad de empresas según la personería jurídica en la provincia de Pichincha



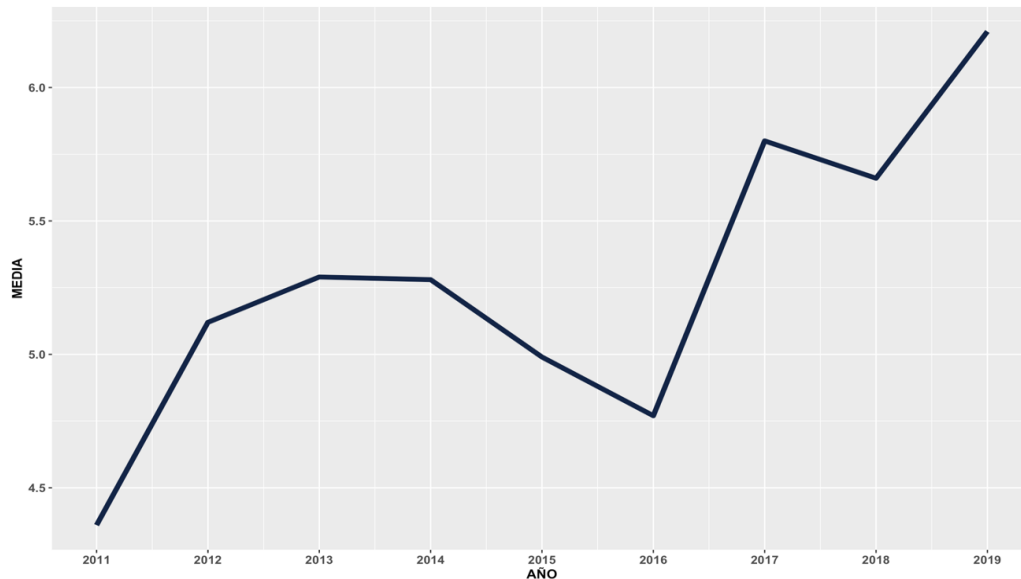
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

La realidad laboral del sector inmobiliario en la provincia de Pichincha refleja, en la Figura 21, un esquema similar a las otras provincias en cuanto al importante repunte en los últimos periodos analizados. El empleo total promedio generado, ha aumentado en 42,321% durante los

nueve años con una fuerte contracción en el año 2016 de 23,188% si se lo compara con los niveles del 2019. Hasta el año 2015 el empleo promedio incrementó en 14,449 puntos porcentuales y desde la fuerte contracción ocurrida en el año 2016, las empresas han contratado en promedio un 30,18% más empleados.

Figura 21

Valor promedio de la cantidad de empleados en la provincia de Pichincha



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

La distribución interna de los datos es del tipo leptocúrtica y con asimetría positiva en todos los periodos (tabla 10), los valores reportados en cuanto a la mediana y el respectivo valor máximo muestran una distribución muy poco dispersa estructura que se confirma con los valores de la desviación estándar, estos valores relativamente bajos marcan un importante indicio de un análisis a profundidad para determinar cuál es segmento que más aporta a esta volatilidad. También es importante señalar que el aumento progresivo de observaciones es un elemento a favor para el cálculo de estadísticos que reflejen la realidad de una forma más precisa, pues como señala (Marcano et al, 2007) el análisis y transformación de la data pura en información comprensible, permite que las empresas obtengan un elemento clave para orientar los esfuerzo a un objetivo común, sin mencionar sus otras aplicaciones hacia los Gobiernos y Órganos de control.

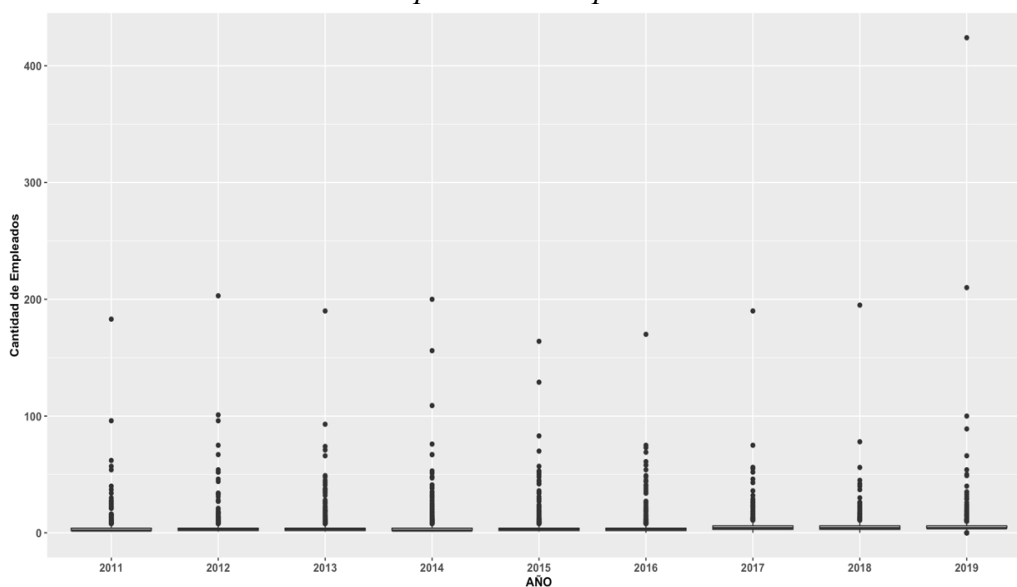
Tabla 10*Resumen de estadísticos de la distribución*

Resumen de Estadísticos sobre la variables analizada						
Año	Número de datos	Desviación Estándar	Asimetría	Curtosis	Mediana	Valor Máximo
2011	648	9,776	11,847	188,152	2	183
2012	727	11,101	10,679	156,957	3	203
2013	762	10,402	9,868	143,934	3	190
2014	785	12,081	9,772	126,739	2	200
2015	850	10,037	8,937	110,372	3	164
2016	893	9,334	9,064	124,278	3	170
2017	918	8,602	12,630	238,750	4	190
2018	935	8,101	15,313	329,097	4	195
2019	929	16,666	19,471	451,722	4	424

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

En la figura 22 se observa con más claridad el tipo de distribución de empleados totales en la provincia, la existencia de datos atípicos es evidente, pero se presentan también una estructura de datos con valores más agrupados entre sí. La estructura de la “caja” compuesta por el cuartil inferior, la mediana y el cuartil superior, es motivo significativo de análisis por la poca o nula variación de estos estadísticos, es por esto que, se ha procedido a ampliar el esquema de investigación y se ha profundizado a una sub-clasificación de las empresas por el empleo que generan de acuerdo al tamaño de sus operaciones.

Figura 22*Evolución de la cantidad de empleados en la provincia de Pichincha*

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

De acuerdo al filtro y clasificación antes mencionados, en la tabla 11 se resumen los principales estadísticos individualizados por tamaño en la provincia de Pichincha. La evolución de cada categoría de empresa en relación a su dispersión y distribución, mantiene una estructura fuertemente definida por una curtosis elevada (leptocúrtica) y una asimetría en valores positivos (sesgo positivo en los datos), sin embargo, la desviación estándar presenta un comportamiento muy interesante al evidenciar la volatilidad interna (y extensa en algunos casos) entre empresas que participan en el mismo sector económico.

Tabla 11

Segmentación por tamaño de empresa

Segmentación especial por tamaño de empresa						
Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Curtosis	Desv. Estándar	Asimetría	Curtosis	Desv. Estándar
2011	1,691	4,017	36,963	1,299	3,623	63,909
2012	1,188	2,820	81,570	1,829	5,258	19,463
2013	1,279	3,695	61,922	1,417	4,514	17,270
2014	0,904	2,368	71,391	1,164	3,297	18,417
2015	2,222	7,203	44,404	2,744	12,149	23,341
2016	2,236	7,101	48,212	1,950	6,242	17,678
2017	2,217	6,951	53,632	1,918	6,626	12,538
2018	2,942	10,464	49,978	2,328	8,295	11,413
2019	2,741	9,338	56,111	3,046	13,091	12,110
	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Curtosis	Desv. Estándar	Asimetría	Curtosis	Desv. Estándar
2011	0,602	3,077	9,482	1,600	5,227	1,794
2012	3,398	17,944	7,066	16,344	311,567	5,089
2013	2,631	12,006	5,899	9,355	131,346	2,952
2014	2,555	11,554	5,542	1,635	6,588	1,418
2015	3,664	21,423	6,326	4,563	36,435	1,971
2016	3,846	22,300	6,972	11,166	154,996	3,881
2017	3,629	22,210	5,821	1,003	4,984	1,881
2018	6,320	68,973	6,042	1,918	10,995	1,944
2019	6,817	61,510	9,111	23,229	548,202	17,769

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Para las grandes empresas el valor de la dispersión es considerable y representa la volatilidad más alta de toda la clasificación, con valores muy elevados durante los nueve periodos, señal de que existen empresas que generan un alto valor en la economía (mediante su nivel de ventas y cantidad de empleados), pero entre sí difieren en cuanto al funcionamiento y operatividad. Las medianas empresas también manifiestan una alta dispersión en los primeros años, no obstante, las observaciones han mostrado una tendencia generalizada a la baja hasta el año 2019.

Las pequeñas y microempresas no presentan grandes observaciones, por un lado, se revela una dispersión estable en el tiempo con un rango de 9,11 a 9,48 empleados. Por otro lado, se presentan las distribuciones de datos más concentradas entre todas las anteriores categorías con valores de 1,79 a 5,08 empleados en el año 2012 en términos de desviación estándar (sin considerar el valor de 2019).

Otro elemento a considerar es la reducción de la volatilidad conforme disminuye el tamaño de las empresas, es decir, las grandes empresas del sector son muy distantes entre sí en cuanto a la generación de empleo, mientras que las microempresas presentan características similares que convierten su estructura interna en un grupo muy homogéneo, al menos en cuanto al empleo generado.

CAPÍTULO 3

3. ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO FINANCIERO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LAS PROVINCIAS DE AZUAY, GUAYAS Y PICHINCHA PARA EL PERIODO 2011-2019 Y CONCEPTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ECUADOR

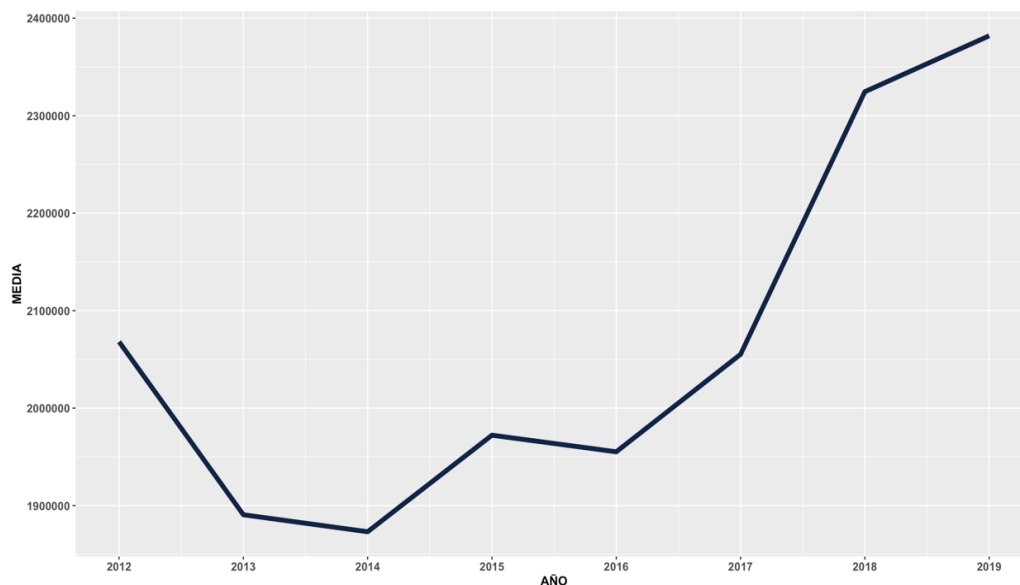
3.1 Variables financieras del sector

3.1.1 Provincia del Azuay

Como se puede apreciar en la figura 23 durante el período 2011-2019 se observa que los activos de las empresas inmobiliarias en la provincia del Azuay tienen un comportamiento creciente. Por un lado, se registra el año 2019 como el mejor año con un promedio de los activos de \$2.381.927,48 dólares y un crecimiento de 2,47% con respecto al año anterior. Por otro lado, se registra el año 2014 como el peor año con un promedio de los activos de \$1.873.239,39 dólares y un decrecimiento de 9,42% con respecto al año 2012, sin embargo, a partir de este periodo se observa una recuperación considerable, registrando un crecimiento de 10,4% para el año 2015.

Figura 23

Valor promedio de la variable Activos Totales en la provincia del Azuay



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

En la provincia del Azuay las empresas que registraron un activo más alto durante los años de estudio corresponden a la mediana empresa Cestia S.A. y la pequeña empresa Constructora San Jerónimo S.A. con un activo promedio de 30,04 y 17,24 millones de dólares respectivamente. Como se registra en la tabla 12, las empresas medianas registran una asimetría positiva lo cual nos indica que la mayoría de empresas durante los años de estudio tienen un activo menor al promedio y pocas empresas tienen un activo mayor, también se observa que la dispersión tiene un comportamiento creciente a excepción del año 2014, en el cual el promedio de los activos se redujo y al mismo tiempo la dispersión de los datos. Por otro lado, se destaca el año 2019 como el año con mayor dispersión, logrando así evidenciar que, en las empresas medianas a pesar de tener características similares, sus activos se comportan de una manera distinta a medida que pasa el tiempo. En cuanto a la aglomeración de activos en el año 2015 el 75% de las empresas medianas registran que los activos fueron menores o iguales a \$8.004.470,72, sin embargo, esta cifra incrementó considerablemente para 2019 donde se registra que el 75% de las empresas tienen activos menores o iguales a \$25.453.485,5 siendo este el mejor año para las empresas medianas.

Tabla 12

Segmentación del Activo Total por tamaño de empresa en la provincia del Azuay (p1)

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	/	/	/	/	/	/
2012	/	/	/	1,549	9.404.886,902	6.938.312,15
2013	/	/	/	1,229	9.574.346,047	8.136.294,88
2014	/	/	/	1,553	8.933.980,767	8.004.470,72
2015	/	/	/	1,406	10.617.702,334	7.577.028,92
2016	/	/	/	1,146	10.057.821,419	11.975.717,0
2017	/	/	/	0,790	10.314.695,049	12.886.871,2
2018	/	/	/	1,328	12.604.707,723	14.528.296,3
2019	/	/	/	0,635	16.652.928,985	25.453.485,5

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

En la tabla 13 se expone la información relacionada a las micro y pequeñas empresas de la provincia del Azuay, las cuales registran en todos sus periodos una asimetría positiva, es decir, que durante los años de estudio la mayoría de empresas pequeñas tienen un activo menor al promedio y pocas se destacan por tener un activo mayor. La dispersión de los activos en las empresas pequeñas es menor al de las empresas medianas lo que permite deducir que las empresas pequeñas tienen un comportamiento similar entre sí. El mejor año registrado para las empresas

pequeñas en cuanto a la acumulación de activos es el 2012 puesto que, el 75% de las empresas contaban con unos activos menores o iguales a \$4.999.278,31, por el contrario el año 2014 se registra como un año muy difícil para las empresas pequeñas puesto que el 75% contaba con activos menores o iguales a \$2.597.742,46. Las microempresas inmobiliarias durante los años de estudio registran una asimetría positiva es decir que, la mayoría tienen un activo menor al promedio y pocas se destacan por tener un activo mayor, en cuanto a la dispersión de los activos se registra el año 2012 como el de mayor variación para las microempresas. Al igual que las empresas pequeñas y medianas de la provincia del Azuay se destacan el año 2019 como el año con mayores activos donde el 75% de las microempresas registran un activo menor o igual a \$767.745,91, no obstante, el año con menores activos fue el 2014 en el cual el 75% de las microempresas tenían un activo menor o igual a \$485.507,37 respectivamente.

Tabla 13

Segmentación del Activo Total por tamaño de empresa en la provincia del Azuay (p2)

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	1,927	2.129.549,801	/	8.000	118.175,132	/
2012	1,155	3.636.751,683	4.999.278,31	6.361	2.442.238,990	496.701,47
2013	2,144	4.393.199,335	3.040.662,59	4.205	913.043,574	486.121,2
2014	2,155	4.293.563,730	2.597.742,46	5.481	1.002.432,807	485.507,37
2015	1,950	4.319.384,238	3.294.424,95	4.177	1.139.377,794	502.696,28
2016	2,254	4.265.655,569	3.471.256,06	4.634	1.028.945,778	492.297,49
2017	1,999	4.263.127,765	4.103.318,73	3.816	1.153.693,186	496.389,86
2018	3,986	6.701.253,197	4.313.430,73	3.576	1.116.432,773	504.310,06
2019	3,953	6.622.857,623	4.265.557,03	3.228	1.212.770,971	767.745,91

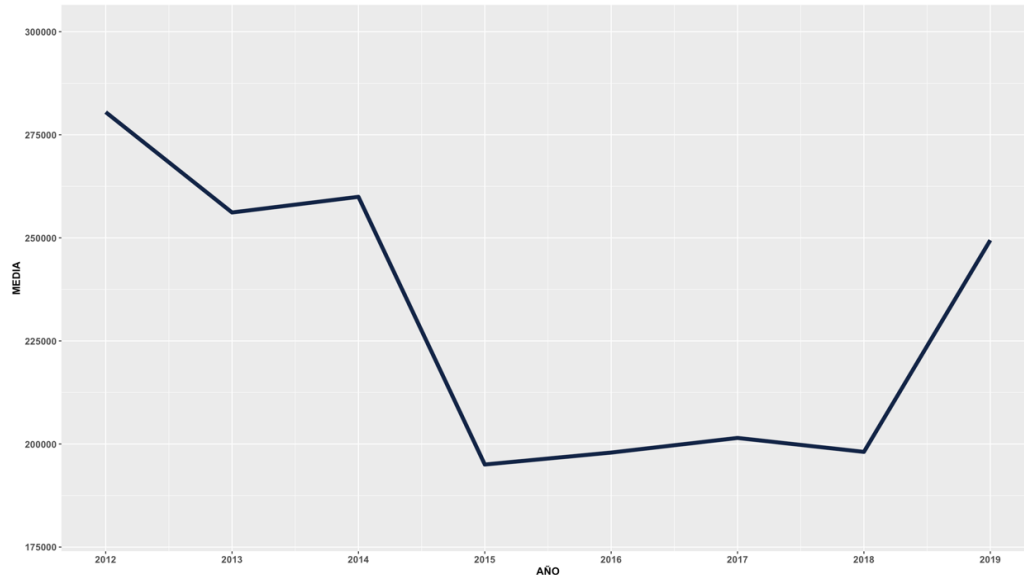
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Los ingresos medios por ventas reportados en las empresas inmobiliarias del Azuay se presentan en la figura 24, donde se evidencia un importante punto de inflexión en el periodo 2015 al presentarse como el nivel promedio más bajo de ingresos durante todos los nueve periodos analizados con \$19.5021,61 (-44,83% con respecto al 2012). Este periodo de caída actúa como resistencia a la tendencia decreciente desde el año 2012 y permite el inicio de una recuperación del sector hasta el año 2019 con un total promedio de \$249.431,69, equivalente a un aumento del 27,9% de acuerdo a los niveles del 2015.

La fuerte disminución del ingreso promedio entre los años 2014 y 2015 es equivalente a una reducción del 24,98%, esto quiere decir que todas las empresas inmobiliarias dejaron de percibir (en promedio) aproximadamente \$64.929,99 en un solo periodo.

Figura 24

Valor promedio de la variable Ingresos por Ventas en la provincia del Azuay



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Al momento de investigar con mayor detalle la serie segmentada por tamaño de empresa del sector inmobiliario, se presentaron ciertas dificultades para establecer y construir la matriz de comparación debido a la propia estructura de la provincia en cuanto al volumen y nivel de empresas que operan dentro del mercado Azuayo. Entre las empresas que más ingresos generan, se encuentra Corpmosa Cía. Ltda. que registra su mayor nivel de ingresos en el año 2012 con ventas de 6,16 millones de dólares, esta inmobiliaria pertenecía a las grandes empresas de la provincia del Azuay, sin embargo, en el año 2014 hubo una reducción en sus activos y ventas lo que causó que la empresa pase a la categoría de mediana empresa. Por otro lado, la Constructora Altavista Corp. Cía. Ltda. pasó de ser una empresa mediana en 2018 a estar en la categoría de grandes empresas en 2019 registrando el mayor ingreso en los años de estudio, siendo este de 7,78 millones de dólares.

Como se puede apreciar en la tabla 14, los ingresos percibidos por las medianas empresas se mantienen con una asimetría positiva los 8 primeros periodos y un periodo de asimetría negativa

en el año 2019, el cambio de tendencia señala que, en un inicio, existía una mayor cantidad de empresas con ingresos moderados y muy pocas empresas con altos ingresos, por el contrario, en el año 2019 se invierte esta relación y la naturaleza de la distribución cambia hacia un esquema donde la “cola” se encuentra hacia la parte izquierda y se evidencia la alteración de los ingresos debido a ciertas empresas que poseen fuertes valores de ventas por debajo del comportamiento del mercado.

La dispersión de los ingresos ha sido elevada en todos los años, con fuertes incrementos en el año 2014, 2018 y 2019, se puede considerar que las empresas medianas presentan comportamientos diversos a pesar de compartir estructuras similares. En términos nominales se puede mencionar que el periodo más importante para esta clasificación ocurrió en el año 2014 donde el 75% de las empresas medianas obtuvieron ingresos iguales o menores a \$ 3.349.433.19 De igual manera se observa que para el año 2016 el 75% de las empresas medianas solo generaron \$1.673.041,92, convirtiéndolo en el periodo más bajo de ingresos registrado.

Tabla 14

Segmentación del Ingreso por Ventas por tamaño de empresa en la provincia del Azuay (p1)

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	/	/	/	/	/	/
2012	/	/	/	0,773	451.098,945	1.673.821,54
2013	/	/	/	0,721	900.721,147	2.036.767,01
2014	/	/	/	0,715	1.536.343,538	3.349.433,19
2015	/	/	/	0,728	485.714,886	1.899.319,03
2016	/	/	/	0,349	367.297,247	1.673.041,39
2017	/	/	/	0,300	667.585,143	2.084.967,92
2018	/	/	/	0,427	999.142,828	2.490.834,07
2019	/	/	/	-0,706	1.188.211,165	2.057.930,06

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

En cuanto a las pequeñas empresas inmobiliarias del Azuay, se observa en la tabla 15 que poseen una estructura de ingresos asimétricamente positiva en todos los periodos y con una dispersión más baja que las empresas medianas. En el año 2012, el 75% de las empresas registradas en esta categoría obtuvieron ingresos iguales o inferiores a \$412.415,1 y en el año 2019 ese valor se incrementó a \$432.057,07, un incremento de aproximadamente 4,76%. Las microempresas representan la categoría con mayor participación en la provincia, sus ingresos se caracterizan en todos los periodos por una forma asimétrica positiva y con los niveles de dispersión más bajos.

Para las microempresas inmobiliarias el año 2018 fue particularmente beneficioso, pues de acuerdo con la información recopilada, el 75% de las empresas obtuvieron beneficios iguales o inferiores a \$47.817,00, adicionalmente se presenta el 2015 como otro destacable periodo en la economía inmobiliaria con ingresos iguales o menores a \$44.140,00.

Tabla 15

Segmentación del Ingreso por Ventas por tamaño de empresa en la provincia del Azuay (p2)

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	3,001	167.724,538	/	8,000	1.143,505	/
2012	1,266	223.749,660	412.415,1	0,961	29.661,825	42.912,31
2013	1,786	209.733,468	313.227,26	1,316	25.310,425	27.144,25
2014	1,424	238.796,818	337.848,67	1,097	31.627,671	42.958,15
2015	1,077	227.135,966	375.141,8	1,183	30.571,792	44.140,00
2016	1,003	194.652,155	390.000,0	1,064	30.209,155	39.629,11
2017	1,152	205.420,493	397.012,8	1,357	29.056,773	27.798,31
2018	1,199	187.077,904	376.850,01	0,939	32.134,220	47.817,00
2019	0,797	232.892,565	432.057,07	1,432	27.932,163	25.405,14

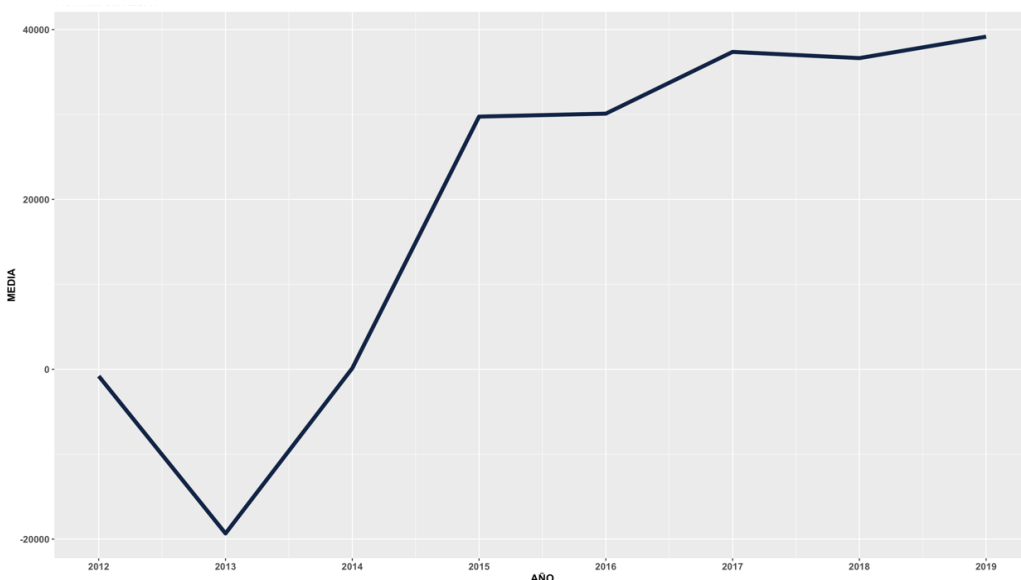
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Como se observa en la figura 25 el promedio de la UAI (utilidad antes de impuestos) en la provincia de Azuay refleja que hubo una contracción en el año 2013, tocando el punto más crítico en esta categoría un promedio en UAI de \$-19.330,70. Sin embargo, a partir de este punto se aprecia una recuperación inmediata, registrando un crecimiento importante en el año 2015, el cual se presenta como el año con mayor crecimiento siendo este de 24,618% con respecto al año anterior, en promedio la UAI llega a ser máxima en el periodo 2019 con \$39.164,52.

Figura 25

Valor promedio de la variable Utilidad antes de Impuestos en la provincia del Azuay



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

En la provincia del Azuay las empresas que mayor UAI (utilidad antes de impuestos) generan son las de tamaño medianas, dentro de estas se encuentra la inmobiliaria Cestia S.A., la cual se destaca por ser la inmobiliaria que más UAI ha generado en los últimos 4 años con un promedio de 882,97 mil dólares. La UAI de las empresas medianas de la provincia del Azuay (tabla 16) reflejan un comportamiento con asimetría positiva durante los años de estudio, exceptuando el año 2013 en el cual la asimetría es negativa, en este año la mayoría de empresas registraron una UAI mayor al promedio con pocas empresas con una utilidad menor, adicionalmente en este periodo sucede la dispersión más elevada, es decir que las empresas medianas tuvieron comportamientos muy diversos entre sí. En esta categoría se observa que el 2019 fue el mejor año para las empresas medianas de la provincia del Azuay puesto que, el 75% de empresas reflejaron una UAI menor o igual a 535,23 mil dólares, por el contrario, el 2013 se reconoce como el peor periodo en el cual el 75% de empresas tenían una UAI menor o igual a 39,93 mil dólares.

Tabla 16*Segmentación de la UAI por tamaño de empresa en la provincia del Azuay (p1)*

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	/	/	/	/	/	/
2012	/	/	/	1,043	287.935,535	56.388,67
2013	/	/	/	-1,329	968.043,306	39.927,96
2014	/	/	/	/	/	/
2015	/	/	/	0,821	236.740,065	279.201,95
2016	/	/	/	0,691	231.031,693	308.115,25
2017	/	/	/	1,199	363.935,016	235.577,44
2018	/	/	/	1,005	384.645,434	484.348,13
2019	/	/	/	0,675	528.756,472	535.229,21

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

La UAI (utilidad antes de impuestos) de las pequeñas empresas de la provincia del Azuay reflejan una asimetría negativa los 3 primeros años analizados, es decir que durante este periodo de tiempo la mayoría de empresas contaban con una UAI mayor al promedio y pocas empresas tenían una UAI menor al promedio. A partir del año 2014 en adelante sucedió lo contrario con pocas empresas con mayor UAI que el promedio, a su vez en el 2013 se registra la dispersión más alta para las empresas pequeñas en cuanto a su UAI siendo este superior a 201 mil dólares respectivamente, como se observa en la tabla 17. El mejor año para estas empresas se da en el 2017, en el cual el 25% de las empresas mantenían una UAI mayor a \$86.628,72 respectivamente, por otro lado, el peor año se registra en 2013 puesto que, el 75% de empresas presentaron una UAI menor o igual a \$47206,24. En la categoría de microempresas de la provincia del Azuay la UAI registra una asimetría negativa los 2 primeros periodos analizados y una asimetría positiva los años posteriores. Por su parte, en el año 2013 se observa que las empresas presentaron escenarios muy diferentes en cuanto a su desarrollo, registrando una dispersión en la UAI superior a 121,27 mil dólares respectivamente. A su vez, las microempresas presentan el año 2012 como el mejor año en el cual el 25% presentaron una UAI superior a \$2.813,99 respectivamente.

Tabla 17*Segmentación de la UAI por tamaño de empresa en la provincia del Azuay (p2)*

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	-3,175	91.051,136	/	-7,881	1.918,252	/
2012	-0,631	161.625,217	77949.44	-4,815	78.962,829	2.813,987
2013	-1,594	201.010,393	47206.2425	7,307	121.274,640	/
2014	6,246	2.005,718	/	/	/	/
2015	1,573	72.696,615	77598.14	4,214	11.908,433	463,402
2016	2,504	77.353,229	62680.88	3,106	7.664,647	701,657
2017	2,516	82.720,354	86628.72	2,999	10.524,485	1.578,490
2018	1,524	67.717,075	81829.6575	5,536	12.589,220	784,307
2019	2,130	81.329,978	72105.33	3,836	9.578,235	2.329,825

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

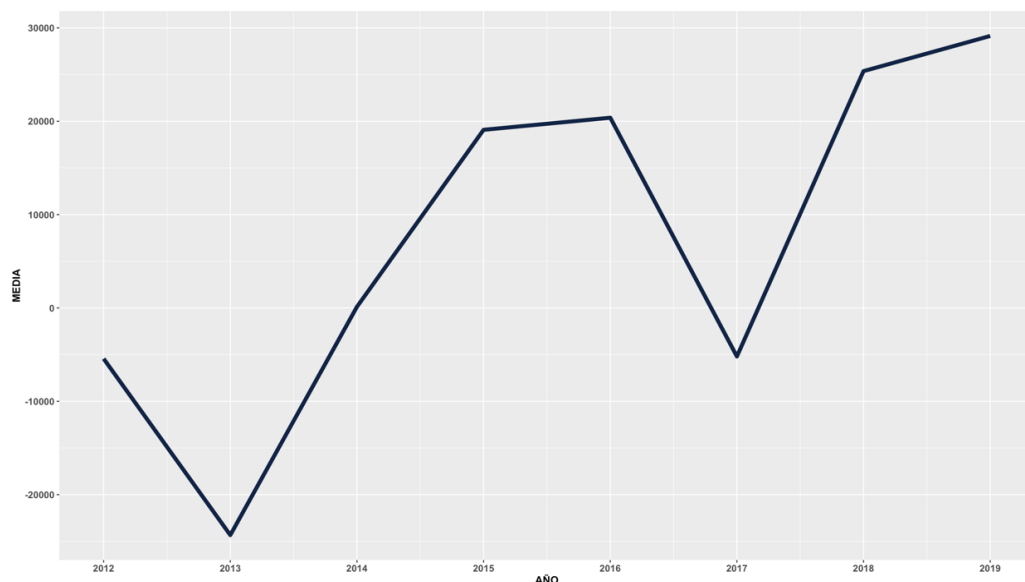
Elaborado por: Arias, Ramírez

Los resultados finales o también denominados utilidad neta, guardan naturalmente una relación directa con el nivel impositivo vigente, es por ello que las empresas con márgenes muy bajos sufren de forma directa y profunda los cambios de política económica y fiscal. En el caso del sector inmobiliario para la provincia del Azuay, el valor promedio de las utilidades netas (figura 26) ha sido poco estable que se ha caracterizado por una pendiente positiva y creciente en todos los años estudiados, sin embargo, se evidencia que durante el periodo 2012-2014 existió una compleja situación financiera, pues los rendimientos negativos o nulos fueron persistentes y profundos.

Según la base de datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador (SUPERCIAS, 2021), las empresas inmobiliarias del Azuay reportaron para el año 2012 un valor promedio de pérdida igual a \$5.438,05, resultado que empeoró en el año 2013 con un valor mínimo histórico de \$24.331,95 para toda la serie. Posterior a este evento, los promedios sobre la utilidad para los años 2014, 2015 y 2016 fueron positivos hasta alcanzar los \$20.379,02 para el conjunto empresarial inmobiliario. En los tres últimos periodos, la utilidad promedio descendió abruptamente hasta alcanzar el valor negativo de \$5.197,25 en el 2017 y para 2018-2019 se registra una recuperación del sector con utilidades promedio iguales a \$29.128,19.

Figura 26

Valor promedio de la variable Utilidad Neta en la provincia del Azuay



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

El filtro por tamaño de empresa muestra que las empresas del segmento mediano, tabla 18, sostienen un comportamiento irregular en cuanto a su distribución estadística de datos y su correspondiente asimetría, la cual exhibe la presencia de ciertas empresas cuyas utilidades difieren del conjunto empresarial total. Al mismo tiempo, las medianas empresas mantienen una dispersión estable relativa de \$250.000,00 entre ellas con elevados picos en el año 2013 (\$949.161,878) y 2019 (\$340.658,741). También es imperativo indicar que las empresas de este segmento han aumentado sus ingresos progresivamente. Esta información podría presentar ciertas deficiencias en calidad y cantidad, pues se establece que un 75% de las empresas inmobiliarias del Azuay obtuvieron utilidades netas iguales o inferiores a \$216.713,97 en 2016 y \$310.611,36 en 2019, esto representa un aumento del 43,99%. Por su parte, la inmobiliaria Cestia S.A. es la que mayor utilidad neta ha generado en los últimos años de estudio, en 2018 presentaron una utilidad neta de 751,22 mil dólares, para el año siguiente a pesar de que esta utilidad bajo a 600,25 mil dólares, sigue siendo la más alta en este rubro de empresas.

Tabla 18*Segmentación de la Utilidad Neta por tamaño de empresa en la provincia del Azuay (p1)*

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	/	/	/	/	/	/
2012	/	/	/	0,967	259.363,808	35.920,60
2013	/	/	/	-1,384	949.161,878	28.858,03
2014	/	/	/	/	/	/
2015	/	/	/	0,422	220.274,603	216.713,97
2016	/	/	/	0,320	154.752,588	215.481,29
2017	/	/	/	-0,994	165.389,751	/
2018	/	/	/	1,048	278.415,529	289.891,84
2019	/	/	/	0,704	340.658,741	310.611,36

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

El caso para las pequeñas y microempresas inmobiliarias del Azuay es muy similar, distribuciones numéricas con estructuras variables en el tiempo y con asimetrías dispares entre sí, puesto que en los primeros años en estudio se destaca la fuerte presencia de asimetría negativa hasta el año 2014 y posterior a esto, en el año 2017 con -0,424 de las pequeñas empresas, confirmando la presencia de valores negativos o muy inferiores al desempeño sectorial. En cuanto a su dispersión, los valores se establecen en los niveles operativos normales de estas empresas en todos los periodos, con ciertas excepciones en los años 2012, 2013 y 2014 cuyos valores difieren considerablemente con los otros años. Adicionalmente, se conoce que para el año 2015, un 75% del total empresarial pequeño obtuvo utilidades netas similares o inferiores a \$65.480,77 y en el 2019, el valor ascendió a \$66.782,42 para el mismo porcentaje.

La utilidad del sector de la microempresa inmobiliaria expone una forma asimétrica negativa durante dos períodos consecutivos (2011-2012) y realiza un cambio sostenido hacia una tendencia positiva durante los restantes siete años. La volatilidad ha sido relativamente baja, en periodos como el 2015-2019 la dispersión es muy reducida y controlada, las excepciones se presentan en el 2012 y 2013 cuyos valores son en extremo elevados. Para la estimación de los estadísticos de posición, la calidad de la información afectó la obtención de resultados con características relevantes y significativas para el estudio, sin embargo, se puede mencionar que la gran mayoría de microempresas (75%) obtuvieron ingresos iguales o inferiores a \$1.803,70 en el año 2019.

Tabla 19*Segmentación de la UAI por tamaño de empresa en la provincia del Azuay (p2)*

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	-3,175	91.051,136	/	-7,881	1.918,252	/
2012	-0,924	152.261,343	40.196,04	-4,893	78.575,482	2.199,69
2013	-1,834	192.760,122	28.308,65	7,310	120.137,106	/
2014	6,246	2.005,563	/	/	/	/
2015	1,176	60.140,540	65.480,77	4,189	9.167,678	/
2016	1,936	57.361,678	48.785,52	3,305	6.618,871	588,93
2017	-0,424	62.431,147	/	5,087	7.628,740	/
2018	1,231	52.848,672	63.489,67	5,511	9.767,908	611,76
2019	2,714	68.760,549	66.782,47	3,832	8.068,247	1.803,70

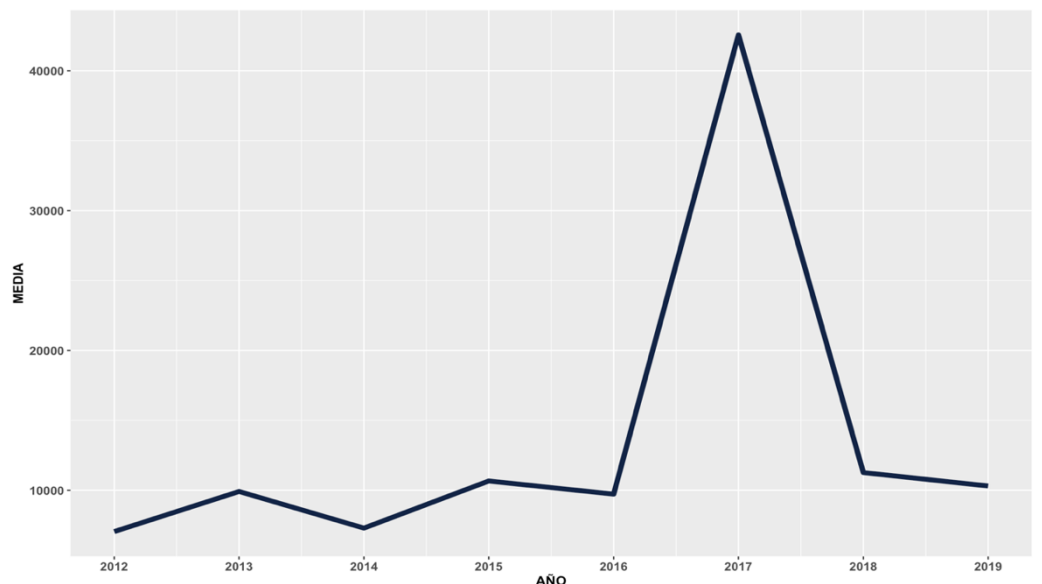
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Durante los años de estudio se observa que el promedio del IR (impuesto a la renta) generado por las empresas de la provincia del Azuay tiene un comportamiento estable año tras año, sin embargo, en el año 2017 se presenta un fuerte crecimiento de 337,79% con respecto al año anterior, pasando de un promedio de \$9.723,57 en 2016 hasta llegar a un máximo de \$42.569,20 en 2017, posteriormente, en el año 2018 se registra una fuerte corrección con un decrecimiento de -73,53%, donde el promedio del IR declarado llegó a ser de \$11.268,73. Eliminando el año atípico de 2017 se observa que el IR causado en la provincia del Azuay tiene un crecimiento promedio anual de 9,84% respectivamente.

Figura 27

Valor promedio de la variable Impuesto a la Renta Causado en la provincia del Azuay



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Durante los años de estudio se observa que la inmobiliaria Cestia S.A. es la que mayor IR ha generado con un promedio anual de 442,72 mil dólares, en el último año analizado esta empresa registró un IR de 364,04 mil dólares respectivamente. Las empresas medianas registran una asimetría positiva baja, es decir que la mayoría de empresas durante los años de estudio presentan un IR menor al promedio y pocas se destacan por tener un IR mayor de acuerdo a lo expuesto en la tabla 1.

Por otro lado, en el año 2017 se observa una alta dispersión de 529,41 mil dólares en cuanto al IR publicado por las empresas medianas, a su vez, este periodo se reconoce como el mejor año para estas empresas, dado que el 25% reportaron un IR superior a 371,32 mil dólares, por el contrario, el periodo 2013 se refleja como el peor año, puesto que, el 75% de empresas presentaron un IR menor o igual a 22,14 mil dólares respectivamente.

Tabla 20*Segmentación del IR Causado por tamaño de empresa en la provincia del Azuay (p1)*

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	/	/	/	/	/	/
2012	/	/	/	1,788	61.547,716	/
2013	/	/	/	1,451	82.502,631	22.139,86
2014	/	/	/	0,747	35.484,591	49.407,66
2015	/	/	/	0,448	91.557,647	151.691,76
2016	/	/	/	1,095	83.342,289	92.633,95
2017	/	/	/	1,251	519.411,951	371.317,76
2018	/	/	/	0,647	112.459,689	194.456,29
2019	/	/	/	0,551	190.413,384	224.617,85

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

En la segmentación según el tamaño se encuentran las empresas pequeñas, estas presentan una estructura asimétrica positiva en cuanto al IR reportado en todos los años de estudio, lo cual, indica que durante este periodo de tiempo pocas empresas reportaron un IR mayor al promedio. Por su parte, se observa al periodo 2017 como el año más relevante para este rubro de empresas, puesto que, se da lugar a la dispersión más alta, siendo esta mayor a 110,23 mil dólares en IR causado, a su vez, en este año se registró el mayor IR, ya que el 25% presentaron un IR superior a 75,54 mil dólares. El IR de las microempresas de la provincia del Azuay forma una asimetría positiva y muestra una dispersión alta en todos los años, con un fuerte incremento en el 2017, siendo este de \$9.187,03. Para las microempresas el peor año se presenta en 2012, en el cual el 75% generaron un IR menor o igual a \$51,47. Sin embargo, dos años más tarde se refleja una clara recuperación donde el 25% reportaron un IR superior a \$747,48 respectivamente.

Tabla 21*Segmentación del IR Causado por tamaño de empresa en la provincia del Azuay (p2)*

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	/	/	/	/	/	/
2012	3,101	29.524,907	17.284,92	2,756	2.779,883	51,47
2013	2,838	36.585,659	21.911,26	5,089	2.649,137	/
2014	2,841	19.552,011	11.712,98	3,309	2.474,721	747,48
2015	2,509	24.975,073	21.398,12	4,218	2.771,223	171,62
2016	3,049	23.586,918	21.582,50	3,881	1.465,509	123,73
2017	3,785	110.231,000	75.536,17	4,098	9.187,025	246,45
2018	2,261	23.227,062	18.339,98	5,552	2.852,860	197,58
2019	2,649	19.915,664	11.648,71	4,755	1.813,559	120,62

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

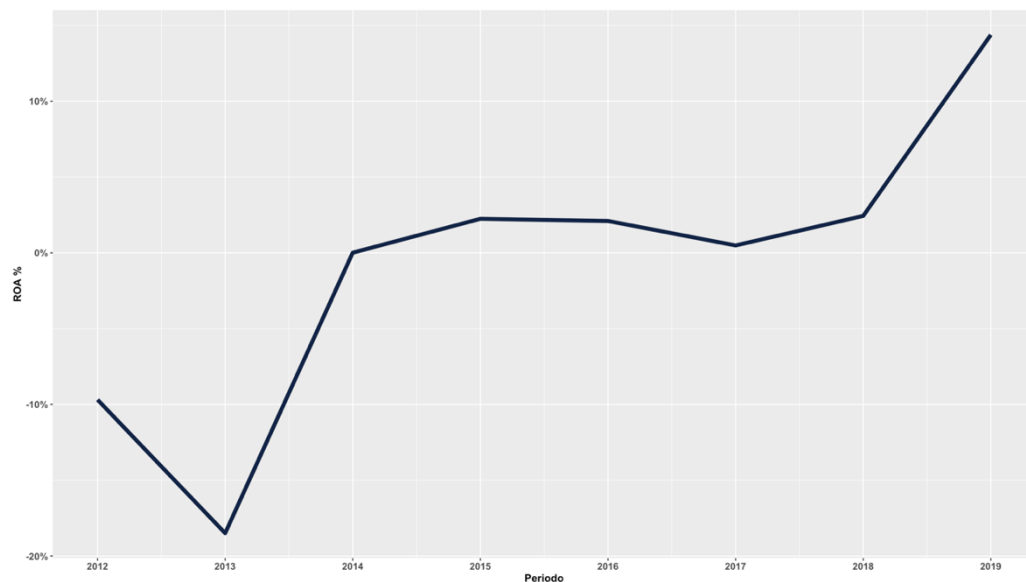
Elaborado por: Arias, Ramírez

Adicionalmente, se procedió a realizar el cálculo del indicador de rendimiento ROA (Rendimiento sobre el Activo) que se presenta en la figura 28 en términos de media aritmética para todo el sector de forma agregada y para todos los periodos analizados. Este indicador se estimó metodológicamente mediante el cociente de los resultados obtenidos entre el total de activos para el periodo analizado, como fue explicado en el primer capítulo, sin embargo, existió una elevada cantidad de observaciones con errores matemáticos e indeterminaciones que fueron suprimidas para obtener una data válida, pero con menores observaciones por año.

En Azuay se observa que la rentabilidad del activo en términos sectoriales ha incrementado de forma significativa, pues en el 2012 y 2013 los rendimientos para las empresas inmobiliarias reportaron un complicado ejercicio fiscal representado en los valores negativos de este indicador (la utilidad como numerador del cociente se presentó en términos negativos). En 2014, la situación es más favorable al retornar nuevamente a un rendimiento positivo pero reducido, tendencia que se mantendría por tres cuatro periodos consecutivos más hasta el año 2018 con un rendimiento del 2,43% y finalmente, en el 2019, el rendimiento generado fue el máximo histórico de la serie de tiempo analizada con un total de 14,37%.

Figura 28

Valor promedio de la variable ROA en la provincia del Azuay



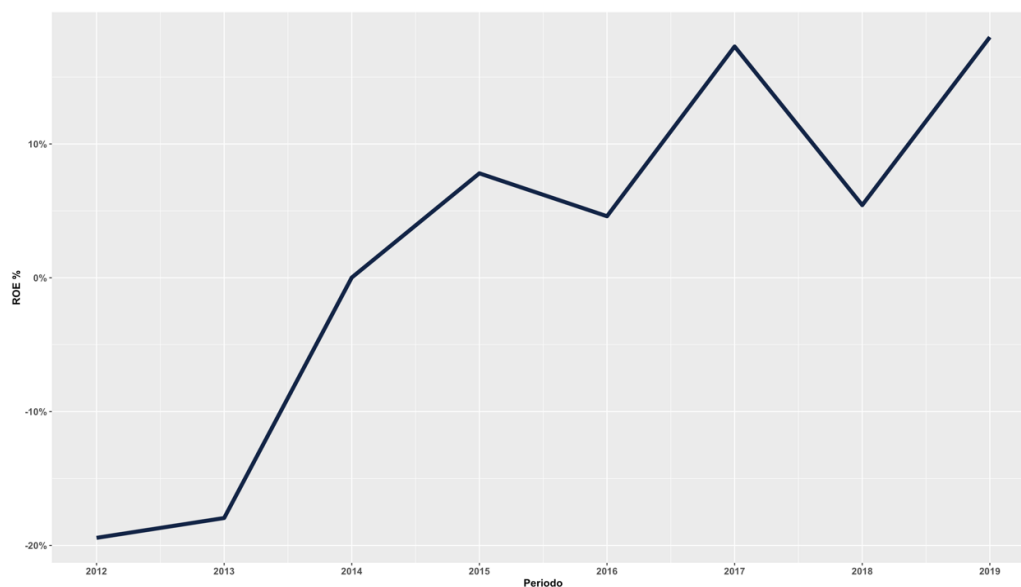
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

La situación de las inmobiliarias del Azuay con respecto al rendimiento sobre el patrimonio (ROE) se presenta en la figura 29, donde en términos de promedio anual sectorial es evidente un patrón creciente durante el periodo analizado. La información recopilada de los organismos de control como la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SUPERCIAS), muestra que la rentabilidad permaneció en términos negativos prácticamente desde el año 2012 (-19,43%) hasta aproximadamente el 2014, que representó para las empresas azuayas un periodo crítico en cuanto a la operatividad y sostenibilidad financiera pues la poca o nula utilidad complica las expectativas a futuro. Consecuentemente, para el año 2015 se presentó un importante desempeño sectorial que alcanzó el nivel de 7,81% y cuyo momento no se mantuvo en el año 2016 por ciertas características macroeconómicas y políticas vigentes. Una vez finalizada la etapa de contracción, el sector recupera fuerza y expande nuevamente la rentabilidad hasta alcanzar un nuevo máximo aproximado de 17,28% para el año 2017. Finalmente, en los dos últimos periodos se presenta nuevamente el patrón de contracción y recuperación fuerte entre 2018 y 2019, donde se registra una precipitación y un nuevo máximo de 5,43% y 17,98% respectivamente.

Figura 29

Valor promedio de la variable ROE en la provincia del Azuay



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Se ha considerado pertinente complementar la información antes presentada con un análisis de correlación entre las variables analizadas con el fin de explorar una posible vinculación entre ellas. Los resultados se presentan en la matriz de correlación (tabla 22) donde se evidencian, naturalmente, fuertes relaciones entre variables como: utilidad antes de impuesto y utilidad neta (0,8848), impuesto a la renta y utilidad antes de impuesto (0,5229) o ingresos por ventas e impuesto a la renta causado (0,3551). Sin embargo, existen correlaciones de interés que muestran importantes relaciones subyacentes y exigen un mayor nivel de estudio que contemplen tanto la realidad de la provincia como la dinámica de las empresas, entre ellas se encuentra a la cantidad de empleados y los ingresos por ventas (0,4421), total de activos e impuesto a la renta (0,4386), total de activos con ingresos por ventas (0,3745) y el total de activos con utilidad neta (-0,0492).

Tabla 22*Matriz de correlación entre variables en la provincia del Azuay*

	Cantidad Empleados	Total Activos	Ingresos por Ventas	Utilidad antes de impuestos	Utilidad Neta	IR Causado	ROA	ROE
Cantidad Empleados	1,000	0,148	0,442	0,076	0,038	0,091	0,007	0,104
Total Activos	0,148	1,000	0,375	0,157	-0,049	0,439	0,002	0,015
Ingresos por Ventas	0,442	0,375	1,000	0,326	0,201	0,355	0,031	0,025
Utilidad antes impuestos	0,076	0,157	0,326	1,000	0,885	0,523	0,029	0,083
Utilidad Neta	0,038	-0,049	0,201	0,885	1,000	0,072	0,030	0,092
IR Causado	0,091	0,439	0,355	0,523	0,072	1,000	0,007	0,011
ROA	0,007	0,002	0,031	0,029	0,030	0,007	1,000	0,460
ROE	0,104	0,015	0,025	0,083	0,092	0,011	0,460	1,000

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

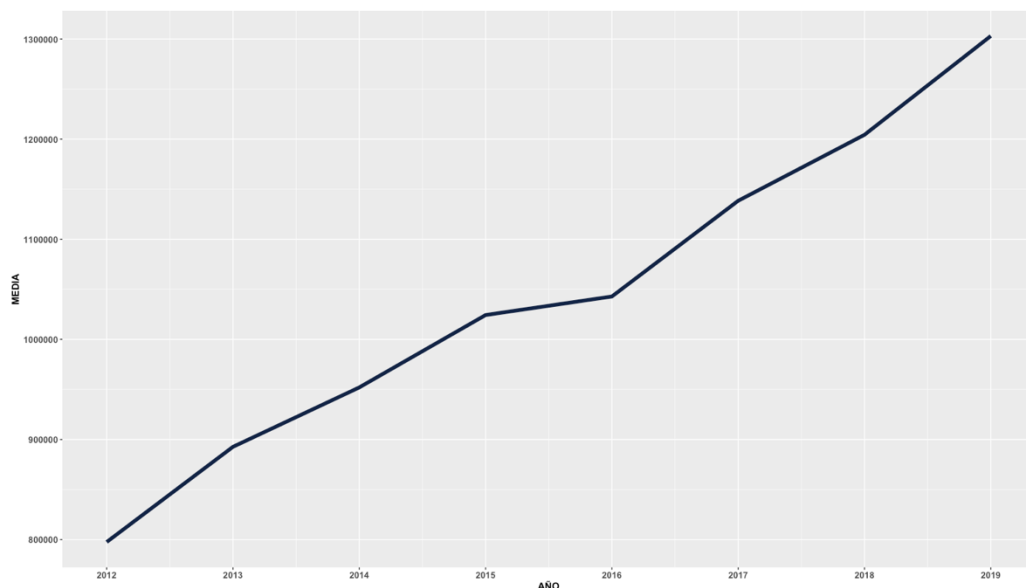
Elaborado por: Arias, Ramírez

3.1.2 Provincia del Guayas

Al analizar los activos de las empresas inmobiliarias en la provincia del Guayas se observa que durante los años de estudio hay una tendencia creciente con un promedio de 7,30% anual, llegando al año 2019 con un promedio de activos de \$1.303.069,47 respectivamente, representando en 8,20% de crecimiento con respecto al año anterior. Como se aprecia en la figura 30, el año 2016 fue un año difícil para todo el mercado inmobiliario debido a la aprobación de la ley de plusvalía, la cual afectó en gran medida al desarrollo empresarial del sector, por un lado, en el año 2015 hubo un crecimiento de 7,59% con respecto al año anterior, por otro lado en el año 2016 el crecimiento anual se redujo a 1,81% con respecto al año anterior, finalmente los activos de las empresas inmobiliarias en la provincia del Guayas han aumentado en 63,38% durante todo el periodo de estudio.

Figura 30

Valor promedio de la variable Activos Totales en la provincia del Guayas



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Al segmentar a las empresas inmobiliarias de la provincia del Guayas según su tamaño se encuentra que los activos de las empresas grandes tienen una asimetría positiva, es decir que la mayoría tienen un activo menor al promedio y pocas son las empresas que se destacan dentro de esta categoría con un activo mayor. De la misma manera, se observa que en el año 2014 hubo una mayor dispersión en el nivel de activos que en el resto de años analizados. La aglomeración de activos registra el año 2015 como el peor año, ya que el 75% de empresas grandes presentaban un activo menor o igual a 35,88 millones de dólares, sucede lo contrario en el año 2011 el cual se considera como el mejor año, puesto que el 75% de empresas grandes contaban con un activo menor o igual a 53,47 millones de dólares, en esta categoría la empresa más destacada es la Inmobiliaria Motke S.A. debido a que, durante los años de estudio reportó un activo promedio de 446,13 millones de dólares.

Las empresas inmobiliarias medianas de la provincia del Guayas durante los años de estudio registran una asimetría positiva lo que indica que la mayoría de empresas tienen un activo menor al promedio. Por otro lado, en el año 2019 sucede el periodo con más dispersión entre los activos de las empresas medianas siendo de 17,33 millones de dólares. Otro estadístico nos indica que, el

período de activos más alto se registra en el año 2011 en el cual, el 75% de empresas contaban con un activo menor o igual a 14,32 millones de dólares, mientras que, el año más bajo se registra en el 2014 en el cual el 75% de empresas contaban con un activo menor o igual a 4,91 millones de dólares, comportamiento que ha variado conforme han pasado los años ya que en 2019 el 25% de las empresas registran un activo superior a 10,24 millones de dólares respectivamente.

Tabla 23

Segmentación del Activo por tamaño de empresa en la provincia del Guayas (p1)

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	2,147	78.522.995,97	53.465.252,54	2,720	13.809.076,65	14.318.718.57
2012	2,872	82.002.905,60	38.623.301,90	3,051	12.217.649,53	12.255.800.79
2013	3,165	92.446.799,59	46.524.132,46	3,729	12.342.027,31	12.855.293.03
2014	2,733	109.415.708,5	48.409.960,95	2,023	8.372.068,30	4.913.161.08
2015	3,884	91.429.144,60	35.879.809,30	5,049	11.892.886,94	7.564.055.74
2016	3,430	95.347.355,23	48.819.395,45	3,632	13.441.020,93	12.575.100.5
2017	3,518	94.919.350,53	46.431.608,77	3,616	14.510.010,74	12.215.565.85
2018	3,750	96.196.896,18	41.685.857,35	4,099	15.602.332,43	9.919.430.32
2019	3,306	104.475.285,4	42.319.632,70	3,853	17.332.001,07	10.244.081.30

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Durante los años de estudio las pequeñas y microempresas registran una asimetría positiva lo que nos indica que siguen un comportamiento similar al de las grandes y medianas empresas analizadas anteriormente. Por una parte, en la tabla 24 se observa que las pequeñas empresas tienen una dispersión elevada en el que se destaca el año 2014 donde supera los 3,76 millones de dólares. Para el 75% de las pequeñas empresas de la provincia del Guayas el nivel de activos ha tenido un promedio creciente anual de 4,69% en el cual se registra el año 2019 como el mejor año ya que, las empresas contaban con activos menores o iguales a 1,84 millones de dólares. Por otra parte, las microempresas registran una dispersión alta en el año 2019 donde se superan los 3,35 millones de dólares, lo cual nos indica que en este año las microempresas presentan comportamientos distintos entre sí. Los activos para el 75% de las microempresas han mantenido un crecimiento promedio anual de 3,45%, donde despunta el año 2019 como el mejor año para las microempresas, ya que en este periodo el 75% de empresas tienen un activo menor o igual a \$285.384,78.

Tabla 24*Segmentación del Activo por tamaño de empresa en la provincia del Guayas (p2)*

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	4,618	1.541.255,899	/	39,904	192.092,16	/
2012	4,919	2.649.845,378	1.352.814,41	48,872	2.864.133,03	225.837,40
2013	5,295	2.744.661,338	1.355.579,91	46,927	2.749.215,23	241.053,78
2014	6,046	3.759.487,497	1.453.135,27	15,918	1.217.459,61	253.234,87
2015	7,451	3.340.626,420	1.454.178,28	17,617	955.812,96	244.493,68
2016	4,968	2.832.509,693	1.529.054,98	17,623	933.350,36	254.423,49
2017	5,762	2.508.354,262	1.469.797,78	49,771	3.260.760,76	266.111,47
2018	6,591	3.206.852,210	1.657.153,64	47,140	3.345.058,32	272.035,91
2019	6,086	3.180.779,341	1.844.955,61	47,292	3.353.067,84	285.384,78

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

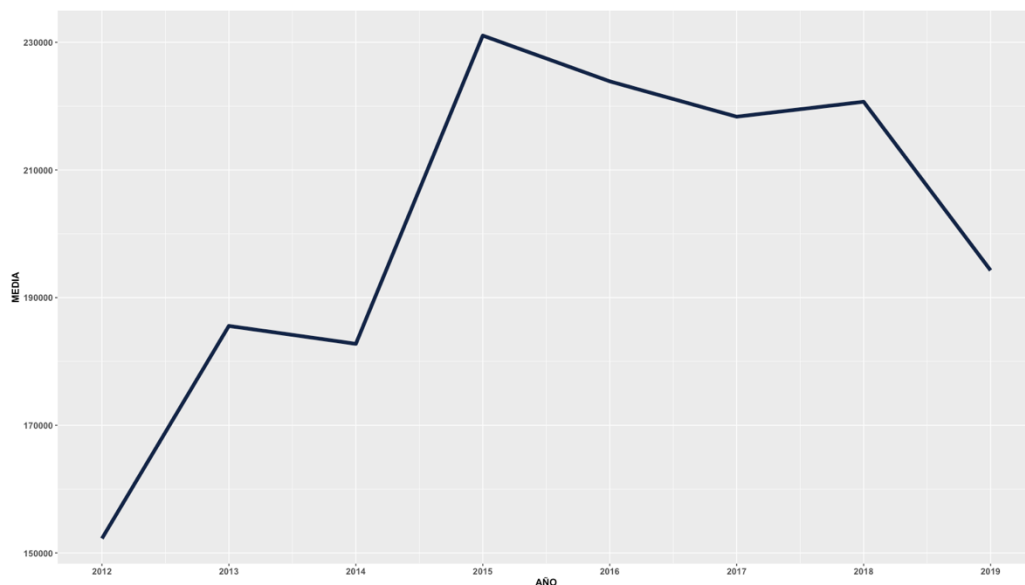
Para la variable ingresos promedio de las empresas inmobiliarias del Guayas, se observa en la figura 31 un comportamiento tendencial creciente en toda la serie con una fuerte corrección en el último periodo. El crecimiento máximo para las empresas se presentó en el año 2015 y significó un ingreso promedio aproximado de \$231.053,2 (51,75% más con respecto al 2012), a partir de ese periodo, los ingresos disminuyen hasta el año 2019 y llegan prácticamente a alcanzar los niveles anteriores del 2014 (\$182.756,9 dólares promedio).

Considerando la situación antes expuesta sobre las características y circunstancias que se desarrollaron en el sector inmobiliario ecuatoriano en cuanto a la política pública para los períodos 2015, 2016 y 2017, el sector en la zona del Guayas sufrió una transformación en los ingresos al contraerse 5,50% en su punto más bajo, sin embargo, hay que mencionar que en este mismo intervalo de tiempo la cantidad de empresas registradas aumentó considerablemente.

La Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE) señaló que el año 2017 fue un periodo complejo para el sector inmobiliario a nivel nacional con persistentes desaceleraciones y una fuerte disminución de las reservas de vivienda con una reducción del -48,6% correspondiente al año 2012 (2017).

Figura 31

Valor promedio de la variable Ingresos por Ventas en la provincia del Guayas



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

La distribución de los ingresos de acuerdo a la segmentación por tamaño de empresa en el Guayas presenta una estructura muy volátil, las grandes y medianas empresas reflejan aquellas compañías que obtienen un mayor nivel de ingresos pero que también son altamente volátiles entre sí como se expone en la tabla 25. Por su parte, las grandes empresas se mantienen con un esquema asimétrico positivo en todos los periodos, de igual manera la dispersión de los ingresos en este segmento es significativamente elevada con valores superiores a los 10,1 millones de dólares entre sí. El año 2013 impactó positivamente, pues aproximadamente el 25% de las grandes compañías percibió ingresos superiores a los 24,2 millones de dólares y de forma análoga, el 75% de grandes empresas en el año 2015 generaron ingresos por 21,2 millones de dólares, convirtiéndolo en el segundo periodo más importante para esta categoría, donde se reconoce a la Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA) como la empresa más relevante, la cual lideró en ventas de 2014 a 2018 con un ingreso promedio anual de 77,11 millones de dólares, sin embargo para el último año la Inmobiliaria Motke S.A. fue la que registró el mayor ingreso siendo de 46,1 millones de dólares respectivamente.

Las medianas empresas se estructuran de forma similar al segmento anterior debido a la presencia de asimetría positiva en todos los periodos, aunque en este caso la dispersión es elevada en los primeros años y disminuye progresivamente hasta el año 2019 con una desviación estándar de \$996.161,23. En términos generales, las empresas cuyas operaciones son de nivel medio han mantenido niveles estables a través del tiempo que se establecen en el rango de 1,8 a 2,8 millones de dólares a pesar de las transiciones y aprobaciones de nuevas políticas por parte del gobierno central.

Tabla 25

Segmentación del Ingreso por ventas por tamaño de empresa en la provincia del Guayas (p1)

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	1,295	11.958.051,05	16.860.169,6	0,500	1.057.172,50	1.829.559,17
2012	1,973	11.749.131,93	10.991.464,1	0,985	1.018.220,35	2.412.146,73
2013	0,911	12.345.918,57	24.203.567,1	1,256	1.142.778,03	2.818.167,25
2014	1,873	16.361.409,00	18.623.042,4	0,776	1.045.277,26	2.730.754,46
2015	1,897	16.113.653,31	21.243.660,4	0,979	1.039.762,74	2.437.554,39
2016	2,222	16.660.485,96	20.185.016,6	1,109	1.076.926,17	2.312.044,40
2017	2,457	15.936.498,24	19.358.976,1	0,963	1.005.901,12	2.373.048,59
2018	2,888	15.641.990,59	16.659.774,5	0,751	936.361,73	2.172.657,51
2019	1,645	10.152.552,45	16.486.310,4	0,694	996.161,23	2.202.478,92

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Las pequeñas y microempresas inmobiliarias comparten características sobre su distribución de datos en términos de asimetría positiva (tabla 26), lo que demuestra la existencia de ciertas compañías que destacan sobre el tejido empresarial por sus niveles de ingresos, y una dispersión relativamente más controlada. Las pequeñas empresas han mantenido un nivel de ingresos estable en todos los periodos sin grandes picos o valles que demuestren un efecto significativo en el sector, no obstante, se debe señalar que el año 2019 marcó una ligera ruptura de esta secuencia al establecer un nuevo valor igual o inferior sobre conjunto de ingresos con \$351.219,55 para el 75% de estas empresas.

La última clasificación del tamaño empresarial agrupa a las microempresas, categoría que en 2019 representó aproximadamente el 80% del total de empresas inmobiliarias del Guayas y cuya volatilidad ha sido muy elevada durante los primeros periodos estudiados (2012-2013), posteriormente, los valores regresaron y mantuvieron los niveles de dispersión que van de acuerdo a su nivel de operaciones. Los resultados de los estadísticos de posición no indican la presencia de

periodos de gran relevancia en cuanto a mínimos o máximos, lo más destacable se presenta en el año 2014, donde el 25% de las empresas obtuvieron ingresos superiores a \$17.109,94.

Tabla 26

Segmentación del Ingreso por ventas por tamaño de empresa en la provincia del Guayas (p2)

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	4,013	131.677,419	/	24,122	2.291,356	/
2012	1,382	212.628,457	375.966.38	49,219	319.447,200	14.664,29
2013	1,325	211.772,338	382.479.27	56,437	323.911,767	15.725,76
2014	1,237	218.713,836	394.351.50	1,961	22.195,807	17.109,94
2015	1,270	211.457,463	358.365.45	2,162	22.920,048	15.882,16
2016	1,172	223.652,003	400.173,00	5,551	26.093,658	15.506,28
2017	1,290	218.774,876	368.977.53	3,148	23.304,443	14.967,86
2018	1,304	225.693,296	355.437.75	2,881	23.405,010	15.150,00
2019	1,306	229.263,327	351.219.55	3,267	23.649,110	12.729,02

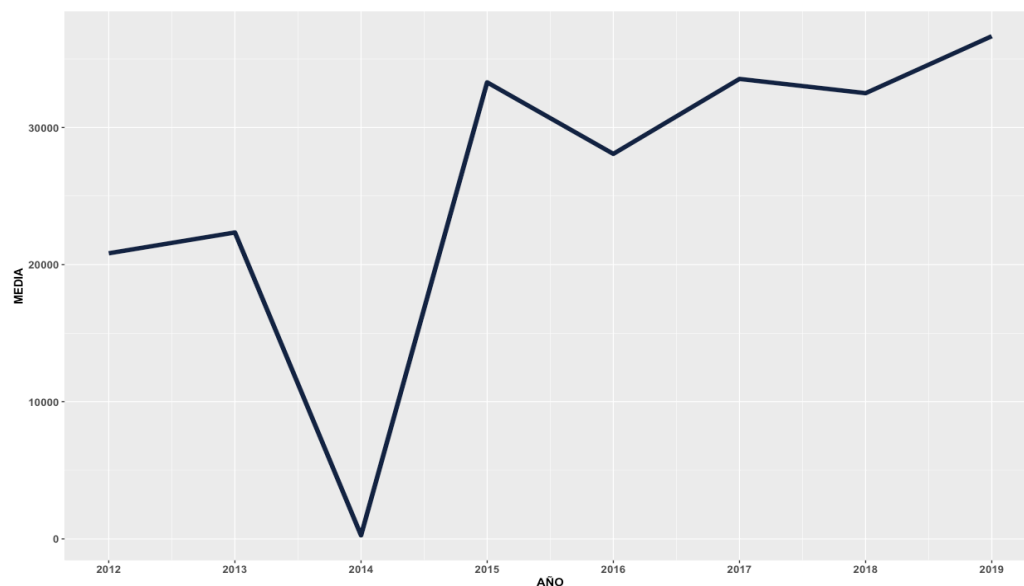
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Durante los años de estudio la UAI (utilidad antes de impuestos) en la provincia del Guayas registra un crecimiento promedio anual de 3,19%, en este apartado no se toma en cuenta el año 2014 al ser un año atípico, puesto que en este año el promedio de UAI llega a su punto más bajo, registrando un decrecimiento de 98,84% con respecto al año anterior, en este periodo el promedio es de solamente \$258,32 en UAI, no obstante, en el año siguiente se da el mayor crecimiento en este rubro con un porcentaje de 12.786,22% respectivamente. El mejor año para esta provincia se presenta en el 2019 con un promedio de \$36.653,84 en UAI.

Figura 32

Valor promedio de la variable Utilidad antes de Impuestos en la provincia del Guayas



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

Los datos presentados por la Superintendencia de Compañías reflejan que las grandes, medianas y pequeñas empresas de la provincia del Guayas en el año 2014, presentan en sus balances una UAI (utilidad antes de impuestos) de 0, por lo tanto, se ha omitido este periodo por factores metodológicos. Sin embargo, para el resto de años la UAI presentada por las grandes y medianas empresas refleja una asimetría positiva en todos los años de estudio, lo que indica que la mayoría de empresas tienen una UAI menor al promedio, destacando pocas empresas por tener una UAI mayor. En las grandes empresas la dispersión de la UAI ha sido relativamente alta durante los años 2015 y 2017 con un valor de 3,45 y 3,49 millones de dólares, estos periodos con fuertes incrementos reconocen que las empresas viven una realidad muy distinta a pesar de compartir características similares. De la misma manera, en esta categoría se puede observar que las grandes empresas tuvieron el mejor año en 2011 dado que, el 25% registraron una UAI superior a 3,38 millones de dólares, cifra que cambia totalmente para el año siguiente, donde se registra el peor año, puesto que, el 75% presentó una UAI menor o igual a 1,84 millones de dólares.

Las empresas que mayor UAI reportaron son Dismedsa Cía. Ltda. que en 2015 presentó una UAI de 17,81 millones de dólares y la inmobiliaria Viviendas Masivas Ecuatorianas Vimare S.A. que registró una UAI de 17,75 millones de dólares en el año 2017. Por su parte, en los últimos dos

años analizados la Inmobiliaria Del Sol S.A. presentó la UAI más alta siendo esta de 8,53 millones de dólares en 2018 y 8,79 millones de dólares en el año 2019. Adicionalmente, en la tabla 27 se observa que la dispersión de la UAI en las empresas medianas ha sido elevada en el año 2012 siendo esta de 1,34 millones de dólares, por otro lado, en el resto de años la dispersión es mucho más baja, presentando un promedio de 552,48 mil dólares. En esta clasificación el mejor periodo para las empresas medianas fue en 2019, pues el 25% presentaron una UAI mayor a \$423.829,53 respectivamente.

Tabla 27

Segmentación de la UAI por tamaño de empresa en la provincia del Guayas (p1)

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	0,284	2.135.151,125	3.382.705,94	2,669	593.113,873	262.804,21
2012	1,046	1.350.717,759	1.841.883,19	5,258	1.344.396,484	288.885,41
2013	1,076	1.735.329,085	2.241.270,46	3,411	633.455,478	255.769,98
2014	/	/	/	/	/	/
2015	2,996	3.450.367,517	2.704.521,88	3,879	535.514,543	217.923,98
2016	1,601	2.423.351,873	2.365.091,56	4,149	481.029,639	232.723,43
2017	2,916	3.499.563,059	2.504.158,60	4,077	514.180,601	294.351,19
2018	1,517	2.396.520,501	2.162.180,73	4,381	612.335,945	343.716,40
2019	1,368	2.510.961,087	2.420.541,86	3,006	497.707,825	423.829,53

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

La UAI de las empresas pequeñas de la provincia del Guayas, tienen una asimetría negativa en el año 2011, y a partir del año 2012 en adelante, la asimetría se vuelve positiva, reflejando una alta dispersión de 105,89 mil dólares en el año 2012, de la misma manera, se presenta una mayor dispersión en el año 2019 llegando a ser hasta de 113,49 mil dólares respectivamente (tabla 28). Por su parte, la UAI más alta para las empresas pequeñas se registra en el año 2013 donde el 25% de empresas contaban con una UAI mayor a 59,49 mil dólares, también se debe reconocer al 2019 como el segundo mejor año en el cual, el 25% de empresas presentaron una UAI mayor a 58,76 mil dólares respectivamente. A su vez, las microempresas de la provincia del Guayas presentan una asimetría positiva en todos los años de estudio, en este rubro se destaca el año 2013 y 2014 como los años con mayor dispersión, siendo esta de 66,96 y 63,86 mil dólares respectivamente. En los percentiles se observa que el año 2018 fue el peor para las microempresas, dado que, el 75% tenían una UAI menor o igual a \$482,15, por el contrario, el año 2015 fue el mejor para estas empresas puesto que, el 25% contaban con una UAI mayor a \$888,42 respectivamente.

Tabla 28*Segmentación de la UAI por tamaño de empresa en la provincia del Guayas (p2)*

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	-3,112	53.974,336	/	9,761	1.024,825	/
2012	7,313	105.898,820	46.881,75	46,820	66.955,439	512,17
2013	1,578	87.241,494	59.490,98	43,206	63.858,921	566,46
2014	/	/	/	52,352	13.027,588	/
2015	2,996	63.856,061	50.988,30	5,272	6.325,038	888,42
2016	3,631	79.028,564	48.463,69	7,236	6.560,217	657,06
2017	3,794	81.898,240	46.093,27	5,622	6.135,355	608,20
2018	4,431	94.067,007	53.785,80	5,995	6.097,775	482,15
2019	3,969	113.497,397	58.755,14	7405	9.437,683	673,75

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

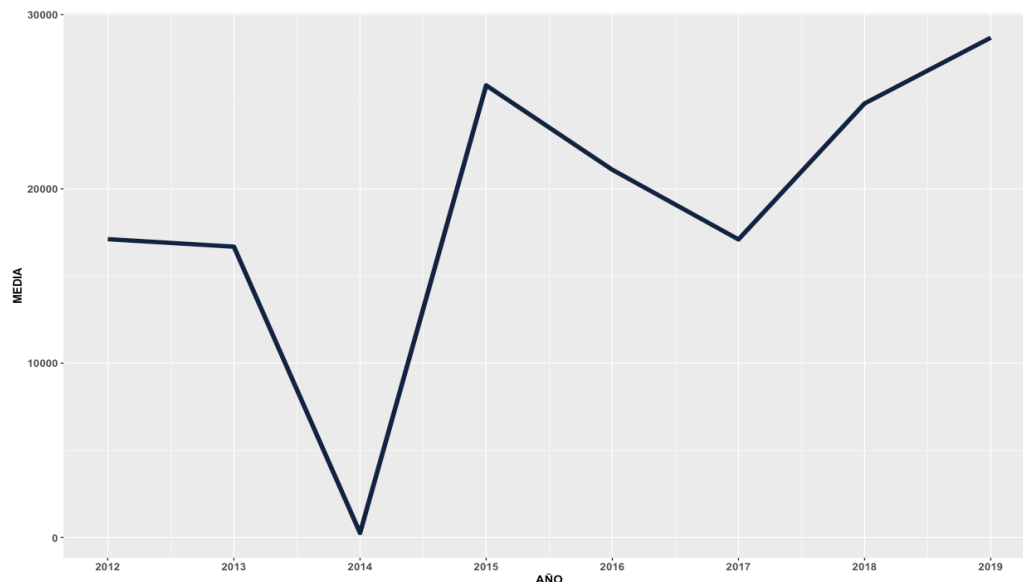
Elaborado por: Arias, Ramírez

La utilidad neta promedio obtenida de manera conjunta por todas las empresas inmobiliarias del Guayas se muestra en la figura 33, a diferencia de lo expuesto en la provincia del Azuay, el sector inmobiliario en esta provincia registra en todos sus periodos una utilidad positiva, aunque se evidencian también ciertos periodos con un nivel de dispersión elevado. Al analizar la tendencia, la dirección del sector ha sido creciente, con fuertes contracciones en el año 2014 (-98,45% con referencia al valor reportado en 2013) y en el año 2017 (-18,94% con referencia al último valor del año 2016).

El crecimiento de las utilidades promedio del sector se establecen de acuerdo a las siguientes observaciones; el sector ha reportado un crecimiento de 51,55% hasta el periodo 2015 si se consideran los niveles iniciales en 2012 y de igual manera, 67,53% hasta el 2019, donde alcanzó el máximo histórico de la serie con un nivel de utilidades promedio equivalentes a \$28.670,70. Desde el año 2015, las utilidades aumentaron 10,54% hasta 2019 y un 15,15% si se analiza el crecimiento anual desde el 2018 hasta el 2019.

Figura 33

Valor promedio de la variable Utilidad Neta en la provincia de Guayas



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

El análisis por tamaño de empresa para la variable utilidad neta en el sector inmobiliario de la provincia del Guayas muestra, en la tabla 29, los dos principales bloques de clasificación que conforman el segmento operativo más grande, ya sea este en términos de nivel de ingresos o cantidad de empleados. En primer lugar, las grandes empresas muestran una utilidad neta que se ha distribuido de manera simétricamente positiva durante el intervalo de estudio donde se ha visto determinada, con excepción del año 2011, por ciertas empresas con ganancias superiores al bloque empresarial común. El estadístico de dispersión muestra un nivel elevado pero estable a través del tiempo sin descartar la presencia de ciertos periodos de alta complejidad como el año 2015 y 2017. Del mismo modo, se menciona que los años 2011, 2015 y 2019 poseen un nivel de utilidad superior a los otros periodos al indicar que un 75% del total empresarial inmobiliario grande obtuvo valores similares o inferiores a \$2,5 millones, 2,4 millones 2,04 millones de dólares respectivamente. En este rubro de empresas la Inmobiliaria Del Sol S.A. es la que mayor utilidad neta ha generado durante los años de estudio con un promedio anual de 5,06 millones de dólares, y en el último año analizado esta empresa registró una utilidad neta de 6,46 millones de dólares respectivamente.

En segundo lugar, las medianas empresas del Guayas se establecen con una distribución de datos sesgada positivamente en todos los años y una dispersión que se establece alrededor de los

\$500.000 sin considerar el año 2012, cuyo valor se duplicó y ascendió a 1,14 millones de dólares. De acuerdo a los resultados obtenidos, se indica que el año 2019 significó para esta categoría un importante periodo en cuanto a utilidad neta percibida, pues un 75% de estas empresas trabajan con una utilidad igual o menor a \$338.427,84

Tabla 29

Segmentación de la Utilidad Neta por tamaño de empresa en la provincia del Guayas (p1)

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	-0,06	1.852.153,438	2.561.643,64	2,609	456.753,367	204.020,69
2012	1,847	1.571.375,320	1.423.119,73	4,924	1.140.734,362	215.990,43
2013	0,877	1.445.740,274	1.712.554,76	3,017	552.582,100	196.555,47
2014	/	/	/	/	/	/
2015	3,822	3.253.841,597	2.472.031,66	3,695	433.035,357	164.573,00
2016	1,628	1.869.084,610	1.694.970,13	3,956	391.911,622	169.082,13
2017	3,300	3.480.017,865	1.831.710,81	4,564	349.593,482	55.457,57
2018	1,634	1.944.439,673	1.263.149,57	4,678	518.001,569	252.435,65
2019	1,345	1.885.084,282	2.049.713,91	3,098	448.150,738	338.427,84

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

En tercer lugar, se presentan las pequeñas empresas cuya forma de la distribución de utilidades netas sostiene un diseño de asimetría positiva en la mayoría de los años analizados (sin considerar que en el 2011 su asimetría es negativa y el 2014 que no se dispone de información). La dispersión de las utilidades netas se ha mantenido estable con la presencia de ciertos periodos muy volátiles con referencia a la tendencia global como por ejemplo el año 2012 y 2019. De forma consecuente, se establecen los años 2013 y 2019 como los más importantes para este segmento pues el 75% de las empresas ubicadas en esta categoría reportaron utilidades iguales o inferiores a \$46.420,09 y \$45.138,84 respectivamente.

Las microempresas comparten una estructura simétricamente positiva presentada en las pequeñas empresas, pero con un mayor nivel de dispersión, la cual se ha mantenido en valores relativamente normales a excepción de los años 2012 y 2013, en donde se evidencian valores atípicos que muestran un conjunto de datos con alta separación. Los percentiles muestran que el año 2015 se estableció como un punto de alto interés para el sector, pues el 75% de las empresas obtuvo utilidades iguales o inferiores a \$598,11.

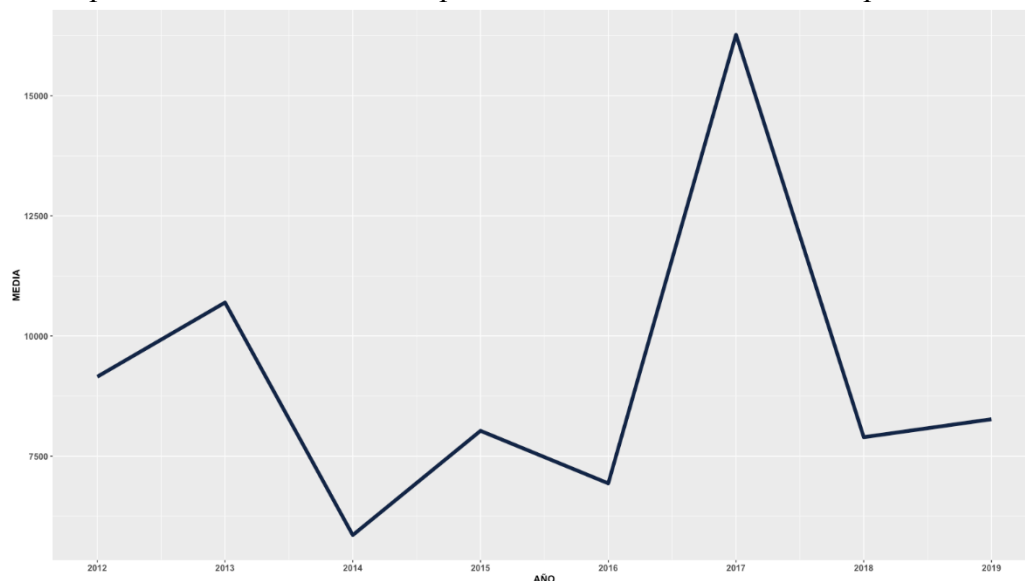
Tabla 30*Segmentación de la Utilidad Neta por tamaño de empresa en la provincia del Guayas (p2)*

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	-4,835	52.523,276	/	-4,506	821,359	/
2012	7,925	100.531,015	36.125,26	43,991	52.697,595	/
2013	0,704	74.948,580	46.420,09	36,162	51.693,809	/
2014	/	/	/	52,352	13.027,589	/
2015	3,104	51.079,539	39.770,87	5,750	5.157,020	598,11
2016	3,641	65.596,086	37.056,01	6,843	4.992,401	415,74
2017	4,763	69.714,206	9.184,15	7,705	4.219,510	/
2018	4,957	83.952,640	40.876,23	6,479	5.067,422	/
2019	4,458	103.665,398	45.138,84	7,362	8.479,130	476,19

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Como se aprecia en la figura 34 a la hora de analizar el promedio del IR (impuesto a la renta) causado por las empresas inmobiliarias de la provincia del Guayas, se observa un comportamiento que varía mucho año tras año, al igual que en la provincia del Azuay se destaca el periodo 2017 por registrar el mayor IR causado, llegando a ser hasta de \$16.268,57 con un crecimiento de 134,67% con respecto al año anterior. Por el contrario, en el año 2018 se registra el mayor decrecimiento un -51,48% con respecto al año anterior y un promedio de \$7.893,17. Finalmente, en este rubro de empresas el IR generado ha incrementado en 61,84% de 2011 a 2019.

Figura 34*Valor promedio de la variable Impuesto a la Renta Causado en la provincia del Guayas*

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Al analizar el IR de las empresas inmobiliarias de la provincia del Guayas se observa que, las grandes y medianas empresas forman una estructura de asimetría positiva en todos los años de estudio, es decir que la mayoría de empresas generaron un IR inferior al promedio, destacando pocas por generar uno mayor. Por otro lado, como se aprecia en la tabla 31 las empresas grandes reflejan una gran dispersión entre sus valores con un fuerte incremento en el periodo 2017, año en el cual se registró una dispersión de 1,14 millones de dólares. Adicionalmente, se observa que el mayor IR generado se da en el año 2011, en el cual 25% reportaron un IR superior a 1,67 millones de dólares, por el contrario, en el periodo 2018 el IR fue muy bajo para estas empresas, donde el 75% registró un IR menor o igual a 659,24 mil dólares. A su vez, la Inmobiliaria Del Sol S.A. es una de las empresas que más IR ha generado durante los años de estudio, en el año 2019 esta empresa presentó un IR causado de 2,19 millones de dólares.

Para las empresas medianas de la provincia, la dispersión de los datos es elevada en los años 2012 y 2017 con 489,18 y 438,72 mil dólares respectivamente, esto evidencia que las empresas a pesar de compartir características similares viven realidades diferentes. En este rubro de empresas el periodo 2015 se reconoce como el año con menor IR causado, puesto que, el 75% de empresa medianas generó un valor menor o igual a 55,39 mil dólares, en cambio los años 2011 y 2017 se destacan por ser los periodos donde se generó el mayor IR, donde el 25% registraron un valor mayor a 178,20 y 173,37 mil dólares.

Tabla 31

Segmentación del IR Causado por tamaño de empresa en la provincia del Guayas (p1)

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	0,124	889.086,995	1.674.108,34	2,748	278.785,552	178.201,80
2012	1,598	765.420,492	796.807,42	5,656	489.183,045	126.361,50
2013	1,245	842.190,697	1.319.828,54	4,724	232.649,103	114.045,86
2014	1,009	433.217,341	662.033,11	4,634	108.108,058	59.048,62
2015	2,580	766.418,326	976.907,31	4,232	114.674,515	55.393,68
2016	1,355	545.814,730	754.073,71	4,346	103.080,214	67.165,72
2017	2,491	1.141.012,239	1.129.995,45	5,418	438.719,830	173.365,33
2018	1,366	634.802,950	659.241,16	5,197	134.661,297	98.561,98
2019	1,069	652.133,281	930.942,54	2,122	85.105,858	98.116,03

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

La tabla 32 evidencia que el IR causado por las pequeñas y microempresas inmobiliarias forman una asimetría positiva en todos los años de estudio, por su parte, para las pequeñas empresas la dispersión es elevada en el año 2017 con 51,56 mil dólares. En cuanto al percentil se observa el periodo 2019 como un pésimo año, donde el 75% de las empresas pequeñas generaron un IR menor o igual a \$9.975,07. Por el contrario, el mejor periodo para estas empresas se presenta en 2017, donde el 25% generó un IR mayor a 30,53 mil dólares. En el año 2012 las microempresas de esta provincia reportaron una dispersión elevada de 44,73 mil dólares respectivamente, esto indica que en este periodo los rendimientos entre las microempresas son muy diferentes. Por su parte, para el año 2013 se muestra un escenario muy desfavorable para las microempresas, dado que, el 75% solamente generó un IR menor o igual a \$35,31, sin embargo, en los años posteriores el IR causado se eleva, llegando a su máximo en 2017, donde el 25% registró un IR superior a \$281,03 respectivamente.

Tabla 32

Segmentación del IR Causado por tamaño de empresa en la provincia del Guayas (p2)

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	6,106	11.398,279	/	38,710	658,444	/
2012	4,283	30.863,348	18.933,12	53,855	44.725,979	/
2013	3,887	34.015,497	21.787,85	55,629	37.292,996	35,31
2014	4,155	18.102,845	10.811,43	53,861	22.158,131	245,78
2015	3,082	15.440,602	12.331,52	4,926	1.471,485	217,97
2016	3,443	16.836,535	12.348,99	35,926	2.742,162	156,54
2017	3,920	51.564,132	30.529,28	6,552	4.551,642	281,03
2018	4,328	16.258,504	11.462,63	5,853	1.290,992	108,75
2019	3,959	18.639,342	9.975,07	10,586	1.478,367	55,70

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

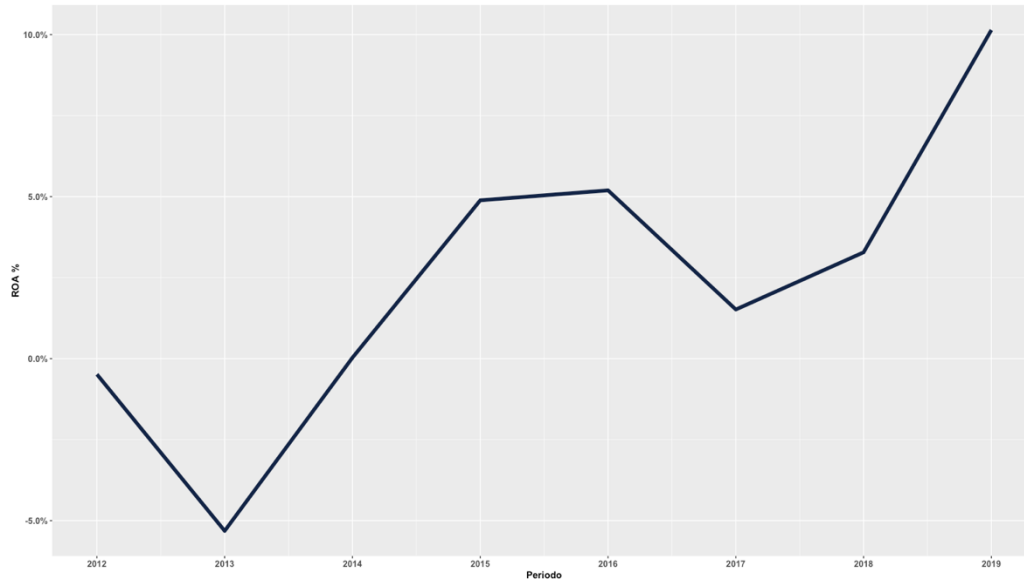
Elaborado por: Arias, Ramírez

La rentabilidad del activo (ROA) de las empresas inmobiliarias en Guayas presentaron una forma similar a los rendimientos de la provincia del Azuay, en términos generales se evidencia una considerable tendencia creciente para la serie del 2012 a 2019. Partiendo de rendimientos negativos en los años 2012 y 2013 de -0,48% y -5,31% respectivamente, consecuentemente se retorna a una rentabilidad positiva en 2014 que se impulsa a 4,88% en el año 2015, esta tendencia creciente se mantiene hasta 2016 con 5,19%, pero disminuye a 1,51% en el 2017 (cambio de

periodo presidencial), en el 2018 se constituye nuevamente una tendencia creciente que comienza con 3,28%, finalizando con un nuevo máximo de 10,14% en 2019.

Figura 35

Valor promedio de la variable ROA en la provincia del Guayas

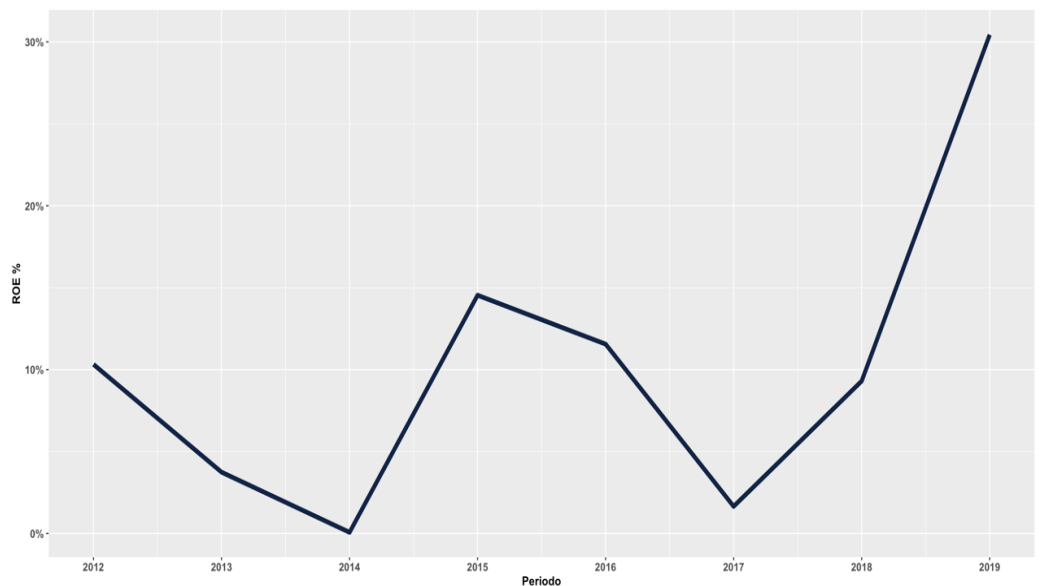


Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

La rentabilidad del patrimonio promedio de las inmobiliarias en Guayas se ha representado gráficamente en la figura 36 donde se ha evidenciado que, a diferencia de lo ocurrido en Azuay, toda la serie se ha mantenido en términos positivos. En el año 2012 el sector inicia con un valor de ROE promedio de aproximadamente 10,23% y en tan solo dos periodos, la rentabilidad disminuye drásticamente a finales de 2014 donde ha existido una mayor complejidad en términos de procesamiento y calidad de información. El patrón de comportamiento se inicia nuevamente con un crecimiento pronunciado en 2015 de 14,54% y una inmediata contracción hasta el 2017 donde el rendimiento se mantuvo en 1,65%. Para el segmento final de 2018 y 2019 se experimenta una nueva recuperación con la presencia de un pico máximo en el último año y un nivel atípico de 30,44%.

Figura 36

Valor promedio de la variable ROE en la provincia del Guayas



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

El análisis de correlación entre variables en Guayas se presenta en la Tabla 33, las correlaciones esperadas se presentan nuevamente utilidad antes de impuesto y utilidad neta (0,9703), impuesto a la renta y utilidad antes de impuesto (0,7315) o ingresos por ventas e impuesto a la renta causado (0,5113). En esta provincia las correlaciones más elevadas muestran un esquema diferente al de otras provincias en relación a los activos y los ingresos por ventas con el valor de 0,5426; otros elementos como el total de activos e impuesto a la renta (0,5386), total de activos y la rentabilidad sobre activos (-0,003) y utilidad antes de impuestos con total de activos (0,3400). De estos valores se puede rescatar la importancia de los activos para este sector y cómo su administración puede determinar el éxito de una empresa en este sector.

Esta afirmación es compartida por el Dr. Xavier Sánchez, quien expresó en la entrevista, que una empresa exitosa debe mantenerse a la vanguardia tecnológica y estar consolidada en la parte publicitaria para estar constantemente en la “retina” de los posibles clientes. Además, hizo hincapié en la importancia de contar con un asesor financiero capaz de generar estadísticas propias que permitan comparar la empresa con el sector en su conjunto y así buscar nuevas oportunidades para mejorar.

Tabla 33*Matriz de correlación entre variables en la provincia del Guayas*

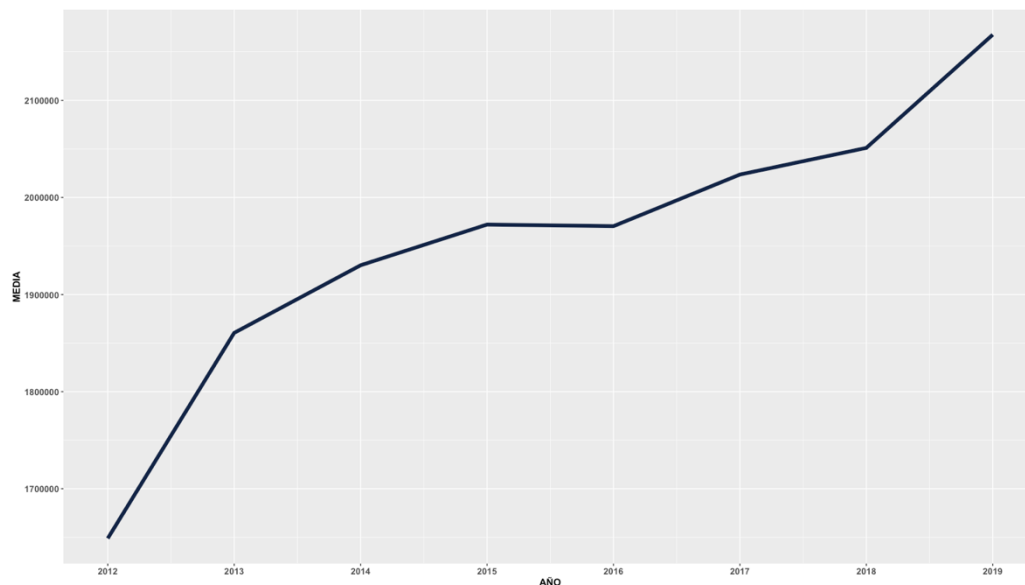
	Cantidad Empleados	Total Activos	Ingresos por Ventas	Utilidad antes de impuestos	Utilidad Neta	IR Causado	ROA	ROE
Cantidad Empleados	1,000	0,011	0,025	0,014	0,013	0,012	0,000	0,000
Total Activos	0,011	1,000	0,543	0,340	0,254	0,539	0,000	-0,001
Ingresos por Ventas	0,025	0,543	1,000	0,473	0,417	0,511	0,002	0,003
Utilidad antes impuestos	0,014	0,340	0,473	1,000	0,970	0,732	0,011	0,012
Utilidad Neta	0,013	0,254	0,417	0,970	1,000	0,595	0,012	0,013
IR Causado	0,012	0,539	0,511	0,732	0,595	1,000	0,003	0,002
ROA	0,000	0,000	0,002	0,011	0,012	0,003	1,000	0,351
ROE	0,000	-0,001	0,003	0,012	0,013	0,002	0,351	1,000

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

3.1.3 Provincia de Pichincha

Como se registra en la figura 37 el promedio de los activos de las empresas inmobiliarias en la provincia de Pichincha tiene una tendencia creciente con un promedio anual de 4,06%, llegando a máximo de \$2.167.709,91 en 2019, esto representa un crecimiento de 5,69% con respecto al año anterior. En el año 2013 se registra el mayor crecimiento en activos siendo este de 12,84% con respecto al año anterior, por el contrario, el año 2016 se muestra como un año de regulación para el sector donde se presenta un decrecimiento de -0,09% con respecto al año anterior.

Figura 37*Valor promedio de la variable Activos Totales en la provincia de Pichincha*

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Los activos en las grandes empresas de la provincia de Pichincha registran una asimetría positiva de 2011 a 2018, sin embargo, en 2019 estos presentan asimetría negativa lo que indica que la mayoría de empresas tienen un activo mayor al promedio y pocas son las empresas que presentan un activo menor, por su parte, se observa que en el año 2014 hay una dispersión elevada superando los 28,76 millones de dólares en activos. Para las grandes empresas de esta provincia el mejor año se registra en el 2013 ya que el 75% de las empresas contaban con un activo menor o igual a 59,39 millones de dólares. Adicionalmente, la empresa que más activos presentó durante los años de estudio es la Urbanizadora Naciones Unidas S.A. con un activo promedio de 83 millones de dólares, para el último año analizado esta empresa redujo su activo a 71,13 millones de dólares, con un decrecimiento de 7,9% con respecto al año anterior.

A su vez, en la tabla 34 se observa que las empresas medianas de la provincia de Pichincha tienen como característica una asimetría positiva en todos los años de estudio, por su parte, en el año 2011 se registra una gran dispersión entre los activos de las empresas siendo superior a 13,59 millones de dólares, este año se presentó como el mejor año para las empresas medianas, ya que el 75% contaron con activos menores o iguales a 12,91 millones de dólares, por otro lado, no se puede ignorar el año 2019 en el cual el 75% de las empresas medianas registraron un activo menor o igual a 12,44 millones de dólares respectivamente.

Tabla 34

Segmentación del Activo Total por tamaño de empresa en la provincia de Pichincha (p1)

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	0,424	21.902.162,40	58.483.066,8	1,295	13.592.547,99	12.912.626,04
2012	0,375	25.396.119,91	59.107.479,7	2,488	8.278.851,80	7.133.943,35
2013	0,667	26.959.246,09	59.386.486,1	2,189	8.637.305,56	5.541.323,73
2014	0,851	28.763.774,69	55.389.345,2	2,189	11.038.752,85	6.503.022,45
2015	0,503	22.683.610,31	45.857.539,1	2,065	9.251.650,92	8.832.697,69
2016	0,080	22.647.886,53	50.653.109,6	1,835	9.154.135,33	10.918.313,30
2017	0,174	22.322.099,03	54.782.868,5	2,365	9.132.267,48	11.731.729,07
2018	0,048	23.611.501,40	51.981.638,2	1,812	7.942.737,85	12.022.046,80
2019	-0,115	20.355.924,36	49.697.393,2	2,657	11.918.931,83	12.447.214,90

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Los activos de las pequeñas y microempresas de la provincia de Pichincha durante los años de estudio reflejan una asimetría positiva, indicando que son pocas las empresas que cuentan con un activo mayor al promedio. Durante los años 2011 y 2019 las empresas pequeñas registraron una alta dispersión en los activos, correspondientes a 3,76 y 3,36 millones de dólares respectivamente, lo que demuestra que estas empresas tienen diferentes comportamientos a pesar de compartir características similares entre sí. Además, el año 2019 se muestra como el mejor año en activos, ya que el 75% de empresas pequeñas contaban con un activo menor o igual a 3,27 millones de dólares, registrando un crecimiento promedio anual de 7,85% respectivamente. Por otro lado, las microempresas registran en el año 2013 la mayor dispersión en activos superando los 2,04 millones de dólares, este mismo año se registra como el mejor año en el cual el 75% de microempresas tenían activos menores o iguales a 594,4 mil dólares respectivamente.

Tabla 35

Segmentación del Activo Total por tamaño de empresa en la provincia de Pichincha (p2)

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	2,991	3.764.198,72	/	13,905	124.595,836	/
2012	3,436	2.445.343,81	1.939.051,69	7,964	1.905.733,528	589.670,47
2013	3,544	2.846.453,71	2.209.655,04	9,635	2.041.364,180	594.424,34
2014	3,230	2.754.201,27	2.331.614,66	6,067	1.435.329,956	590.068,24
2015	2,461	2.134.650,34	2.488.965,10	8,696	1.677.472,599	525.666,22
2016	2,936	2.611.162,39	2.682.373,42	5,385	1.149.194,682	496.429,57
2017	3,127	2.593.913,46	2.696.983,28	6,844	1.281.723,363	470.419,01
2018	2,952	2.991.779,89	2.923.984,54	8,918	1.464.337,865	497.549,55
2019	4,160	3.362.910,20	3.274.789,50	5,181	1.261.143,098	468.120,90

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

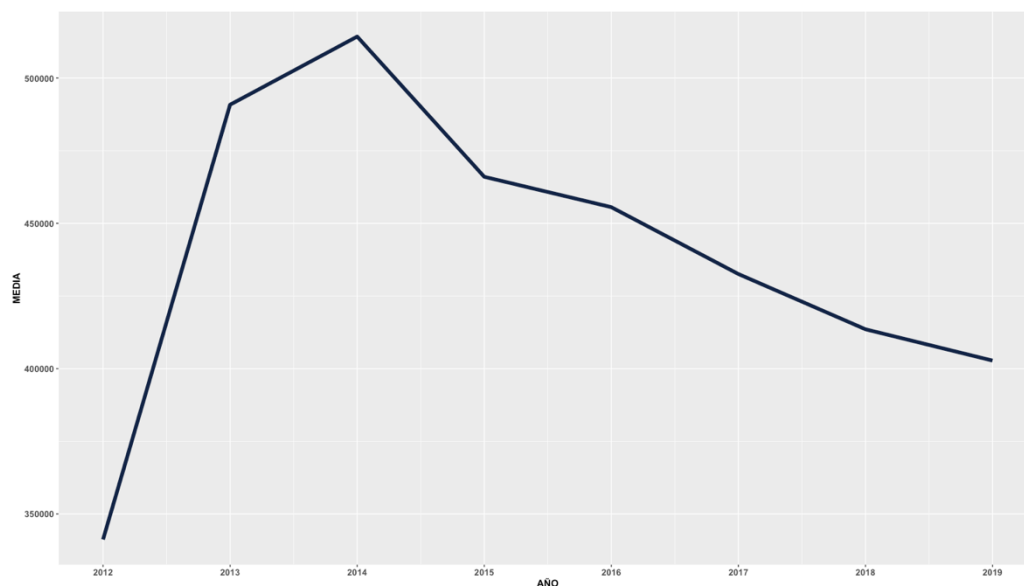
Elaborado por: Arias, Ramírez

En cuanto a la variable ingresos por ventas en la provincia de Pichincha, la serie de las medias ha presentado una forma asimétrica con una fuerte expansión del sector desde el año 2012 hasta el 2014, cuya tasa de crecimiento es equivalente a 50,51% y establece un nuevo máximo histórico en los periodos estudiados con un total de ingresos promedios equivalentes a \$514.257,3. Con el inicio del año 2015, la tendencia del sector cambió y se vió marcada inicialmente por una reducción del 9,38% que permaneció en esta espiral de decrecimiento hasta el año 2019, donde los ingresos promedios llegaron a \$402.778,80, es decir un 21,68% menos que en 2014.

Al analizar la serie de ingresos promedio del sector se obtuvieron los siguientes resultados; el crecimiento de los ingresos promedio incrementó en 18,04% desde el año 2012 hasta el año 2019. En el periodo 2016 a 2018 se profundiza la contracción del sector con una tasa aproximada de -9,22% y en la transición hacia el periodo final de análisis, el decrecimiento acentuó un -2,61% adicional.

Figura 38

Valor promedio de la variable Ingresos por Ventas en la provincia de Pichincha



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

En Pichincha la segmentación de ingresos por tamaño de empresa muestra un comportamiento similar al de otras provincias, pues la distribución presenta una forma asimétrica positiva en la mayoría de períodos. Las grandes empresas se estructuran de forma asimétrica con un conjunto de empresas caracterizadas por una elevada dispersión que supera los 18,2 millones de dólares en su punto más elevado (año 2019). Los periodos con un mayor nivel de ingresos ocurrieron en el año 2013 y perduraron hasta el año 2014, donde el 75% de las grandes empresas percibieron valores iguales o inferiores a 33,6 y 30,9 millones de dólares respectivamente. Por su parte, en esta categoría la empresa que más ingresos generó es la inmobiliaria DK Management Services S.A. con un ingreso promedio anual de 60,01 millones de dólares, en el último año esta empresa tuvo un crecimiento de 7,6% con respecto al año anterior, llegando a tener ventas de 73,87 millones de dólares.

De la misma manera, las empresas medianas sostienen una distribución con asimetría positiva y una desviación estándar que se encuentra alrededor del millón de dólares en todos sus periodos. La evidencia expuesta a través de los estadísticos de posición permite observar una relativa estabilidad en los ingresos con ligeros picos presentados en el año 2013 donde el 25% generó ingresos superiores a 2,5 millones de dólares para un sector que representa aproximadamente el 5,27% del total de empresas registradas en la provincia.

Tabla 36

Segmentación del Ingreso por ventas por tamaño de empresa en la provincia de Pichincha (p1)

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	-0,538	1.542.183,22	9.608.966,05	1,564	1.648.276,84	1.231.032,03
2012	1,729	14.405.717,78	13.215.883,1	1,474	861.387,88	1.829.313,09
2013	0,903	16.343.172,53	33.680.345,6	1,332	954.106,78	2.543.830,50
2014	1,201	17.429.093,15	30.926.115,2	1,034	1.064.333,91	2.183.014,35
2015	2,467	14.414.954,95	13.949.960,1	1,161	817.072,33	2.003.905,52
2016	2,305	14.173.937,73	13.258.915,6	0,651	1.072.273,41	2.521.351,18
2017	2,489	15.919.278,31	13.438.169,1	1,155	1.042.531,35	1.932.053,75
2018	3,113	16.165.128,48	12.778.933,3	0,670	1.024.272,17	2.247.168,79
2019	2,995	18.293.676,71	12.153.713,0	0,760	1.172.572,33	2.328.693,36

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Las pequeñas empresas representan aproximadamente el 32,40% del total de empresas inmobiliarias de Pichincha, su distribución de ingresos se caracteriza por una presentación asimétrica positiva con una dispersión moderada si se consideran los niveles de operatividad reportados en la tabla 37. La dispersión evaluada a través de la desviación estándar, se sostiene en todos los periodos alrededor de los \$220.000 para un rango posible de ingresos entre \$100.000 y \$1.000.000. Consecuentemente, los ingresos para estas empresas no presentan grandes variaciones a través del tiempo y de acuerdo a la información más reciente del año 2019, un 75% de estas compañías generó ingresos iguales o inferiores a \$438.826,93.

En el caso de las microempresas, los ingresos mantienen una estructura de asimetría positiva durante los nueve años estudiados y su desviación estándar es relativamente baja, con excepción en los periodos 2012 y 2013 donde existe un posible error en la información recopilada de la Superintendencia de Compañías, pues el límite máximo de ventas es de \$100.000 dólares. En términos generales, el 25% de las microempresas inmobiliarias en Pichincha han reportado

ingresos superiores a \$41.390,00 dólares en 2014 y posterior a esto experimentaron una reducción del 39,79% en el año 2019 acercándose a los \$25.000.

Tabla 37

Segmentación del Ingreso por ventas por tamaño de empresa en la provincia de Pichincha (p2)

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	3,040	192.690,158	/	11,577	4.992,893	/
2012	1,286	203.571,717	398.000,24	20,577	261.628,067	36.000,00
2013	1,278	216.463,701	419.587,53	20,161	221.474,324	42.250,00
2014	1,276	228.677,236	422.354,17	1,272	28.414,164	36.842,90
2015	0,992	221.882,027	437.573,37	1,281	30.611,166	41.390,00
2016	1,020	242.116,219	452.922,57	13,910	56.385,248	38.395,11
2017	1,094	243.589,056	415.090,91	1,250	27.526,416	34.900,00
2018	1,096	235.831,770	425.502,71	3,355	31.581,817	31.375,49
2019	1,058	254.408,313	439.826,93	12,030	65.254,139	24.920,00

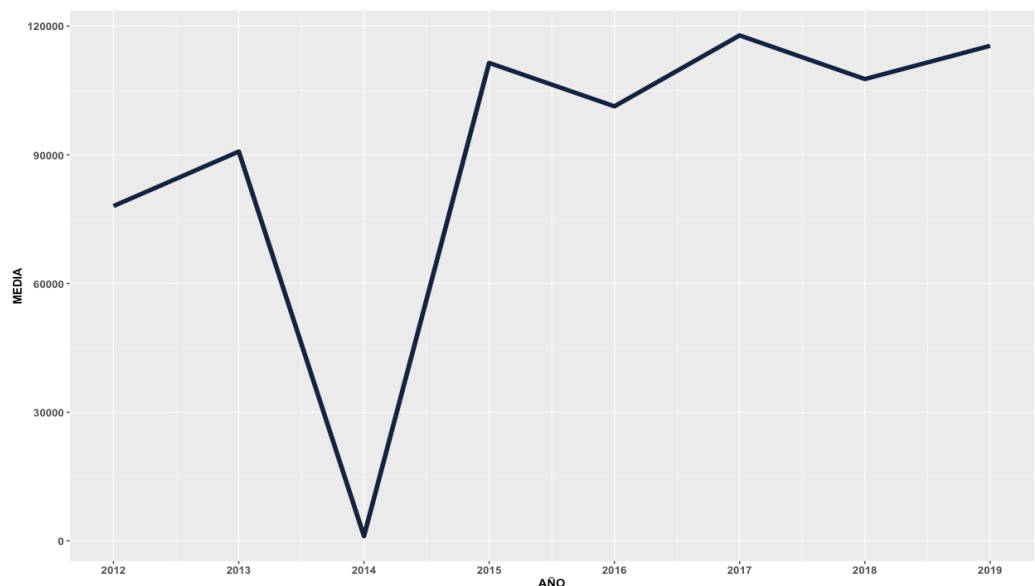
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Como se muestra en la figura 39, el promedio de la UAI (utilidad antes de impuestos) en la provincia de Pichincha refleja un comportamiento similar al de la provincia de Guayas, registrando el año 2014 como el peor periodo con un decrecimiento de 98,76% con respecto al año anterior y un promedio de \$1.129,95 en UAI. En consecuencia, el año 2015 presenta un crecimiento exponencial de 9.761,43% con respecto al año anterior. Por su parte, en esta categoría el 2017 se muestra como el mejor año con una UAI promedio de \$117.843,90. De la misma manera, el 2019 se presenta como un gran año para invertir en este sector, donde las empresas reconocen una UAI promedio de \$115.419,50 respectivamente.

Figura 39

Valor promedio de la variable Utilidad antes de Impuestos en la provincia de Pichincha



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

En la provincia de Pichincha al igual que en la provincia del Guayas se observa que en el año 2014 las grandes, medianas y pequeñas empresas no registraron en la Superintendencia de Compañías el valor de UAI (utilidad antes de impuestos), por ende, se han omitido los cálculos. Por otro lado, en el resto de años la UAI de las grandes empresas de la provincia de Pichincha tienen una estructura de asimetría negativa en el año 2011, esta asimetría cambia a positiva para los siguientes años, es decir que, desde el 2012 en adelante la mayoría de empresas presentan una UAI menor al promedio, destacando pocas empresas por poseer una mayor. Al mismo tiempo, la dispersión se muestra alta en todos los años de estudio, destacando el año 2015 como el periodo con mayor dispersión, siendo esta de 4,26 millones de dólares. Al analizar el percentil se observa que el año 2012 fue muy atractivo para invertir en este sector, ya que el 25% de empresas grandes generaron una UAI superior a 8,42 millones de dólares. En esta categoría dos empresas se destacan por ser las que más UAI han generado durante los años de estudio. En primer lugar, se encuentra la Urbanizadora Naciones Unidas S.A. que reportó una UAI promedio anual de 10,38 millones de dólares, a su vez, en el último periodo analizado su UAI fue de 10,27 millones de dólares. En segundo lugar, se encuentra Reference Corp. S.A. con una UAI promedio anual de 9,59 millones

de dólares, es necesario resaltar que esta empresa generó una UAI de 11,85 millones de dólares en el año 2019.

El comportamiento de la UAI en las empresas medianas refleja una asimetría positiva durante los años de estudio, destacando el año 2011 por registrar una dispersión relativamente alta siendo de 1,07 millones de dólares respectivamente, para este rubro de empresas el 2019 se muestra como el mejor año, dado que el 25% de empresas refleja una UAI mayor a 845,14 mil dólares respectivamente.

Tabla 38

Segmentación de la UAI por tamaño de empresa en la provincia de Pichincha (p1)

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	-0,159	3.236.485,412	6.491.836,36	1,691	1.070.943,067	650.678,11
2012	0,443	3.168.299,536	8.420.121,67	4,296	468.178,159	205.040,55
2013	0,593	3.335.979,999	5.794.888,66	2,971	554.382,379	291.819,18
2014	/	/	/	/	/	/
2015	1,361	4.266.006,563	5.513.747,84	1,975	452.495,384	376.765,76
2016	0,431	3.178.554,723	5.703.076,83	3,060	655.020,596	543.333,89
2017	0,880	3.881.349,508	6.488.870,93	1,159	586.488,895	795.313,38
2018	0,820	3.397.761,117	4.459.561,82	1,722	747.209,402	789.585,88
2019	0,843	3.998.267,891	4.749.328,34	1,224	674.742,961	845.143,16

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

La UAI de las pequeñas empresas de la provincia de Pichincha refleja una asimetría negativa durante los dos primeros periodos analizados, sin embargo, a partir del año 2013 en adelante la curva se desplaza hacia la izquierda registrando una asimetría positiva en estos periodos. Por una parte, como se describe en la tabla 39, en el año 2012 la dispersión de los datos es elevada es decir que en este periodo las empresas vivieron escenarios muy distintos entre sí, representando un valor de 145,31 mil dólares. Por otra parte, el mercado inmobiliario reconoce al año 2019 como un periodo muy positivo para las pequeñas empresas, ya que en este el 25% registraron una UAI superior a 92,90 mil dólares respectivamente. Finalmente, en la segmentación por tamaño de empresas se encuentran las microempresas, las cuales registran una asimetría negativa en el periodo 2011, esta asimetría cambia a positiva para los años posteriores. A su vez, en el periodo 2012 las microempresas presentan una elevada dispersión de 124,86 mil dólares en UAI, el año 2013 se presenta como el mejor periodo para este rubro de empresas, en el que 25% reportaron una UAI mayor a \$2.825,55 respectivamente.

Tabla 39*Segmentación de la UAI por tamaño de empresa en la provincia de Pichincha (p2)*

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	-3,219	81.721,223	/	-11,732	6.291,451	/
2012	-4,890	145.309,769	81.058,58	13,006	124.858,521	2.021,73
2013	1,105	94.312,040	75.506,21	12,234	114.625,315	2.825,55
2014	/	/	/	12,534	22.183,697	/
2015	2,669	97.900,656	71.704,80	4,303	8.610,936	1.094,57
2016	2,840	105.552,339	77.478,90	4,186	7.290,810	1.031,79
2017	3,234	106.209,364	81.074,14	4,084	7.128,595	759,10
2018	2,842	109.607,322	76.695,12	5,944	7.366,110	596,26
2019	3,092	136.980,472	92.903,94	4,137	10.293,978	2.270,78

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Las inmobiliarias localizadas en la provincia de Pichincha mantienen un comportamiento al presentado en la provincia del Guayas en cuanto al comportamiento de la utilidad neta, como se aprecia en la figura 40 el esquema expuesto sostiene una tendencia creciente general durante los nueve años con la presencia de ciertos valles en los años 2014 y 2017.

En el año 2012 la utilidad neta promedio del sector se mantuvo en aproximadamente \$71.842,41, posteriormente en el año 2014 se registró una importante contracción, la cual se vería recuperada para el año 2015 con un incremento del 20,01% con respecto al año anterior. El año 2016 presentó una ligera reducción del -9,73% con respecto al año 2015 y en 2017 se produce otro mínimo en la serie de tiempo con un promedio de \$48.760,08 un 37,35% más que el año 2016. Finalmente, en los dos últimos años, 2018 y 2019, las tasas de crecimiento se establecieron entre 72,04% y 8,88% con respecto al año anterior.

Figura 40

Valor promedio de la variable Utilidad Neta en la provincia de Pichincha



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

En Pichincha las grandes empresas presentan utilidades netas distribuidas de forma asimétricamente positiva en ocho de los nueve periodos analizados, por su parte, la dispersión presentada en la tabla 40 permite concluir que este segmento maneja valores altos de operación entre las empresas analizadas. Los periodos más importantes se presentan en los años 2012 y 2013 con utilidades iguales o inferiores a \$6,96 y \$6,38 millones de dólares para el 75% de las empresas en este nivel. Adicionalmente, las empresas Urbanizadora Naciones Unidas S.A. y Reference Corp. S.A. son las que más utilidades netas han generado con un promedio anual de 7,35 y 8,03 millones de dólares respectivamente.

Por su parte, las medianas empresas se establecen de forma positiva con una desviación estándar que muestra una categoría estable en términos de utilidad neta, en este sentido se menciona que 2019 es el año con la mayor utilidad generada durante el espacio de tiempo analizado con reportes superiores a \$829.698,09 para el 25% de las empresas.

Tabla 40*Segmentación de la Utilidad Neta por tamaño de empresa en la provincia de Pichincha (p1)*

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	-0,231	2.523.511,657	5.059.982,09	1,652	786.070,806	501.549,09
2012	0,912	4.002.089,011	6.963.098,28	5,183	841.734,025	155.006,43
2013	0,389	3.115.964,543	6.368.765,50	2,853	455.899,781	229.489,63
2014	/	/	/	/	/	/
2015	1,322	3.365.419,995	4.245.778,56	2,266	397.994,227	293.537,54
2016	0,468	2.469.323,790	4.049.409,10	2,693	520.686,859	416.421,41
2017	1,867	3.618.230,623	3.176.379,64	1,606	518.678,518	550.504,96
2018	0,804	2.569.100,870	3.259.365,56	2,190	672.227,384	604.758,27
2019	1,011	3.181.221,242	3.492.037,56	1,499	571.257,810	829.689,09

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

El comportamiento de las pequeñas empresas durante el período 2011-2019 y el registro de las utilidades netas reportadas en cada año, presentan estructuralmente una asimetría negativa durante dos periodos como se aprecia en la tabla 41, posteriormente sucede una modificación hacia una forma con sesgo positivo. Los estadísticos de dispersión muestran dos periodos de elevada volatilidad (2012 y 2019) y valores aproximados a los \$80.000 en el resto de periodo de forma general. A pesar de la fuerte volatilidad antes mencionada, el año 2019 presenta las utilidades netas más elevadas, en el cual 75% de las empresas se encontraban en el umbral de los \$76.060,30.

Para las microempresas las utilidades se distribuyen de una forma especial, la asimetría está presente en dos años no consecutivos (2012 y 2017), mientras que los mayores niveles de dispersión ocurren de manera simultánea en los años 2012 y 2013. La desviación estándar ha sido relativamente baja la mayoría de periodos con cifras cercanas a los \$9.500,00, con irregularidades en los años 2012 y 2013, pues los valores son extremadamente altos para el nivel económico que se establece en esta categoría.

Tabla 41*Segmentación de la Utilidad Neta por tamaño de empresa en la provincia de Pichincha (p2)*

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	-4,805	79.915,536	/	-14,195	6.039,223	/
2012	-6,105	138.404,155	63.779,40	13,077	124.549,024	1.458,93
2013	1,060	79.946,502	66.584,96	11,110	97.656,434	1.815,85
2014	/	/	/	12,534	22.183,694	/
2015	2,747	79.956,941	55.361,00	4,340	6.744,223	686,57
2016	2,790	86.521,806	60.847,70	4,125	5.770,768	568,80
2017	3,559	84.718,580	8.709,07	-2,281	5.680,378	/
2018	2,794	89.366,689	54.086,72	7,195	6.505,627	/
2019	3,445	121.756,300	76.060,30	4,396	9.332,064	1.748,84

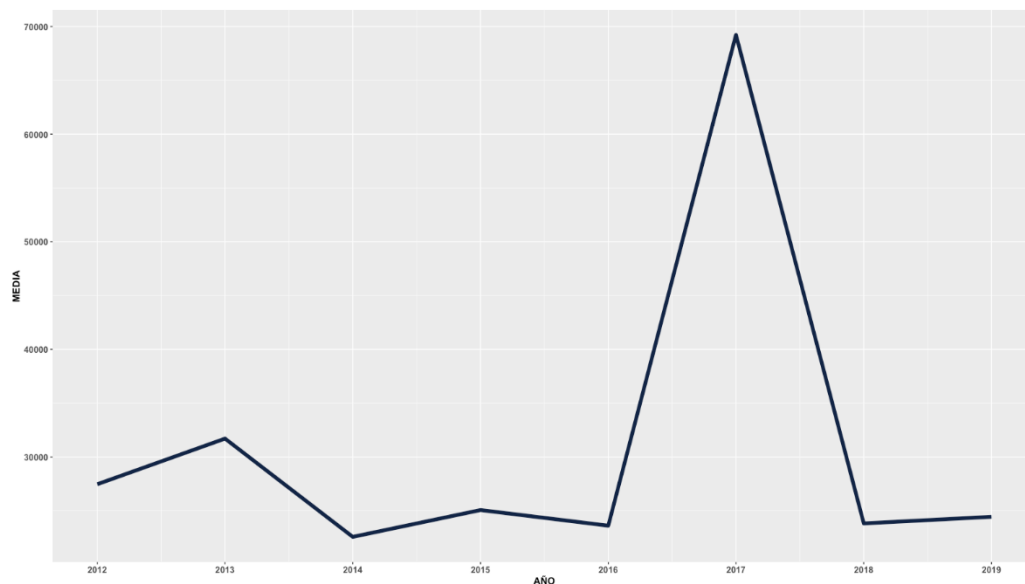
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

El comportamiento del IR (impuesto a la renta) reportado por las empresas de la provincia de Pichincha no presenta mucha diferencia en los años estudiados, sin embargo, al igual que en las provincias de Azuay y Guayas, el periodo 2017 se presenta como un año atípico para este rubro de empresas, dado que se registra un crecimiento de 193,08% con un promedio de \$69.213,46 en IR causado. Para el siguiente año la media del IR registra un decrecimiento de 65,58% con un promedio de \$23.825,78 en IR generado. Durante los años de estudio las empresas de la provincia de Pichincha registran un crecimiento promedio anual de 7,33% en IR causado equivalente a \$24.540,05, en este promedio no se considera el periodo 2017 al ser un año atípico.

Figura 41

Valor promedio de la variable Impuesto a la Renta Causado en la provincia de Pichincha



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)
Elaborado por: Arias, Ramírez

El IR generado por las grandes y medianas empresas de la provincia de Pichincha refleja un comportamiento de asimetría positiva en todos los años de estudio, lo que significa que pocas empresas reportan un IR causado superior al promedio (tabla 42), a su vez, en el año 2017 las grandes empresas han mantenido una gran dispersión entre sus valores, llegando a ser hasta de 3,19 millones de dólares en IR causado, simultáneamente, este periodo se presenta como el mejor para las grandes empresas dado que, el 25% registró un IR causado superior a 4,08 millones de dólares. En este rubro de empresas la Urbanizadora Naciones Unidas S.A. es la que más IR ha generado en cada año analizado con un promedio anual de 4,14 millones de dólares, a su vez el IR reportado en el último año fue de 3,02 millones de dólares.

Por su parte, en el año 2011 las empresas medianas presentan una dispersión elevada que llega hasta los 571,27 mil dólares en IR causado, de la misma manera, en este periodo se registró el mayor IR causado, puesto que 25% de empresas medianas generaron un IR superior a 298,26 mil dólares, totalmente contrario al año 2014, en el que 75% de empresas reportaron un IR menor o igual a 56,93 mil dólares respectivamente.

Tabla 42*Segmentación del IR Causado por tamaño de empresa en la provincia de Pichincha (p1)*

Año	Grandes Empresas			Medianas Empresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	0,713	1.536.278,724	2.017.431,43	1,790	571.268,020	298.258,04
2012	0,277	1.615.124,594	2.371.697,82	4,549	239.417,844	85.954,97
2013	0,977	1.512.097,189	1.926.610,00	4,269	212.421,504	124.626,06
2014	0,488	669.880,689	1.361.417,99	3,864	142.696,683	56.927,61
2015	1,582	924.084,315	1.267.969,28	1,979	83.550,938	96.383,44
2016	0,436	726.249,748	1.394.549,88	3,870	152.387,664	125.243,16
2017	1,472	3.196.424,831	4.077.491,42	3,128	393.240,602	190.462,29
2018	1,121	878.541,174	1.240.052,37	1,958	141.499,871	128.917,24
2019	0,978	917.153,214	1.282.595,04	1,520	158.129,116	181.556,68

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

Como se observa en la tabla 43, tanto el IR causado por las pequeñas empresas, como el generado por las microempresas forman una asimetría positiva durante todos los años del estudio, esto significa que pocas empresas reportaron un IR superior al promedio. Por su parte, para las pequeñas empresas de la provincia de Pichincha el año 2017 se reconoce como el más relevante, ya que, presenta una elevada dispersión que llega a ser hasta de 81,76 mil dólares. Además, en este periodo se registra el mayor IR causado, donde el 25% generó un IR mayor a \$44.739. Por el contrario, en el año 2019 se da el IR más bajo, en el cual el 75% registró un IR menor o igual a \$16.313,24. Por otro lado, para las microempresas de la provincia el año 2013 se muestra como el más relevante, con una alta dispersión de 51,47 mil dólares respectivamente, adicionalmente, en este periodo se registra el mayor IR causado, donde el 25% reporta un IR superior a \$1039,42.

Tabla 43*Segmentación del IR Causado por tamaño de empresa en la provincia de Pichincha (p2)*

Año	Pequeñas Empresas			Microempresas		
	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75	Asimetría	Desv. Estándar	Percentil 75
2011	3,975	32.930,495	/	18,426	1.311,351	/
2012	2,435	33.750,365	23.434,520	10,295	9.831,723	375,79
2013	3,425	40.598,251	27.787,375	20,212	51.471,371	1.039,42
2014	2,363	22.526,155	20.359,528	18,533	10.238,765	632,30
2015	3,608	25.301,663	16.664,610	4,337	2.171,028	343,10
2016	3,175	24.040,722	17.198,485	3,998	1.877,679	350,00
2017	3,302	81.757,406	44.739,00	5,145	7.340,311	761,77
2018	3,069	24.560,471	18.257,860	4,055	1.448,242	163,34
2019	3,183	24.496,104	16.313,240	4,731	1.717,178	195,93

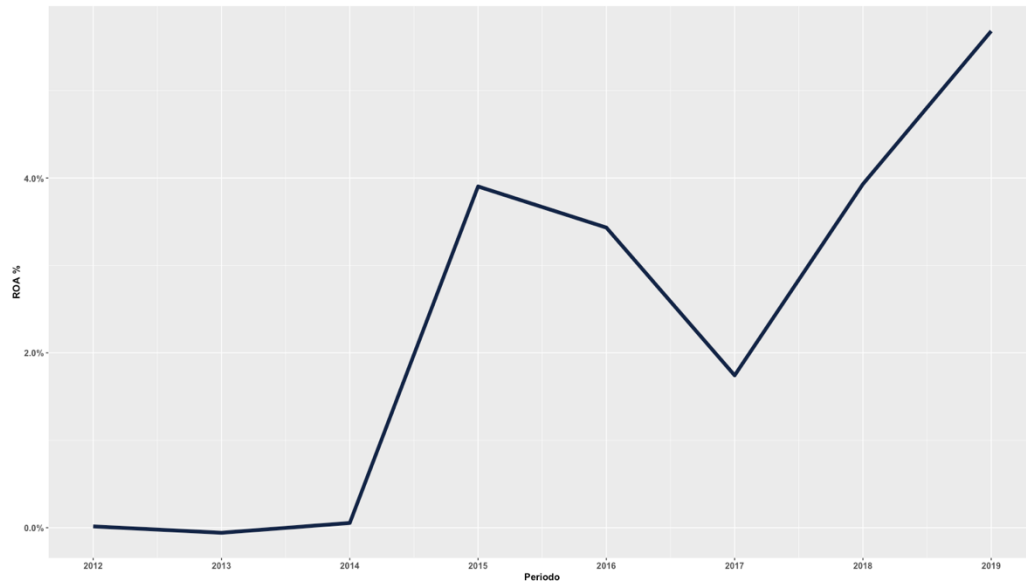
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

La rentabilidad del activo (ROA) para las empresas de la provincia de Pichincha, con presenta una tendencia creciente y ciertos patrones similares a los registrados en las otras provincias como los primeros periodos (2012-2014) donde predomina una baja rentabilidad sectorial. En el año 2015 se presenta el primer gran despunte de este sector dentro del intervalo de tiempo analizado, pues con un valor de aproximadamente el 4% se establece como el nuevo máximo de rentabilidad promedio para las empresas en su conjunto. Consecuentemente, en los años 2016 y 2017, se evidenció una disminución en la rentabilidad promedio de -1,60% con respecto a su mínimo más importante en el año 2017 de -1,73% respectivamente. La recuperación se inició en el año 2018 con un crecimiento de 3,90%, para el siguiente año, el valor de la rentabilidad promedio experimentó el segundo máximo histórico con un 5,68%, desplazando al valor presentado en el año 2015 con aproximadamente 1,77% de diferencia. Esto muestra la compleja dinámica del sector y lo sensible que puede ser ante modificaciones de factores tanto endógenos como exógenos del tejido empresarial inmobiliario.

Figura 42

Valor promedio de la variable ROA en la provincia de Pichincha



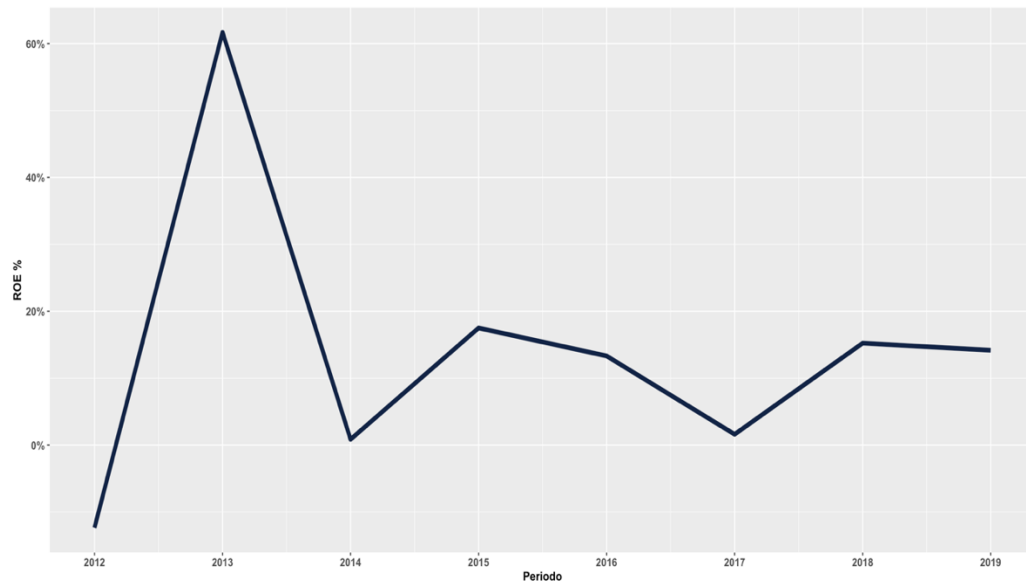
Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

En la última provincia analizada, el valor de rentabilidad sobre patrimonio promedio sectorial presenta una estructura singular que evidencia la existencia de un conjunto empresarial de alta complejidad al igual que refleja la situación estadística en los datos obtenidos y su calidad. Como se puede percibir en la figura 43 con excepción del año 2013, cuyo valor es en extremo atípico, las empresas inmobiliarias se han mantenido en valores relativamente estables con un máximo de 17,51% en 2015 y un importante pico de crecimiento de 15,24% en 2018. De forma análoga con respecto a las otras provincias estudiadas, el patrón de comportamiento es muy similar con variaciones en la magnitud de los movimientos, pero con una tendencia clara en cada uno de ellos, deja en descubierto un factor de impacto generalizado en la economía ecuatoriana que se expresa principalmente en macro-situaciones relacionadas con la política y las finanzas públicas.

Figura 43

Valor promedio de la variable ROE en la provincia de Pichincha



Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

En Pichincha la matriz de correlaciones (tabla 44) mantiene un diseño similar al de otras provincias en cuanto a las relaciones esperadas entre variables como utilidad antes de impuesto y utilidad neta (0,9441), impuesto a la renta y utilidad antes de impuesto (0,7485) o ingresos por ventas e impuesto a la renta causado (0,6130). Se han presentado correlaciones más fuertes en variables no tan significativas en otras provincias como el total de activos y la utilidad antes de impuestos (0,7126), total de activos y utilidad neta (0,6731) y adicionalmente se tiene a la cantidad de empleados con el nivel de ingresos por ventas (0,5630).

Tabla 44*Matriz de correlación entre variables en la provincia de Pichincha*

	Cantidad Empleados	Total Activos	Ingresos por Ventas	Utilidad antes de impuestos	Utilidad Neta	IR Causado	ROA	ROE
Cantidad Empleados	1,000	0,158	0,563	0,238	0,200	0,285	0,020	0,004
Total Activos	0,158	1,000	0,465	0,713	0,673	0,624	0,012	-0,003
Ingresos por Ventas	0,563	0,465	1,000	0,603	0,517	0,613	0,037	0,004
Utilidad antes impuestos	0,238	0,713	0,603	1,000	0,944	0,748	0,065	0,005
Utilidad Neta	0,200	0,673	0,517	0,944	1,000	0,557	0,072	0,005
IR Causado	0,285	0,624	0,613	0,748	0,557	1,000	0,024	0,001
ROA	0,020	0,012	0,037	0,065	0,072	0,024	1,000	0,041
ROE	0,004	-0,003	0,004	0,005	0,005	0,001	0,041	1,000

Fuente: Superintendencia de Compañías (2021)

Elaborado por: Arias, Ramírez

CONCLUSIONES

Tal como se ha podido evidenciar, el sector inmobiliario influye ampliamente en el desarrollo económico y juega un papel muy importante dentro de la sociedad, los proyectos inmobiliarios permiten generar empleos y amplían las posibilidades de acceso a la vivienda a una mayor cantidad de personas. Al analizar las variables macroeconómicas tales como el PIB, el VAB y el empleo se observó que la realidad económica del Ecuador durante los años 2011 a 2019 tiene una correlación directa con el desarrollo del sector inmobiliario, por un lado, la economía ecuatoriana registró un crecimiento promedio anual de 5,57% durante los años 2011 a 2014, por otro lado, las actividades inmobiliarias lograron un desarrollo promedio anual de 5,21% durante este periodo de tiempo. A partir del año 2014 se observa una desaceleración en la economía nacional con un crecimiento promedio anual de solamente el 0,51%, este panorama económico afectó al desarrollo del sector inmobiliario que tuvo un crecimiento promedio anual de 2,02% respectivamente. En el último periodo analizado (2019) esta industria registró una participación de alrededor del 7% del PIB nacional.

Es importante tener en cuenta que el sector inmobiliario dentro de las provincias del Azuay, Guayas y Pichincha está compuesto por una diversidad de compañías y empresas, las cuales tienen diferentes formas de organización interna, la cual va a depender del objeto social y del nivel operacional demandado en la provincia en que se encuentren. Al realizar un estudio del sector empresarial de cada una de las provincias antes mencionadas, se pudo evidenciar dentro del periodo de estudio, que todas han mostrado un aumento significativo en los últimos años, la provincia del Azuay fue la que experimentó un mayor crecimiento hasta el año 2019 con un 70,37%, seguida por la provincia de Pichincha con un aumento del 43,36% y posterior a esto, la provincia del Guayas cuyo incremento fue de 11,81% hasta el año 2019. Si bien los porcentajes de cada empresa varían, los resultados son sumamente prometedores, pues en comparación con años anteriores, el tejido empresarial dentro de cada una de estas provincias se ha visto incrementado sustancialmente por el aumento del nivel de operaciones requerido y la propia estructura organizacional de las empresas se adaptan a las condiciones de mercado.

Adicionalmente, se ha podido establecer y cuantificar la cantidad de empresas que se encuentran en estas provincias, su clasificación de acuerdo al tamaño o sector operativo, ha permitido concluir que las decisiones empresariales de ubicación y constitución de la compañía,

son elementos clave para definir correctamente el enfoque de negocios, el objetivo social y el mercado objetivo. Es necesario conocer cada uno de estos detalles no sólo para establecer de manera más clara y precisa cuál es su composición empresarial, sino también analizar cuál ha sido la evolución organizacional de este sector en Ecuador.

La segmentación de resultados de acuerdo al tamaño empresarial en cada una de las provincias analizadas permitió observar el comportamiento interno del sector de forma individualizada, esta información evidencia diferentes realidades industriales en términos de dispersión y estructuración donde las grandes, medianas, pequeñas y microempresas se comportan de manera muy diferente entre sí. Por este motivo, se destaca la importancia del apoyo gubernamental en términos legales para brindar un marco normativo adecuado para el desarrollo del sector y evitar la implementación de políticas que fomenten escenarios de incertidumbre para la sociedad.

Los resultados de las variables financieras, expresados en estadísticos y gráficos descriptivos, permiten concluir que el sector inmobiliario en estas provincias es tanto complejo como dinámico. Los comportamientos crecientes en variables como el activo y las utilidades netas son indicativos de una expansión del nivel de operaciones en los diferentes espacios donde trabajan. Sin embargo, la sensibilidad ante movimientos en factores macroeconómicos y su relación con el nivel de ventas y utilidades generadas son evidencia del riguroso seguimiento que deberían considerar las autoridades antes de tomar decisiones sobre la implementación de nuevas políticas públicas. Las actividades inmobiliarias generan altos rendimientos con eficiencia productiva, es por ello que el sector inmobiliario se muestra rentable y atractivo para nuevas inversiones.

REFERENCIAS

- Asamblea Nacional. (2019). *Código de Comercio*. Quito, Ecuador.
- Asamblea Nacional. (act. 2019). *Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI)*. Registro Oficial. Ecuador
- Asamblea Nacional. (act. 2020). *Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones*. Quito. Registro Oficial.
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE). (2018). Reporte de Asociados: Noviembre - Diciembre/2017. APIVE.ORG <https://apive.org/download/reporte-de-asociados-noviembre-diciembre-2017/>
- Banco Central del Ecuador. (2015). *Instructivo de Sectorización de Cuentas Contables*. Recuperado de https://contenido.bce.fin.ec/home1/estadísticas/sectorizacion/instructivo_sectorizacion.pdf
- Banco Central del Ecuador. (2021). *Cuentas Nacionales Anuales. Producto Interno Bruto*. Recuperado de <https://sintesis.bce.fin.ec/BOE/OpenDocument/2109181649/OpenDocument/opendoc/openDocument.faces?logonSuccessful=true&shareId=0>
- Banco Central del Ecuador. (2021). *Cuentas Nacionales Anuales. Valor Agregado Bruto por Industria/PIB*. Recuperado de https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Administracion/bi_menuCNade_f.html#
- Cazorla, I. (2002). *A relação entre as habilidades viso-pictóricas eo domínio de conceitos estatísticos na leitura de gráficos*. Tese (Doutorado em Educação) - Universidade Estadual de Campinas.
- Daher, A. (2013). *El sector inmobiliario y las crisis económicas*. EURE (Santiago), 39(118), 47-76. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000300003>
- Guerra, D. (2018). *¿ Existió una burbuja en el mercado inmobiliario del Ecuador?* . Polémika, 6(1).
- Hernández, P. (2016). *Elementos Básicos de Estadística Descriptiva*. Medellín.
- Hilario, V., Castro, O., Mendoza, J., de León, I., Vélez, D., & Tapia, D. (2020). *El análisis*

- financiero como herramienta para la toma de decisiones*. XIKUA Boletín Científico De La Escuela Superior De Tlahuelilpan, 8(15), 25-31. <https://doi.org/10.29057/xikua.v8i15.5309>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2010). *Censo de Población y Vivienda*. INEC. Recuperado de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/censo-de-poblacion-y-vivienda/>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2017). *Encuesta de Empleo, Desempleo y Subempleo Diciembre*. INEC. Recuperado de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/enemdu-2017/>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2019). *Encuesta de Empleo, Desempleo y Subempleo Diciembre*. INEC. Recuperado de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/enemdu-2019/>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2020). *Directorio de Empresas y Establecimientos Metodología*. INEC. Recuperado de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/directoriodeempresas/>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2020). *Estadísticas Empresariales, Estructura Territorial*. INEC. Recuperado de <https://public.tableau.com/app/profile/instituto.nacional.de.estad.stica.y.censos.inec./viz/VisualizadordeEstadsticasEmpresariales2020/Dportada>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2021). *Encuesta de Empleo, Desempleo y Subempleo*. INEC. Recuperado de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/empleo-agosto-2021/>
- Jiménez, J. (2017). *Desarrollo del sector inmobiliario en el Ecuador*. INNOVA Research Journal, II(2), 62-71.
- Juárez, A. (2011). *Uso de indicadores financieros para evaluar el impacto de las Prácticas de Alta Implicación (Use of financial indicators to evaluate the impact of High Involvement Work Practices)*. Working Papers on Operations Management, 2(2), 32-43
- Manzo, O., Hernandez, A., & Granda, L. (2015). *Análisis del Mercado de Valores Ecuatoriano como fuente de inversión para las PyMES/Analysis of Ecuadorian market values as a source of investments for small and medium-sized businesses*. Ciencia Unemi, 8(13), 8-15. <http://dx.doi.org/10.29076/issn.2528-7737vol8iss13.2015pp8-15p>
- Marcano, A., Yelitza, J., & Talavera, R. (2007). *Minería de Datos como soporte a la toma de decisiones empresariales*. Opción, 23(52), 104-

118. http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1012-15872007000100008&lng=es&tlng=es.
- Mejía-Matute S.R., Pinos-Luzuriaga L. G. (2021). *Petróleo y Enfermedad Holandesa en el Ecuador*, 2001–2015. UDA AKADEM, (7), 158-193. <https://doi.org/10.33324/udaakadem.vi7.373>
- Mendenhall, W. (1995). *Estadística para administradores*. México: Iberoamerica. ISBN 968-7270-56-X
- Morelos, J., Fontalvo, T., de la Hoz, E. (2012). *Análisis de los indicadores financieros en las sociedades portuarias de Colombia*. Entramado, 8(1),14-26. [fecha de Consulta 5 de octubre de 2021]. ISSN: 1900-3803. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=265424601002>
- Pinker, S. (1990). *A theory of graph comprehension*. In R. Freedle (Ed.), *Artificial intelligence and the future testing* (pp. 73-126). Hillsdale, NJ: Erlbaum.
- Real Academia Española de la Lengua. (2014). *Diccionario de la lengua española (Vigésimotercera ed.)*. España. Recuperado de: <https://dle.rae.es/inmobiliario>
- Rendón-Macías, M., Villasís-Keever, M. Á., & Miranda-Navales, M. G. (2016). *Estadística descriptiva*. Revista Alergia México, 63(4), 397–407. <https://doi.org/10.29262/ram.v63i4.230>
- Rosillón, M. (2009). *Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente*. Revista Venezolana de Gerencia, 14(48),606-628. ISSN: 1315-9984. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=29012059009>
- Gordas, J., Cardiel, N., & Zamorano, J. (2011). *Estadística Básica para estudiantes de Ciencias*. JC Gordas. ISBN 978-84-691-8981-8
- Ross, S., Westerfield, R., Jaffe, J. (2012). *Finanzas Corporativas*. McGraw Hill. ISBN: 978-607-15-0741-9
- Ruiz, D. (2004). *Manual de estadística*. ISBN: 84-688-6153-7. Universidad Pablo de Olavide
- Sangra, R. A., & Codina, A. F. (2015). *Identificación, impacto y tratamiento de datos perdidos y atípicos en epidemiología nutricional*. Rev Esp Nutr Comunitaria, 21(Supl 1), 188-194. DOI:

10.14642/RENC.2015.21.sup1.5065

- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SUPERCIAS) (2019). *Indicadores Constitución de Compañías*. Recuperado de <https://portal.supercias.gob.ec/wps/wcm/connect/ca1c74a7-e94d-4d6c-a3da-88930240f5ed/Indicadores+Constitución+de+Compañ%C3%ADas+diciembre+2019.pptx.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ca1c74a7-e94d-4d6c-a3da-88930240f5ed>
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2021). *Intendencia Nacional de Mercado de Valores*. Recuperado de <https://portal.supercias.gob.ec/wps/portal/Inicio/Inicio/MercadoValores#gsc.tab=0>
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2021). *Ranking Empresarial. Clasificación sectorial [base de datos]*. Recuperado de <https://appscvs.supercias.gob.ec/rankingCias/>
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2021). *Ranking Empresarial. Clasificación sectorial [base de datos]*. Recuperado de <https://appscvs.supercias.gob.ec/rankingCias/>
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2021). *Sector Societario*. Recuperado de <https://portal.supercias.gob.ec/wps/portal/Inicio/Inicio/SectorSocietario#gsc.tab=0>
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (act.2020). *Ley de Compañías*. Fielweb. Ecuador
- United Nations (sf). *Introduction to ISIC*. United Nations Statistics Division. Recueprado de <https://unstats.un.org/unsd/classifications/Econ/ISIC.cshtml>
- United Nations. (2006). *Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas (CIUU) Revisión 4*. ISBN 978-92-1-361237-8.
- Zapata, P. (2017). *Contabilidad General*. Colombia. Alfaomega. ISBN: 9789587782134

ANEXOS

1. Anexo 1 Entrevista Dr. Xavier Sánchez (Transcripción)

- a) El sector inmobiliario y el sector de la construcción guardan naturalmente una conexión directa en cuanto al desarrollo de sus actividades, por lo tanto, cualquier factor que modifique el normal funcionamiento de un sector se verá reflejado en la operatividad del otro sector en cuestión. Considerando lo antes mencionado, ¿Cuáles son los posibles factores macroeconómicos o microeconómicos que considera más importantes para el desarrollo de este sector?

Uno de los factores importantísimos que siempre debe estar de la mano es (la presencia) del sector financiero de la economía porque tanto el sector inmobiliario como el sector de la construcción necesitan de la mano de la aportación de capital para poner en marcha cualquier proyecto inmobiliario. Es una conjugación de actores, por un lado, los constructores la parte inmobiliaria que son los encargados de hacer el mercadeo de los productos que se ponen (ofertan) en el mercado, por otro lado, los compradores que son potenciales clientes tanto financiero como clientes-compradores de las unidades que se están edificando. Entonces los compradores se encuentran ligados al sistema financiero pues normalmente un comprador lo hace con un crédito hipotecario y en la conjugación de este medio debe estar el Estado (estableciendo) las reglas de juego al garantizar las transacciones inmobiliarias con el tema de la parte legal y que esta se encuentre debidamente conformada (con respecto) a la seguridad jurídica y la negociación e inscripción en el Registro de la Propiedad. Por un lado el Estado también debe establecer las reglas del sistema financiero al dar los parámetros de los créditos, fijando las tasa de interés de los montos hipotecarios que se van a necesitar para que la gente compre las propiedades, por otro lado, el tema de los impuestos pues, al momento de realizarse estas transacciones inmobiliarias, se generan varios impuestos (que comienzan) por el predio urbano en los Gobiernos seccionales, pasando por el pago de la plusvalía que se genera al vendedor, el pago de las alcabalas que se genera al comprador, los impuestos registrales y obviamente el Estado como ente regulador.

- b) El mercado de valores ecuatoriano se encuentra todavía en una etapa incipiente de crecimiento y evolución, esto se ve reflejado en el valor total de las transacciones realizadas al igual que la cantidad de agentes económicos que participan activamente en este sistema. Las empresas del sector inmobiliario reportan un elevado sesgo hacia el sistema societario y un mínimo interés sobre el mercado de valores. ¿Se debería impulsar el desarrollo del mercado de valores ecuatoriano o, en su defecto, se debería fortalecer el esquema societario?, ¿Qué es lo que necesitan las empresas inmobiliarias para participar en este importante elemento de la economía?

El mercado de valores en el país (se encuentra) en una etapa arcaica, es decir, no se ha desarrollado como se ha desarrollado en nuestros (países) vecinos como Colombia, Argentina, Chile, México a sabiendas que, el mercado de valores es un factor importantísimo de la economía en donde la gente y los inversionistas pueden inyectar capital fresco a las empresas inmobiliarias. Si se debería por parte del Estado, empujar y apoyar a que se desarrolle debidamente el sistema de valores en el Ecuador. Todavía estamos con una Bolsa de Valores pequeña en Guayaquil, una Bolsa de Valores pequeña en Quito y aquí en Cuenca todavía no funciona como debería funcionar. Sabemos que el mercado de valores es importantísimo tanto para la gente que quiera inyectar sus ahorros en empresas que generen ganancias como para las sociedades (las cuales) obtienen un dinero fresco y no tengan la necesidad de ir al sistema financiero (tradicional) y pagar altas tasas de interés, etc. Entonces al fomentar un régimen de valores adecuado, como (ocurren) en las Bolsas de Valores en Estados Unidos (tales como) la NYSE en New York, la Bolsa de Valores de Madrid, la Bolsa de Valores de Tokio, etc. En donde vemos que las acciones de las empresas se valorizan de acuerdo a sus actividades y la gente tiene la oportunidad de invertir en estas empresas (a través de) sus pequeños ahorros y dinero guardado que puede inyectar dinero a estas empresas e incrementar su patrimonio. Esto en el país se ve poco, son pocas las empresas que sacan participaciones en ventas públicas de acciones, se debería impulsar más el mercado de valores para que exista más fluidez de dinero y consecuentemente con este dinero fomentar más proyectos inmobiliarios pues vemos que existe un déficit

habitacional en el país y (esto ocurre) porque no existe un nivel de inversión adecuado hacia este sector.

La ley de mercado de valores que se generó hace pocos años no nos ha ayudado a que la gente se incentive a invertir en participaciones dentro de las empresas, entonces aquí juega un papel principal el Estado, donde son ellos quienes deberían fomentar a que se incentive a invertir en este mercado. Hablando de las sociedades, es por eso que vemos que las empresas por un lado familiares, que son las compañías limitadas, son las que se han generado (creado) más pues son las que no sacan participaciones al mercado, las compañías limitadas son régimen cerrado a diferencia de las sociedades anónimas que ellos sí (emiten) participaciones al mercado para que entren inversionistas y son muy pocas empresas (de esta categoría) que los hacen, al menos aquí en nuestra región de Azuay.

La falta de información (ha favorecido también) a que pocas empresas inmobiliarias sean sociedades anónimas y saquen participaciones al mercado y que la gente invierta en ellos (para posteriormente) destinarlo al desarrollo de proyectos inmobiliarios. Si bien la falta de información es importante también lo es la falta de confianza en general sobre este tipo de transacción, normalmente el constructor (busca) otro tipo de figuras legales para levantar proyectos inmobiliarios y existe también la parte fiduciaria que es la que más se ha utilizado para levantar proyectos inmobiliarios aquí en el país, (en este sentido) no deja de ser una parte legal importantísima para levantar proyectos (de este tipo).

- c) Desde el año 2011 hasta el 2019, el sector inmobiliario ha experimentado ciertos periodos de expansión y contracción ¿Cuáles son las expectativas sobre el desarrollo del sector y la influencia sobre la economía ecuatoriana para los siguientes años?

Estos últimos dos años (2021-2020), estamos saliendo del tema de la pandemia que ha sido duro para todos los sectores, en especial para el sector de la construcción y el inmobiliario, en el que se ha contraído el mercado y se ha sido reflejado en la sobreoferta de inmuebles a la venta y en la caída de los precios que se puede ver y palpar actualmente en el mercado. Antes de la pandemia, desde el

2011 a 2019, vimos en nuestra región que se levantaron varios proyectos inmobiliarios porque la gente se comenzó a incentivar en invertir (hacia) este mercado dada la demanda de unidades para poner en renta, por un lado, los jubilados americanos y europeos que llegaron a la ciudad (provocó) que mucha gente invirtiera en departamentos, unidades pequeñas para poder obtener un rédito económico, por otro lado, la ayuda del acceso a los créditos vip que se (fomentó) por parte del Gobierno hacia los nuevos ejecutivos, la gente joven, los que buscaban adquirir su primera vivienda, entonces la aportación que hizo el BIESS hacia la creación de créditos hipotecarios, las aportaciones que han (realizado) varios de los bancos para sacar este tipo de créditos, (ha provocado) que desde el 2011 hasta el 2018 más o menos, (se evidenciara) una curva creciente en cuanto a las transacciones inmobiliarias, transacciones inmobiliarias que pueden ver reflejadas en el número total de eventos registrados en el Registro de la Propiedad de la ciudad donde la curva siempre fue ascendente. Este periodo se consideró como alto de bonanza, por todos estos motivos de la generación de incentivos para adquirir su casa propia.

d) *¿Qué reto principal considera usted que deben superar las empresas inmobiliarias?*

Los retos que tenemos (en la actualidad) son los temas tecnológicos, que tenemos acceso a internet, hemos tenido que ponernos al par de la tecnología para poder llegar a los compradores. Siempre manejando tecnología de punta tanto en nuestras estructuras empresariales (en términos) de un hardware adecuado (al manejar) sistemas informáticos de última tecnología para poder acceder a dar un buen servicio a los compradores, comenzado (por) una página web propia, redes de conexión entre el resto de colegas inmobiliarios, aplicaciones en teléfonos de última tecnología, aplicaciones que van dirigidas a tener un buen mercadeo de nuestros productos y llegar a los compradores.

Entonces los retos que siempre tenemos es estar a la vanguardia con la tecnología, más que todo en el tema del mercadeo, tener una buena imagen empresarial al mantener las páginas web activas, los canales de comunicación con los clientes

fluidos, manejar sistemas actuales, mantener las redes sociales al día y otros elementos publicitarios y telemáticos como los periódicos, revistas, entre otros.

- e) ¿Cómo ve usted el desarrollo de las empresas inmobiliarias del Azuay en comparación con las de Guayas y Pichincha?

El desarrollo de las empresas inmobiliarias es de acuerdo a la demanda que existen en cada ciudad (o provincia), esta demanda siempre está determinada al número de la población de la ciudad. Siempre, tanto Quito como Guayaquil van a estar sobre la ciudad de Cuenca por el número de operaciones y, en segundo lugar, por el número de actividades económicas que se realizan en estas grandes ciudades. En Quito se ubican las sedes de instituciones públicas y se maneja mucho el dinero (estatal), esto hace que las transacciones inmobiliarias sean mucho más altas. En Guayaquil por su parte, se ubican muchas de las sedes de empresas privadas del país, en donde los rubros (son de igual manera) muchos más altos que los presentados en la ciudad de Cuenca.

En Cuenca vemos que (se presentado) un creciente número de empresas inmobiliarias (donde la) Asociación de Corredores de Bienes del Azuay (ACBIR) son los encargados de (entregar) las licencias para que se generen nuevos corredores de bienes raíces entonces, cada cierto periodo sale nuevos profesionales y esto (genera a su vez) nuevas empresas y emprendimientos. No podemos decir que las empresas inmobiliarias de Cuenca son menos que las Quito y Guayaquil, pues aquí en la ciudad nuestras transacciones inmobiliarias están ligadas principalmente al dinero de los migrantes (remesas) que se han convertido en aportación (muy importante) para la economía de nuestra región y Azuay, si bien han dejado de comprar como lo hacían antes, (aún mantienen) inversiones aquí en la ciudad. (Otro elemento clave) son los jubilados americanos que llegaron hace más o menos unos 10 años atrás y también generan economía al aportar al sistema inmobiliario en demanda de rentas, incluso han comprado propiedades. El tercer rubro importante para que se generen más empresas inmobiliarias es que también ha (existido) un mayor aparataje económico de nuevos ejecutivos que poseen acceso a créditos hipotecarios, parejas jóvenes o jóvenes que buscan

comprar un inmueble y no rentarlo al independizarse de sus familias y generar sus nuevas unidades.

- f) ¿Qué aspectos contables considera los más importantes para una correcta gestión financiera de una empresa inmobiliaria?

Toda empresa inmobiliaria debería tener su experto asesor financiero, en el que es siempre recomendable sacar valores o ratios del sector y sobre el cómo se está moviendo el resto de empresas para realizar una comparación. Analizando las cifras dentro de sus carteras, haciendo unos buenos cash flow y sacando los valores de la empresa y los valores del sector, hacer una comparación y ver en qué posición se encuentra. Esta información valiosa se la puede obtener de la Superintendencia y realizar la comparación con aquellas empresas de las que se dispone la información, porque hay empresas inmobiliarias que trabajan a título personal como una oficina profesional de un corredor de bienes raíces cuya información financiera no puede ser obtenida de esta forma. La recomendación es que, desde el punto de vista financiero, la empresa inmobiliaria (necesita) tener ese ratio de comparación entre las empresas y el sector en su conjunto.

- g) Durante su experiencia trabajando en una empresa inmobiliaria. ¿Qué momentos considera que fueron los más importantes para este sector?

Siempre va a existir una empresa inmobiliaria porque la demanda de vivienda siempre va a existir, un momento muy importante que vivimos las empresas de este sector fue cuando se realizó el cambio del sucre a la dolarización y fue un boom para nosotros ya que mucha gente, por proteger su patrimonio y proteger su dinero y (debido a la) desconfianza por la (quiebra) de los bancos, la gente comenzó a protegerse comprando inmuebles. Sucede que, en aquel año, alrededor de 1999, nosotros como empresa inmobiliaria manejamos una cartera de propiedades en promedio entre 50 y 100 mensuales y que (se encuentran) a la venta, en esa época vendimos todas las 100 propiedades que teníamos, algo que nunca ha sucedido y muy difícilmente vuelva a suceder.

h) ¿Qué características posee una empresa exitosa en el sector inmobiliario del Ecuador?

Una empresa exitosa debe estar consolidada en la parte publicitaria, eso es lo principal porque nuestro trabajo es vender y nuestro trabajo es estar en la retina de la gente. Entonces una empresa inmobiliaria (tiene que) estar a la par de las nuevas modalidades de marketing, tiene que estar adelante en la parte publicitaria, eso es lo principal. Debe estar siempre en redes sociales, siempre en medios y haciéndose sentir (en el mercado) y es el apoyo hacia la gente que quiere comprar propiedades, invertir y tener su casa propia.

i) ¿Cómo ve a su empresa de aquí a 5 años?

Nosotros estamos en el mercado ya... desde 1995, estamos hablando de cerca de 25 años, hemos vivido momentos altos y bajos, (actualmente) estamos saliendo de un momento bajo, como todos, por la cuestión de la pandemia y en estos 5 años venideros nos vemos recargados de proyectos inmobiliarios que queremos sacar y seguir incentivando a que la gente confíe en que la mejor forma de proteger su dinero es a través de los bienes raíces. Entonces en estos cinco años venideros tenemos planes de sacar nuevos proyectos inmobiliarios propios, más que todo propios porque una empresa inmobiliaria maneja inmuebles propios e inmuebles de personas que (necesitan) que les (ayudemos) a vender, entonces normalmente el éxito de estas empresas es tener sus proyectos propios y con expectativas de crecimiento.

2. Anexo 2 Entrevista Dr. Tiberio Torres (Transcripción)

- a) Dentro de la legislación ecuatoriana se presentan ciertos tipos de personería jurídica que las empresas pueden adoptar para registrar sus operaciones en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SUPERCIAS). ¿Cuáles serían las ventajas de escoger un tipo de personería jurídica sobre otra?, ¿Existe algún beneficio tributario específico?

La personería jurídica para efectos tributarios es la misma independientemente del tipo de sociedad que se constituya, hay que tener en consideración que conforme lo dispuesto en el Art. 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno, se define como sociedad, sin hacer distinciones, a todo tipo de persona jurídica. Por lo tanto, desde el punto de vista tributario, no existe una diferencia en cuanto a tipos distintos de personería jurídica entre los distintos tipos de compañías o sociedades. Más bien la ley establece beneficios tributarios en razón de la actividad que se cumple (por ejemplo, microempresarios, emprendedores, inversiones nuevas), que nada tienen que ver con el tipo de sociedad o compañía.

- b) Las categorías de “Sociedad Anónima” y “Responsabilidad Limitada” poseen una elevada participación en el tejido empresarial ecuatoriano, y en específico, en el sector inmobiliario. Desde un punto de vista legal, ¿qué elementos podrían explicar este comportamiento?

Quizá la razón por la que, en la actividad inmobiliaria, tanto en la construcción de inmuebles como en la promoción y venta de inmuebles, se escoge las compañías Anónimas o las Limitadas mayormente es por la mayor familiaridad de los ciudadanos con este tipo de compañías, y por los controles que pueden ejercer sobre la gestión de los administradores. No obstante, modernamente existen otros tipos de compañías mercantiles, específicamente las Sociedades por Acciones Simplificadas, que pueden presentar ventajas para este tipo de actividades, sobre todo por los trámites sumarios para su constitución y los pocos requerimientos formales para la misma.

- c) ¿Qué tan complejo es el esquema legal en términos societarios y tributarios hacia las empresas ecuatorianas frente a otros países de la región como Colombia, Perú o Chile?

El esquema es complicado desde el punto de vista de los trámites y requisitos necesarios para la constitución de las compañías anónimas y las limitadas, situación que es de esperarse se vaya superando con la Sociedad por Acciones Simplificadas S.A.S. en lo tributario, el régimen puede ser un tanto más rígido, no necesariamente desde el punto de vista de la tarifa pues en el Ecuador el impuesto a la renta se ubica en el 25% frente a tarifas que van del 25% hasta el 30% en los países que se consulta. Las desventajas pueden estar más bien en otras prestaciones adicionales, como la obligatoriedad de repartir utilidades (15%) o las cargas de la seguridad social, que pueden hacer que la carga total de aportaciones al Estado en el Ecuador lleguen en ocasiones hasta cerca del 40% sobre las utilidades. Adicionalmente, en países como Perú y Colombia se han establecido beneficios fiscales que congelan las tarifas de impuestos o las reducen por periodos de tiempo largos cuando se realiza nueva inversión o cuando se trata de compañías extranjeras que invierten en esos países.

- d) ¿Cuál debería ser el rol del Estado con los temas de control y tasas impositivas hacia el tejido empresarial inmobiliario? ¿Existe la posibilidad de encontrar un equilibrio entre los diferentes agentes económicos?

Lo óptimo sería que el Estado implemente un esquema tributario más simple en la actividad inmobiliaria, sobre todo en lo relacionado con la posibilidad de que se reconozcan todos los gastos que efectivamente soportan estas actividades, aunque no siempre puedan ser sustentados en comprobantes de venta válidos, o con la necesidad de asegurar al personal al IESS. lo que vuelve muy oneroso el esquema tributario en esta actividad. Establecer una renta presunta fija podría ser también una buena opción.

- e) El mercado de valores ecuatoriano se encuentra todavía en una etapa incipiente de crecimiento y evolución, esto se ve reflejado en el valor total de las transacciones realizadas al igual que la cantidad de agentes económicos que participan activamente en este sistema. Las empresas del sector inmobiliario reportan un elevado sesgo hacia el sistema societario y un mínimo interés sobre el mercado de valores. ¿Se debería impulsar el desarrollo del mercado de valores ecuatoriano o, en su defecto, se debería fortalecer el esquema societario?

Lo interesante sería fortalecer los dos sistemas. El mercado de valores en otros países ha sido una herramienta determinante en el desarrollo de esas economías, pues la flexibilidad que representa la posibilidad de negociar acciones es más atractiva en ocasiones que convertirse en un inversionista permanente en las sociedades. Debe pensarse por ejemplo en fortalecer las figuras fiduciarias en el mercado inmobiliario, flexibilizando la posibilidad de que los derechos fiduciarios puedan ser transaccionados en mercado bursátil, lo que permitiría un importante crecimiento de este sector.

- f) ¿Qué elementos se podrían integrar o eliminar de la legislación ecuatoriana para crear un sector inmobiliario más competitivo y con un mayor nivel de desarrollo?

Deberían eliminarse los trámites engorrosos de permisos municipales, sobre todo, considerando también que aquí hay un importante foco de corrupción. Hacer que la actividad inmobiliaria sea más sencilla de llevar a cabo, con menos requisitos para su ejercicio.

- g) ¿Cuál o cuáles elementos son necesarios para crear política pública de calidad que responda a las necesidades de las empresas y personas?

Debe crearse una política pública de simplificación de trámites, de estímulos fiscales y de seguridad social al sector societario, y de incentivo a la inversión nueva mediante la posibilidad de congelar el régimen tributario aplicable a la empresa o la actividad de la persona, durante un tiempo prolongado por medio de convenios tributarios.