

Análisis de la concentración del mercado del sector inmobiliario en el Ecuador. Período 2016 - 2020

Analysis of the market concentration of the real estate sector in Ecuador. Period 2016 - 2020

Manuela Armijos-Bravo¹†, Xavier Espinoza-Herrera²

Fecha de recepción: 15/01/2022, Fecha de aceptación: 22/02/2022

Resumen

El presente artículo estudia la competencia del mercado correspondiente al sector inmobiliario ecuatoriano, específicamente al subgrupo que pertenece a: L6810.01 Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados de la clasificación Industrial Internacional Uniforme para los años 2016 al 2020. El objetivo que se plantea en esta investigación es el de analizar la concentración del mercado del sector inmobiliario en el Ecuador empleando indicadores de concentración, tales como Cr4, Cr8, Herfindahl-Hirschman y número equivalente, para lo cual se ha utilizado los ingresos por venta en dólares reportadas por las empresas que operan en este sector y subgrupo; la data ha sido suministrada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador para el período de estudio 2016-2020. Entre las principales conclusiones producto del análisis realizado se pueden mencionar que el mercado de los segmentos correspondientes a Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados para los años del 2016 al 2020 no se encuentra concentrado, y que en el año 2020 este sector de la economía experimentó una contracción en sus niveles de venta equivalente al 62% aproximadamente producto de la crisis sanitaria mundial.

Palabras claves: Sector inmobiliario, ingresos por ventas, Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Abstract

This article studies the market competition corresponding to the Ecuadorian real estate sector, specifically the subgroup that belongs to: L6810.01 Purchase - sale, rental and exploitation of owned or leased real estate of the International Uniform Industrial classification for the years 2016 to 2020. The objective of this research is to analyze the concentration of the real estate market in Ecuador using concentration indicators, such as Cr4, Cr8, Herfindahl-Hirschman and an equivalent number, for which the sales income has been used in dollars reported by the companies that operate in this sector and subgroup; The data has been provided by the Superintendency of Companies, Securities and Insurance of Ecuador for the study period 2016-2020. Among the main conclusions resulting from the analysis carried out, it can be mentioned that the market of the segments corresponding to Purchase - sale, rental and exploitation of owned or leased real estate for the years 2016 to 2020 is not concentrated, and that in 2020 this sector of the economy experienced a contraction in its sales levels equivalent to approximately 62% as a result of the global health crisis.

Key words: Real estate sector, sales income, Purchase - sale, rental and exploitation of owned or leased real estate.

¹ Instituto Superior Tecnológico Argos. Guayaquil – Ecuador. Contacto: marmijos@tecnologicoargos.edu.ec

² Universidad Tecnológica ECOTEC. Guayaquil – Ecuador. Contacto: xespinoza@ecotec.edu.ec

†Autor de correspondencia.

I. INTRODUCCIÓN

De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador, en la sección sexta, artículo 30 “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

En el artículo 31 de la mentada constitución señala: Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía. (Ley Orgánica 10/2008, de 20 de octubre, Constitución de la República del Ecuador)

Por lo que el dentro de las competencias del Estado se encuentra el garantizar a sus ciudadanos el acceso a una vivienda digna, que cuente con los servicios básicos.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, misma que tiene como finalidad el normar el buen uso y gestión de suelo a nivel nacional, entre los aspectos más destacables, se pueden mencionar:

En el capítulo III de la mentada Ley se indica la creación de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo “para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos y desarrollo urbano”. Entre las principales funciones de la Superintendencia resaltan: vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al planteamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural; controlar la aplicación de la planificación nacional, sectorial y local, en concordancia con los instrumentos de uso y gestión del suelo; vigilar que los instrumentos de uso y gestión del suelo se articulen con la planificación nacional y sectorial; imponer las sanciones que correspondan por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley y demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial; llevar un registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados; evaluar el cumplimiento y la aplicación de las regulaciones nacionales y locales, entre otras. (Ley Orgánica 06/2016, de 30 de junio, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo)

La Ley también da paso a la creación del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, mismo que sirve para registrar la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales que existan en el territorio nacional, dicho catastro debe ser actualizado de forma permanente.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, acorde a la Ley, tienen las siguientes atribuciones y obligaciones, entre otras: clasificar el suelo en urbano y rural; definir el uso y gestión del suelo; velar por el acceso a los servicios básicos; emitir permisos y autorizaciones para la intervención del suelo y la construcción; levantar información sobre los asentamientos de hecho localizados en su territorio.

Actualmente el gobierno por medio del programa Casa para todos (Empresa Pública, 2021) se encuentra promocionando distintos proyectos habitacionales en las provincias de Pichincha, Cotopaxi, Tungurahua, Los Ríos, y Santa Elena. Por otro lado, el sector inmobiliario privado posee un amplio abanico de proyectos habitacionales a nivel nacional; motivo por el cual el presente análisis se enfoca en aquellas actividades que pertenecen exclusivamente al subgrupo L6810.01 Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados de la clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU). (Naciones Unidas, 2021)

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el mes de mayo del 2020 publicó la plataforma de instrumentos de planificación “IPSOT” con la finalidad de que los gobiernos autónomos descentralizados realicen el registro de los planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. (Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, 2021)

Se considera relevante realizar el presente análisis por las siguientes razones; primero, debido a que mide el grado de concentración de la participación en el mercado local de las actividades de compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados en el Ecuador, puesto que el acceso a la vivienda es considerado un indicador sociodemográfico examinado al momento de determinar las condiciones de vida de una sociedad. Acorde a datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC, 2021) al 2018 el 12,40% de familias a nivel nacional no cuentan con una vivienda propia; al desagregar este indicador, para el sector rural la cifra se ubica en 25,9%.

El sector inmobiliario es un gran dinamizador de la economía, pues no solo implica la comercialización de vivienda, sino también la mano de obra que requiere para la construcción de las mismas. Con respecto a la contratación de mano de obra, históricamente en este sector ha primado la informalidad, al no vincular formalmente a sus obreros; a pesar que acorde al capítulo octavo, artículo 73 de la Ley de Seguridad Social, señala: “El empleador está obligado, bajo su responsabilidad y sin necesidad de reconvencción, a inscribir al trabajador o servidor como afiliado del Seguro General Obligatorio desde el primer día de labor (...)”, de igual manera en la mencionada Ley se establece que el empleador que no cumpliera con sus obligaciones será sancionado. (Ley Orgánica 11/2001, de 30 de noviembre, Ley de Seguridad Social)

En términos monetarios este sector potencializa la economía, debido a que para acceder a una vivienda la gran mayoría de los ciudadanos recurre a operaciones privativas como los son los préstamos hipotecarios.

Según datos del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a agosto del 2020 se realizaron operaciones relacionadas a préstamos hipotecarios, por un monto equivalente a 208.533,00 millones de dólares. (BIESS, 2021)

Año	Vivienda terminada	Terrenos y construcción	Otros bienes inmuebles	Vivienda hipotecada	Total
2016	815.403,20	82.823,50	9.024,80	39.850,80	947.102,30
2017	665.940,60	81.536,20	7.195,50	33.336,10	788.008,40
2018	594.795,80	82.326,90	5.347,20	29.173,80	711.643,70
2019	446.891,10	55.101,30	3.963,50	22.708,40	528.664,30
2020-08	195.369,40	6.237,40	163,3	6.762,90	208.533,00
					3.183.951,70

Tabla 1: Colocación de Préstamo Hipotecario en Millones de Dólares

Elaborado por: Los Autores, 2021

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las tasas de interés para los créditos hipotecarios en el sector financiero se pueden considerar relativamente elevadas, puesto que la adquisición de una vivienda debe ser entendida como una actividad con un fin social y de protección a la familia ecuatoriana; de acuerdo a la Constitución de la República las personas tienen derecho a una vivienda independientemente de su condición social y económica; es así que para diciembre del 2020 la tasa activa referencial alcanzó el 9,25% acorde a datos de la Asociación

de Bancos Privados (ASOBANCA, 2021) , valor que no ha variado mayormente en los últimos cinco años, para el 2016 el porcentaje de la tasa de interés se ubicó en 9,81%.

La crisis sanitaria mundial derivada de la COVID-19 también ha impactado en los indicadores del sector inmobiliario, para diciembre del 2020 las importaciones de materias primas cayeron en un 17,1%, lo que representa 4.902 en miles de millones de dólares según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE, 2021), lo cual ocasionó escasez de suministros en el sector inmobiliario

Las instituciones del sistema financiero privado juegan un rol importante en la potencialización del sector inmobiliario, por medio de la colocación de créditos hipotecarios en el mercado, según cifras de la ASOBANCA para el 2020 el crédito destinado a vivienda alcanzó un 8%.

Año Destino	2018		2019		2020	
	Valor	Porcentaje	Valor	Porcentaje	Valor	Porcentaje
Crédito productivo	12.888	47%	13.484	45%	13.307	45%
Crédito de vivienda	2.317	8%	2.386	8%	2.343	8%
Crédito microempresa	1.734	6%	2.011	7%	2.021	7%

Tabla 2: Destino de la Cartera de la Banca Privada en millones de dólares

Elaborado por: Los Autores, 2021.

Fuente: Asociación de Bancos Privados.

En las dos últimas décadas el sector inmobiliario ecuatoriano ha experimentado un gran auge, es así que muchas inmobiliarias privadas han desarrollado proyectos residenciales para los distintos estratos de la sociedad, donde entre los principales aspectos que se destaca es la seguridad. Al ser urbanizaciones cerradas, existen ofertas tanto de viviendas como de torres departamentales, por lo general incluyen también áreas de recreación comunes; en el aspecto monetario, los precios oscilan dependiendo del lugar, las características de la vivienda y al sector de la sociedad al que va dirigido.

Producto de la nueva normalidad derivada a partir de la crisis sanitaria, en la actualidad las ferias para promocionar proyectos residenciales han migrado a plataformas digitales, donde el interesado y potencial comprador puede recorrer virtualmente los stands de las diferentes inmobiliarias para poder conocer la oferta de vivienda y decidir en base a sus preferencias y restricciones presupuestarias.

De acuerdo a (Horna et al., 2009) en su artículo analizan las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler bajo un enfoque de concentración para el Ecuador durante el período 2000 – 2008, encontrando que las actividades inmobiliarias no poseen una gran trascendencia en el mercado mundial. Sin embargo, el sector inmobiliario es fuente de crecimiento y desarrollo; la generación de plazas de trabajo en el sector inmobiliario para el período analizado por los autores representó aproximadamente el 4% a nivel nacional, el sector inmobiliario es la actividad económica con mayor número de empresas registradas en el ente de control de compañías. Las provincias de Pichincha y Guayas poseen el mayor número de compañías dedicadas a servicios inmobiliarios, el índice de IHN muestra que las grandes empresas mantienen los mayores niveles de concentración en el mercado inmobiliario. (Macías et al., 2015) concluyen que la subida de precios en la vivienda no es atribuible a expectativas exageradas de los agentes, sino a variables fundamentales de la oferta y la demanda como salarios, costos de producción, rendimientos de otros activos, tasas de interés para los créditos de vivienda, por lo que rechazan la hipótesis de formación de una burbuja inmobiliaria en el país, en términos agregados. Adicionalmente existe una vasta literatura que analiza la concentración del mercado de otros sectores de la economía. Por ejemplo (Camino-Mogro et al., 2017) en su artículo que analiza la estructura del sistema bancario ecuatoriano llega a la conclusión que existe evidencia que este mercado es oligopolista, y que se lo podría

clasificar en bancos grandes y medianos. (Trujillo-Sandoval, et al., 2017) encuentran evidencia que el mercado cervecero ecuatoriano es altamente concentrado, lo cual restringe la posibilidad de competencia en el corto plazo. Finalmente (Solano et al., 2017) en el estudio que realiza de las MIPYMES en el sector manufacturero ecuatoriano evidencian que cinco actividades manufactureras son consideradas altamente concentradas, las mismas que son: elaboración de bebidas (C11), elaboración de productos de tabaco (C12), fabricación de coque y de productos de refinación del petróleo (C19), fabricación de productos de informática, electrónica y óptica (C26), y fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques (C29).

El sector inmobiliario ecuatoriano, es considerado uno de los que genera mayor movimiento en la economía, pero por motivo de la crisis económica generada a partir de la emergencia sanitaria de la COVID-19 sus ingresos por ventas han sufrido una disminución, tal como se puede observar en las siguientes tablas comparativas del 2019 vs. 2020, mismas que fueron extraídas a partir de información proporcionada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Nombre	Rubro	2019
DK MANAGEMENT SERVICES SOCIEDAD ANONIMA	Ingreso por venta	73.873.366,00
	Cantidad de empleados	210,00
INMOBILIARIA MOTKE S.A.	Ingreso por venta	46.096.990,20
	Cantidad de empleados	12,00
NOVAPESCA S.A.	Ingreso por venta	35.131.827,30
	Cantidad de empleados	35,00
MEISTERBLUE CIA.LTDA.	Ingreso por venta	23.907.452,60
	Cantidad de empleados	158,00
DISMEDSA CIA.LTDA.	Ingreso por venta	23.373.300,60
	Cantidad de empleados	194,00
INMOBILIARIA LAVIE SA	Ingreso por venta	20.473.677,46
	Cantidad de empleados	6,00
ELVAYKA KYOEI S.A.	Ingreso por venta	17.381.237,20
	Cantidad de empleados	199,00
FANBERCELL S.A.	Ingreso por venta	16.837.042,90

	Cantidad de empleados	20,00
FERRICOMP S.A.	Ingreso por venta	16.135.577,90
	Cantidad de empleados	4,00
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS SA	Ingreso por venta	14.169.443,70
	Cantidad de empleados	4,00

Tabla 3: Datos Compañías 2019 - Actividad Económica L6810.01.

Elaborado por: Los Autores, 2021.

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Nombre	Rubro	2020
DK MANAGEMENT SERVICES SOCIEDAD ANONIMA	Ingreso por venta	52.540.934,80
	Cantidad de empleados	225,00
INMOBILIARIA MOTKE S.A.	Ingreso por venta	34.817.241,90
	Cantidad de empleados	12,00
DISMEDSA CIA.LTDA.	Ingreso por venta	17.824.131,40
	Cantidad de empleados	158,00
ELVAYKA KYOEI S.A.	Ingreso por venta	17.148.159,10
	Cantidad de empleados	154,00
INMOBILIARIA LAVIE SA	Ingreso por venta	17.059.264,45
	Cantidad de empleados	3,00
FERRICOMP S.A.	Ingreso por venta	16.753.038,80
	Cantidad de empleados	4,00
EKOPARK-CINCO EKOPARKCINCO S.A.	Ingreso por venta	15.261.205,00
	Cantidad de empleados	4,00
MEISTERBLUE CIA.LTDA.	Ingreso por venta	14.202.617,70

	Cantidad de empleados	129,00
FANBERCELL S.A.	Ingreso por venta	10.646.833,40
	Cantidad de empleados	19,00
INMOBILIARIA INVESTA SA	Ingreso por venta	8.353.208,74
	Cantidad de empleados	4,00

Tabla 4: Datos Compañías 2020 - Actividad Económica L6810.01.

Elaborado por: Los Autores, 2021.

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

En la tabla 5, se visualiza el ingreso por ventas netas correspondiente al sector Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, mismo que corresponde a la codificación L6810.01 de acuerdo a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU).

Años	CIIU	INGRESO POR VENTAS
2016	L6810.01	715.582.617,05
2017	L6810.01	794.556.432,20
2018	L6810.01	861.188.103,50
2019	L6810.01	801.830.115,60
2020	L6810.01	493.437.996,97

Tabla 5: Ingresos por ventas

Elaborado por: Los Autores, 2021.

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Como se puede observar en la tabla precedente, los ingresos del sector durante los últimos tres años (desde el 2016 al 2018) experimentaron un aumento en sus niveles de ingresos por venta. Para el año 2019 existió una ligera contracción; pero en el año 2020 tuvo una gran disminución en sus ingresos por venta, equivalente aproximadamente al 62% muy probablemente debido a la crisis producto de la pandemia de la COVID-19.

De acuerdo a información obtenida de la página web del Banco Central del Ecuador (2021), la evolución anual del Valor Agregado Bruto (VAB) para el sector de la construcción en el año 2019 se redujo aproximadamente en un 5%; el sector financiero tanto privado como público otorgó en promedio un 9,7% menos operaciones crediticias en comparación al 2018.

II. METODOLOGÍA

Se han utilizados datos administrativos extraídos de los estados financieros proporcionados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador para elaborar el presente trabajo de investigación; la base de datos fue filtrada de tal manera que se seleccionó aquellas empresas dedicadas a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, mismo que corresponde a la codificación L6810.01 del CIU. La muestra empleada se encuentra conformada en promedio por 183 empresas, de las cuales se procedió a trabajar con los valores de ingreso por ventas en dólares reportadas durante los años de análisis, es decir del 2016 al 2020.

Para medir el nivel de concentración que existe en el mercado inmobiliario ecuatoriano durante los años comprendidos entre 2016 y 2020 se utilizan los siguientes indicadores de concentración; índices Cr4 y Cr8, los cuales miden la participación en el mercado de las cuatro y ocho empresas más grandes de la industria (Beattie et al., 2003)

El ratio de concentración (CR_n) es la suma de las cuotas de mercado de las (m) empresas con mayor participación de los sectores que se están analizando, en consecuencia, es el valor que toma la curva de concentración para el punto m, (Núñez & Pérez, 2001; Ginevičius & Čirba, 2007) se define como sigue

$$CR_m = \sum_{i=1}^m S_i \quad (1)$$

El índice de Herfindahl-Hirschman, que se mide como la suma de los cuadrados de las cuotas de mercado de todas las empresas de una industria (U.S. Department of Justice and the Federal Trade C, 2020). Se expresa matemáticamente de la siguiente forma:

$$HHI = \sum_{i=1}^m S_i^2 \quad (2)$$

El departamento de Justicia y la Comisión Federal de Comercio de los Estados Unidos de América, U.S Department of Justice and the Federal Trade Commission (2010) por su nombre en inglés, ha definido las siguientes escalas del índice HHI:

- HHI inferior a 0.01, el mercado es altamente competitivo.
- HHI inferior a 0.15, el mercado no está concentrado.
- HHI entre 0.15 y 0.25, el mercado está moderadamente concentrado.
- HHI mayor a 0.25, el mercado está altamente concentrado.

El cálculo del índice de Herfindahl-Hirschman también es útil para obtener el Número Equivalente, el cual muestra la cantidad de empresas con las que debería contar la industria dedicada a la Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, para que la distribución de las empresas en el sector analizado sea equitativa; la fórmula mediante la cual se la obtiene es:

$$n^* = \frac{1}{HHI} \quad (3)$$

El índice Cr4 y Cr8 son otras medidas de concentración de mercado, la interpretación de sus resultados es:

- Menor a 33% indica un mercado poco concentrado.
- Entre 33% y 67% indica un mercado moderadamente concentrado.
- Mayor a 67% indica un mercado altamente concentrado

$$CR_4 = S_1 + S_2 + S_3 + S_4 = \frac{q_1}{Q} + \frac{q_2}{Q} + \frac{q_3}{Q} + \frac{q_4}{Q} \quad (4)$$

Si el índice de concentración es 1 se asume que la industria tiene un comportamiento de monopolio en términos de cuota del mercado de acuerdo a la Superintendencia de Control del Poder de Mercado.

III. RESULTADOS

Previo a aplicar los cuatro índices planteados al inicio de este análisis, en la tabla 6 se visualizan los resultados, con base en estos se puede afirmar que la concentración del mercado para el subgrupo de L6810.01 compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles (sector inmobiliario) en el Ecuador para cada uno de los años de análisis, muestra un mercado no concentrado.

AÑO	Índice Cr4	Índice Cr8	H-HI	Número equivalente	CONCENTRACIÓN
2016	0,21	0,31	0,02	49	EL MERCADO NO ESTA CONCENTRADO
2017	0,21	0,31	0,02	51	EL MERCADO NO ESTA CONCENTRADO
2018	0,21	0,30	0,02	52	EL MERCADO NO ESTA CONCENTRADO
2019	0,22	0,34	0,02	45	EL MERCADO NO ESTA CONCENTRADO
2020	0,25	0,38	0,03	36	EL MERCADO NO ESTA CONCENTRADO

Tabla 6: Índices de Concentración

Elaborado por: Los Autores, 2021.

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El mercado inmobiliario, específicamente a los que se engloban en el código L6810.01 compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles de acuerdo a los resultados encontrados en el presente estudio muestran una clara señal de no corresponder a un oligopolio, por el contrario, se puede evidenciar que se trata de un mercado competitivo en el país.

En la tabla 6, es posible observar que los índices de concentración Cr4, Cr8 y H-HI para el año 2016 son de 0.21, 0.31, 0.02 respectivamente, en función de lo cual se afirma que dicho mercado muestra signos claros de no ser concentrado.

Similar situación es posible evidenciar para los años 2017, 2018, 2019, y 2020 donde acorde a los resultados de los índices de concentración Cr4, Cr8 y H-HI se observa que el mercado de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles no se encuentra concentrado.

Es posible determinar por medio del presente análisis que, durante los años 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 el mercado que corresponde a la sección L6810.01 compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles ha mostrado un comportamiento competitivo, y no oligopolista. Esta industria no solo dinamiza la economía por medio de la colocación de préstamos sino también al generar fuentes de trabajo en el mercado de la construcción de bienes inmuebles. Las políticas monetarias que implementen los gobiernos pueden ayudar a impulsar este sector, pues las tasas de interés para préstamos de vivienda oscilan entre el 8% y el 10% aproximadamente en las instituciones financieras del sector privado, siendo en el sector público (BIESS) un poco más baja dependiendo del valor del inmueble; al ser la vivienda un derecho estipulado en la Constitución de la República del Ecuador, la sección sexta, artículo 30 de la mentada Ley establece “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”, el Estado por medio del Organismo o Ministerio que corresponda debe impulsar un proyecto mediante el cual se considere a los préstamos hipotecarios como de interés social, de esta manera las tasas de interés puedan disminuir y no estar en un parámetro similar a los créditos de consumo.

Actualmente la Empresa Pública Casa Para Todos, promociona algunos proyectos de vivienda a nivel nacional, pero los mismos son limitados; por lo que es importante que el abanico de ofertas se incremente en el mediano y largo plazo por medio de alianzas estratégicas con inmobiliarias de amplia trayectoria en el mercado.

IV. CONCLUSIONES

En el apartado de Introducción se menciona entre otros aspectos que (Horna et al., 2009) en su artículo “Análisis de mercado del sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” bajo un enfoque de concentración en el caso ecuatoriano durante el período 2000-2008” encuentra evidencia que el sector inmobiliario es una fuente de crecimiento y generación de plazas de empleo, así mismo que el mencionado mercado es una de las actividades económicas con mayor número de empresas registradas en el Organismo de Control de las compañías, mostrando que las grandes compañías mantienen los mayores niveles de concentración en el mercado inmobiliario, mismas que se distribuyen entre las provincias de Guayas y Pichincha

Adicionalmente es posible observar en la tabla 5 “ingresos por ventas” que durante los años comprendidos entre el 2016 y 2018 el mercado inmobiliario que forma parte del código L6810.01 (CIU) tuvo un incremento en sus niveles de ingreso por venta, pero en el año 2019 las ganancias se redujeron ligeramente. Para el 2020 el mercado inmobiliario experimentó aproximadamente un descenso del 62% en sus ingresos por venta, situación atribuible a la crisis sanitaria producida a consecuencia de la COVID-19, pues la economía tanto local como global vivió una gran contracción.

En base a los resultados de la presente investigación es posible determinar que durante el período de análisis (2016 – 2020) el mercado de Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados en términos generales ha sido competitivo, pues no se ha encontrado evidencia de que este mercado se encuentre concentrado.

Finalmente, es importante recordar que el acceso a una vivienda adecuada y digna se encuentra garantizada en la Constitución ecuatoriana, por lo que el Estado por medio de los Organismos competentes a nivel nacional y/o seccional debe buscar mecanismos, y acciones que puedan ser implementadas de manera articulada con el sector privado, de tal manera que el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna efectivamente se cumplan en todos los sectores de la sociedad; situación que adicionalmente ayudará a dinamizar la economía, pues el sector inmobiliario no solo genera un impacto en las importaciones de materiales necesarios para la construcción sino que permite crear nuevas plazas de trabajo en las zonas donde se desarrollan proyectos inmobiliarios.

El presente análisis busca incentivar investigaciones futuras en análisis de concentración de mercado dentro del sector inmobiliario ecuatoriano, y además complementarlo con otros indicadores de concentración de mercado, por ejemplo, un análisis econométrico.

Una limitación a la presente investigación, fue el no encontrar trabajos similares actualizados con los cuales se pueda contrastar o comparar los resultados finales de este artículo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Asociación de Bancos del Ecuador. (2021, 10 de octubre). Boletín Macroeconómico Sitio web: <https://asobanca.org.ec/wp-content/uploads/2021/07/Boleti%CC%81n-Macroecono%CC%81mico-Diciembre-2020.pdf>
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (2020, 10 de octubre). Reporte estadístico - Préstamos Hipotecarios. Sitio web: <https://www.biess.fin.ec/files/ley-transparencia/reporte-estadistico/2020-08-REPORTE%20ESTADISTICO.pdf>
- Banco Central del Ecuador. (202, 12 de octubre). Evolución anual del VAB sectorial. Sitio web: <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1359-la>
- Beattie, V., Goodacre, A., & Fearnley, S. (2003). And then there were four: A study of UK audit market concentration- causes, consequences and the scope for market adjustment. *Journal of Financial Regulation and Compliance*, 11 (3), 250-265.
- Camino-Mogro, S., Uzcátegui-Sánchez, C., & Moran Cruz, J. (2018, junio 17). Estructura de mercado del sistema bancario ecuatoriano: concentración y poder de mercado. *Revista Cumbres*, 4, 9-16. 2020, noviembre 20, Sitio web: <https://investigacion.utmachala.edu.ec/revistas/index.php/Cumbres/article/view/271> Base de datos.
- Empresa Pública. (2021, 15 de septiembre). Casa para todos. Sitio web: <https://www.casaparatodos.gob.ec/proyectos-de-vivienda-casa-para-todos-segmentos-2-y-3-vis-y-vip/>
- Ginevičius, R., & Čirba, S. (2007, febrero 9). Determining market concentration. *Journal of Business Economics and Management*, VIII, 3-10. noviembre 24, 2020, De <https://journals.vgtu.lt/index.php/JBEM/article/view/7570/6537> Base de datos.
- Horna, L., Guachamín, M., & Cutiopala, C. (2009). Análisis de mercado del sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” bajo un enfoque de concentración en el caso ecuatoriano durante el período 2000-2008. *Revista Politécnica*, Vol. 30(1), 201-216 Sitio web: <https://bibdigital.epn.edu.ec/bitstream/15000/5541/1/Luis-Horna-2.pdf>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2021, 10 de septiembre) sitio web: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/institucional/home/>
- Análisis de la concentración del mercado del sector inmobiliario en el Ecuador. Período 2016 - 2020 • Armijos y Espinoza

- Ley Orgánica 10/2008, de 20 de octubre. Constitución de la República del Ecuador. Registro oficial 449, https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Ley Orgánica 06/2016, de 30 de junio. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Registro oficial 790, <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/ecu166410.pdf>
- Ley Orgánica 11/2001. Ley de Seguridad Social. Registro oficial 465, de 30 de noviembre de 2001, <https://www.iess.gob.ec/documents/10162/6643aed0-9782-4ee9-b862-58cc95b9b034>
- Ley Orgánica 10/2011, de 13 de octubre, Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado. Registro oficial 555, de 13 de octubre de 2011, https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_ecu_org7.pdf
- Macías Rendón, W., Guzmán Sigüencia, L., & Ramírez Delgado, M. (2015). ¿Existe evidencia de burbuja inmobiliaria en el Ecuador?. *Revista Podium*, Vol. 28, 55–68. Recuperado de: <https://doi.org/10.31095/podium.2015.28.4>
- Naciones Unidas. Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU). 2009, Sitio web: https://unstats.un.org/unsd/publication/seriesm/seriesm_4rev4s.pdf
- Núñez, S., y Pérez, M. (2001). El grado de concentración en las ramas productivas de la economía española. *Banco de España*, 13, 1-44. 2021, septiembre 24, De <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeridas/DocumentosTrabajo/01/Fic/dt0113.pdf> Base de datos.
- Solano, J., Camino-Mogro, S., & Alvarado, M. (2017, diciembre 18). Análisis del entorno competitivo en el que operan las Mipymes del sector manufacturero del Ecuador. *Revista Empresarial, ICE-FEE-UCSG*, 11, 54-63. 2020, noviembre 5, De https://www.researchgate.net/publication/325665578_Analisis_del_entorno_competitivo_en_el_que_operan_las_mipymes_del_sector_manufacturero_en_Ecuador Base de datos.
- Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. (2021). sitio web: <https://www.sot.gob.ec/inicio/0/esp>
- Trujillo-Sandoval, D., Puente-Guijarro, C., & Andrade-Quevedo, K. (2017, diciembre 25). Concentración Económica en el Mercado Cervecerero Ecuatoriano. *Revista Ciencia UNEMI*, 10, N°25, 67 - 78. 12/10/2021, recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6645979> Base de datos.
- U.S. Department of Justice and the Federal Trade C. (2010). Horizontal Merger Guidelines, noviembre 18, 2020, de U.S. Department of Justice & FTC Sitio web: <https://www.justice.gov/sites/default/files/atr/legacy/2010/08/19/hmg-2010.pdf>