



# POSGRADOS

## MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

RPC-SO-30-NO.503-2019

OPCIÓN DE TITULACIÓN:

ARTÍCULOS PROFESIONALES DE ALTO NIVEL

TEMA:

IMPACTO DE LA PANDEMIA DE  
COVID 19 EN EL SECTOR  
INMOBILIARIO DE LA CIUDAD  
DE GUAYAQUIL. POSIBLES  
ESTRATEGIAS DE  
SOSTENIBILIDAD FINANCIERA

AUTOR(ES)

ESTEFANIA VIRGINIA SÁNCHEZ LARROSA  
ANGÉLICA TATIANA GÓMEZ GUAYLLASACA

DIRECTOR:

YOANDRIS SIERRA LARA

GUAYAQUIL – ECUADOR  
2022

**Autor(es):**



Estefania Virginia Sánchez Larrosa  
Contadora Publica Autorizada  
Candidata a Magíster en Contabilidad y Auditoría por la Universidad  
Politécnica Salesiana – Sede Guayaquil.  
Estefania\_3348@outlook.com



Angélica Tatiana Gómez Guayllasaca  
Contadora Publica Autorizada  
Candidata a Magíster en Contabilidad y Auditoría por la Universidad  
Politécnica Salesiana – Sede Guayaquil.  
gomez\_a\_14@hotmail.com

**Dirigido por:**



Yoandris Sierra Lara  
Doctor En Ciencias Económicas  
Docente de la Carrera de Administración de Empresas de la  
Universidad Politécnica Salesiana – Sede Guayaquil  
ysierra@ups.edu.ec

Todos los derechos reservados.

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la Ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra para fines comerciales, sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual. Se permite la libre difusión de este texto con fines académicos investigativos por cualquier medio, con la debida notificación a los autores.

DERECHOS RESERVADOS

2022 © Universidad Politécnica Salesiana.

GUAYAQUIL– ECUADOR – SUDAMÉRICA

**Estefania Virginia Sánchez Larrosa**

**Angélica Tatiana Gómez Guayllasaca**

**IMPACTO DE LA PANDEMIA DE COVID 19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL. POSIBLES ESTRATEGIAS DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA**

IMPACTO DE LA  
PANDEMIA DE  
COVID 19 EN EL  
SECTOR  
INMOBILIARIO DE LA  
CIUDAD DE  
GUAYAQUIL.  
POSIBLES  
ESTRATEGIAS DE  
SOSTENIBILIDAD  
FINANCIERA

AUTOR(ES):

ESTEFANIA VIRGINIA SÁNCHEZ LARROSA  
ANGÉLICA TATIANA GÓMEZ GUAYLLASACA

## RESUMEN

---

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo analizar los efectos de la pandemia de Covid 19 en el sector inmobiliario de la Ciudad de Guayaquil considerando estrategias para favorecer su sostenibilidad financiera. La metodología empleada fue de tipo cualitativo con alcance descriptivo-propositivo con la técnica histórico – lógica para comprender la evolución del sector inmobiliario. Como parte de los resultados se evidenció que las empresas del sector de la construcción proveen el 39% del trabajo formal y un alto índice de trabajo indirecto. Adicionalmente, este sector se encuentra estrechamente vinculado con el sector financiero ya que el mismo inyecta recursos a través del financiamiento para mantener la liquidez y brindar la finalidad al cliente de la inmobiliaria de acceder a la compra del inmueble por medio de un crédito hipotecario. Finalmente, se concluye que es importante que distintas instituciones articulen sus esfuerzos para que el sector se desarrolle de manera sostenible, por medio de programas formativos.

**Palabras clave:**

Pandemia, Sector inmobiliario, estrategias, sostenibilidad financiera.

## ABSTRACT

---

The objective of this research work is to analyze the impact of the Covid 19 pandemic on the real estate sector of the City of Guayaquil, considering strategies to favor its financial sustainability. The methodology used was of a qualitative type with a descriptive-propositional scope with the historical - logical technique to understand the evolution of the real estate sector. As part of the results, it is evident that companies in the construction sector provide 39% of formal work and a high rate of indirect work. In addition, this sector is linked to the financial sector since it injects resources through financing to maintain liquidity and provide the real estate client with the purpose of accessing the purchase of the property through a mortgage loan. Finally, it is concluded that it is important that different institutions articulate their efforts so that the sector develops in a sustainable manner, through training programs.

**Palabras clave:**

Pandemic, Real estate, strategies, financial sustainability.

# 1. INTRODUCCIÓN

---

En virtud de la aparición del virus SARS-CoV-2 varios sectores económicos del Ecuador se vieron afectados de manera negativa. Entre estos sectores se encuentra el inmobiliario, en donde por medio de varios estudios se comprobó una reducción de valores en las propiedades (Universidad Técnica Particular de Loja, 2020).

Los bienes inmuebles mantienen una clasificación según su uso y tipo, y gracias a la afectación por pandemia en unos bienes se evidenciaron pequeñas reducciones de valor y en otros el impacto fue mayor.

Por otro lado, el sector de la construcción mantiene una fina brecha con el entorno financiero, ya que es aquel que provee los recursos para financiar la compra del inmueble. Adicionalmente, el objeto de estudio en su etapa inicial necesita recursos suficientes para mantener liquidez, tomando en cuenta que los flujos de efectivo son fijos y montos altos, por ende, es considerado como la fase la más delicada del proyecto. En las etapas posteriores se presentan mayores posibilidades de financiamiento, ya que se requiere inyección de recursos nuevos debido a la venta de los bienes inmuebles.

Es importante considerar que en los proyectos de construcción se requiere de grandes cantidades de mano de obra en todas las etapas, por lo que este sector constituye una parte fundamental debido a la creación de nuevas plazas de empleo. Por otro lado, este sector genera un impacto positivo en la economía, creando plazas de empleo no solo directo sino que también indirecto, aportando a otros sectores que forman parte de la cadena de producción. Así mismo, el sector utiliza un alto porcentaje de la población no calificada y vulnerable a nivel socioeconómico, misma que depende de ingresos diarios (CEPAL, Naciones Unidas, 1958).

La paralización de la industria inmobiliaria a causa del COVID-19 se refleja en los niveles de desempleo. De acuerdo al Banco Central del Ecuador (2020) hasta septiembre de ese mismo año el desempleo se ubicó en un 8,59% y el empleo

adecuado en un 30,32%. Ambos porcentajes si se comparan con el año anterior se evidencia un deterioro de la economía nacional, considerando que el desempleo se ubicaba en un 4,95% y el empleo adecuado en 48,02%. Con base a lo anterior, se evidenció un impacto negativo en la capacidad de pago de las personas en general.

El Banco Central del Ecuador BCE (2020) determinó que la economía ecuatoriana mantuvo un decrecimiento de un 9% en el año 2020, y el consumo en hogares en este mismo porcentaje. De acuerdo a la misma fuente antes descrita, en el año 2021 se evidenció una recuperación del 3% en la economía, sin embargo, no alcanzó a la registrada en el año 2019.

Adicionalmente, el estudio se justifica alineándose con los objetivos del estado sobre la reducción del déficit habitacional en el Ecuador, mismo que se refleja en el Plan de Creación de Oportunidades 2021-2025 (2021). También se justifica a nivel teórico fundamentándose en fuentes referenciales que abordarán las variables investigativas y se identificarán estudios similares que aporten al desarrollo del mismo.

Es así que se establece la pregunta de investigación que se busca resolver es: ¿Qué efectos ha tenido la pandemia de Covid 19 en el sector inmobiliario de la Ciudad de Guayaquil y cuáles estrategias se pueden aplicar para favorecer su sostenibilidad financiera?

Las preguntas secundarias de investigación son las siguientes:

1. ¿Cuáles son los fundamentos teóricos y conceptuales sobre el sector inmobiliario de la economía?
2. ¿Cuáles son las consecuencias de la pandemia en el sector inmobiliario en la ciudad de Guayaquil?
3. ¿Cuáles son las estrategias de sostenibilidad financiera que se pueden aplicar para activar el sector inmobiliario?

El objetivo general es analizar los efectos de la pandemia de Covid 19 en el sector inmobiliario de la Ciudad de Guayaquil considerando estrategias para favorecer su sostenibilidad financiera

Para ello se debe cumplir con los objetivos específicos de la investigación:

1. Sistematizar los fundamentos teóricos y conceptuales sobre el sector inmobiliario de la economía
2. Caracterizar el comportamiento del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil en el contexto de la pandemia
3. Enunciar las propuestas estratégicas para incentivar el desarrollo del sector inmobiliario en la ciudad de Guayaquil.

Finalmente, a continuación, se detalla la estructura del artículo:

- Introducción
- Fundamentos teóricos y conceptuales sobre el sector inmobiliario de la economía
- Metodología
- Características y comportamiento del sector inmobiliario en Ecuador y la Ciudad de Guayaquil en el contexto de la pandemia
- Propuestas estratégicas para incentivar el desarrollo del sector inmobiliario en la ciudad de Guayaquil.

## 2. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

### 2.1. Fundamentos teóricos y conceptuales sobre el sector inmobiliario de la economía

#### 2.1.1. Antecedentes teóricos

Miranda & Checa (2020) en su artículo “Análisis del desempeño económico y de los factores que inciden en el sector de la construcción en el Ecuador. Retos y oportunidades post efecto covid-19” tuvo como objetivo identificar el grado de incidencia a nivel económico del sector inmobiliario. La metodología utilizada en este estudio tuvo un enfoque cualitativo, aplicándose 10 entrevistas a profesionales relacionados a este sector y empresarios, comprobándose que el 100% de ellos mantuvieron los proyectos paralizados y con caídas de ventas en el tiempo de la implementación de las salvaguardias y la Ley de Plusvalía. Por otro lado, al realizar un diagnóstico de la situación económica del sector se identificó la relación de los factores con el PIB de la construcción por medio de un estudio correlacional con un resultado de 0,565. El artículo se vincula con la presente investigación ya que el sector de estudio es el de la construcción y el periodo de estudio se relaciona con el periodo pre pandemia por COVID.

Anchundia & Yaucan (2020) en su trabajo “Análisis del comportamiento de la inversión en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil por medio del mercado de valores en la última década 2009-2019”, en donde los autores analizaron el comportamiento de la inversión del sector antes mencionado. La metodología empleada fue la descriptiva y documental, manteniendo un enfoque cuantitativo correlacional. En virtud de aquello, se evidenció que las variables estudiadas si mantienen incidencia y relación entre el monto de inversión en la etapa de construcción el valor del petróleo. Finalmente, este trabajo se vincula con la presente investigación debido a que se dejó en evidencia la importancia que tiene el Mercado de Valores en el ámbito de inversiones de capital, y los grandes beneficios que tienen las empresas inmobiliarias al buscar financiamiento mediante

la emisión de obligaciones en este tipo de instituciones aplicado a la ciudad de Guayaquil.

Fragoso (2019), presentó como principal objetivo medir la concentración del mercado inmobiliario ecuatoriano en el periodo fiscal 2010-2018. La metodología empleada se centró en un enfoque cuantitativo y un alcance descriptivo con un diseño no experimental. Siendo así, se aplicó un cálculo del índice de concentración Herfindahl-Hirschman (IHH) y ratios de concentración (CR), situándose entre 66 y 128 puntos el IHH, el CR4 con un 11% a 17,7% y el CR8 con un 20% y 27%. Se determinó que el sector inmobiliario es suficientemente competitivo y mantiene un nivel bajo de concentración. Este proyecto aportará datos relevantes del sector inmobiliario, así como información de empresas de acuerdo a su tamaño que mantienen el mismo giro de negocio.

Rivas, Bermeo & Vásquez (2021) analizaron la incidencia de la responsabilidad social de las empresas relacionadas al sector inmobiliario en la ciudad de Azogues. El estudio empleado fue descriptivo no experimental. Se aplicaron encuestas a 36 personas involucradas al tema de la RSE, considerando en su gran mayoría que las inmobiliarias no se involucran en actividades de donaciones de asistencia social. En el sector inmobiliario se realizan las actividades de manera informal, sumado de la falta de políticas sociales y precios por parte de empresas que son obligadas a formar parte de este segmento. En este trabajo se tomarán factores microeconómicos del mercado, así como se contrastarán las estrategias que se proponen para la recuperación del sector.

Rodríguez (2016) propone identificar el impacto de la ley de herencia y plusvalía en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, con la finalidad de desarrollar una propuesta que elimine los efectos de las leyes en referencia. En cuanto a la metodología, se aplicó la descriptiva con técnicas cualitativas. Se aplicaron entrevistas a expertos en ventas del sector inmobiliario y se analizó información de revistas que destinan artículos al sector inmobiliario. Como resultados se obtuvo que las políticas de estado afectan significativamente a esta industria ya que el pulso es medido por medio del grado de liquidez que tenga el mercado. Adicionalmente,

Ecuador atraviesa una situación de recesión en el ámbito económico, lo cual se comprobó con las endógenas y exógenas. Esta investigación contribuye significativamente con el trabajo investigativo debido a que también se busca plantear una propuesta que permita a los corredores de bienes raíces ayudar a la reactivación del sector inmobiliario por medio del desarrollo de nuevos productos y captación de capital extranjero o nacional con el fin de inyectar liquidez al mercado que actualmente se encuentra contraído.

Zambrano (2016) en su trabajo de la “Desaceleración del sector constructor de viviendas en la provincia del Guayas 2015” en donde el objetivo fue demostrar el efecto que se tuvo con las medidas de las políticas monetarias y fiscales estatales en el sector inmobiliario en la provincia del Guayas. Como parte de la metodología se emplearon métodos cuantitativos y cualitativos por medio de entrevistas a representantes del sector inmobiliario y un ex representante del sector financiero. Por otro lado, se consideraron encuestas que fueron publicadas en páginas estatales y datos estadísticos publicados por el Banco Central del Ecuador y Superintendencia de Bancos. Con base a los resultados se evidenció que el sector de la construcción experimentó una importante reducción de la demanda y del negocio, esto gracias a que la función ejecutiva no efectuó una planificación que defina metas a mediano y largo plazo; no se realizaron revisiones constantes de los resultados obtenidos en cuanto a la economía del país para evitar efectos negativos en otros indicadores económicos como la inflación en el valor de los terrenos y valor del metro cuadrado de construcción. El aporte de este trabajo es netamente metodológico y teórico ya que se emplearán las teorías descritas y las herramientas investigativas aplicadas.

Deloitte (2020) titulado como “Impacto del covid-19 en el mercado Inmobiliario” se presentó un análisis de ocho puntos, profundizando sobre los impactos específicos que esta crisis atrajo a la industria inmobiliaria. Además de establecer alternativas que permitirán erradicar los efectos negativos a este giro de negocio. Como parte de los resultados se concluye que este sector no es indiferente a los efectos que se pueden generar por una crisis, considerándose que el sector de la construcción ha

sido uno de los más afectados por factores como incertidumbre, situación económica y esquemas de distanciamiento social establecido por el gobierno. Esta investigación a más de ser una publicación de revista brinda a la investigación datos, información y posibles estrategias que pueden aplicarse para reactivar al sector inmobiliario.

Finalmente, el trabajo de Gamboa (2015) en su artículo “El Paradigma de la Plusvalía en el Sector de la Construcción. Caso Ecuador 2015-2018” partió de la importancia del sector en mención considerado como dinamizador de empleo, lo cual se evidencia en la presencia de las empresas que se dedican a las actividades de construcción o empresas relacionadas. La metodología que se empleó tuvo un enfoque mixto, es decir cuantitativo y cualitativo, considerando el análisis de la incidencia de los cambios aplicados en reformas tributarias en los años 2015 -2018 que afectan al sector inmobiliario. Esta investigación enriquece al presente trabajo en virtud del material histórico sobre los efectos de las reformas aplicadas.

## 2.2. Conceptos básicos relacionados con el sector inmobiliario de la economía

De acuerdo a Matsuoka & Ruiz (2014) el sector inmobiliario es un conjunto de activos, compradores y vendedores de bienes inmuebles, que se encuentran de acuerdo con la naturaleza del bien en cuestión, puede tratarse de activos de carácter residencial o viviendas, oficinas, locales comerciales, industriales, entre otros.

Coremberg (2000) define al sector inmobiliario como la anteposición de diferentes submercados donde idealmente se ejecutan transacciones de diferente naturaleza, debido a su origen heterogéneo, refiriéndose a ubicación, calidad, propiedad, antigüedad y finanzas, así como dependiendo de su criterio puede ser un bien de consumo o de capital.

El sector Inmobiliario es considerado una de las industrias más importantes para la economía de un país, esto se debe a que la interacción entre su oferta y demandas son bastantes dinámicas, por ende, se constituye como una parte fundamental de la economía al relacionarse con múltiples actividades técnicas (Padilla, 2011).

Muevecela (2020) destaca que el sector inmobiliario a través de los años se ha centrado en distintas teorías para evolucionar la industria. En este segmento se considera como principal característica los altos rendimientos financieros y su participación se incrementa en el tiempo. Dentro de esta definición se considera la plusvalía y la rentabilidad que se generan en las inversiones del sector. Por otro lado, se resalta que dichas inversiones se efectúan por medio de la adquisición de tierra, proyectos inmobiliarios y propiedades.

Este campo suele estar dedicado a la construcción de viviendas, centros comerciales, oficinas y edificios de uso mixto. Desde un punto de vista económico, el sector tiene la tarea de construir los vehículos que permitan la circulación del dinero en la socio economía para brindar servicios y satisfacer las necesidades sociales de la población, como el empleo, el turismo y la industria (Priego, 2019). Cabe señalar que, gracias a estas obras, también se creará un flujo de caja, dinamizando la economía.

El sector inmobiliario es muy importante a nivel macroeconómico, ya que requiere un desarrollo adecuado para contar con los recursos necesarios en cantidad y calidad para poder realizar actividades económicas, ya través de ello iniciar el desarrollo inmobiliario.

En comparación con Villaescusa (2019) el mercado inmobiliario es un mercado que crea espacio para la comercialización de bienes inmuebles, caracterizado por la inmobiliaria, la heterogeneidad y la sostenibilidad. Además, están ubicados en un territorio específico, sujetos a diferentes regulaciones, y la producción requiere mucho tiempo.

En tal virtud, este sector comprende las actividades que una empresa puede realizar en relación con la construcción, alquiler, venta y administración de viviendas; por lo tanto, una empresa inmobiliaria lleva a cabo una variedad de actividades en las que varios desarrolladores inmobiliarios se encargan de las actividades de adquisición, administración y urbanización de terrenos, además de realizar la construcción y venta de la propiedad posteriormente.

Como parte de los subsectores que conforma el mercado inmobiliario, se consideran ocho mismos que se detallan a continuación (Flores, 2019):

- Oferta y demanda, explotación y renta de bienes inmuebles.
- Gestión y administración de inmuebles por medio de contratos en donde se especifique una retribución.
- Gestión de corredores y agentes conocedores de sector inmobiliario.
- Gestión por parte de intermediarios en compra, venta y alquiler de inmuebles por medio de un contrato en donde se especifique una retribución.
- Promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación.
- Servicios de tasación inmobiliaria.
- Subdivisión de terrenos en parcelas y mejora y remodelación.
- Acciones de agentes inmobiliarios neutrales.

#### 2.2.1. Elementos que conforman el mercado inmobiliario

En el proceso de producción y comercialización de bienes inmuebles, se articulan varias funciones, por ende, se relacionan varios actores, desarrollándose varias estrategias y formas de producción. En las ciudades más grandes del Ecuador, la comercialización y producción inmobiliaria constituye una base fundamental y predominante.

Como parte de los actores más relevantes en la industria inmobiliaria se encuentran los promotores, inmobiliarias, inversionistas y empresas constructoras. A continuación se definen cada una de ellas (Raspall, 2017):

Los promotores inmobiliarios son el actor principal. Este agente adquiere un terreno y elabora un proyecto, para lo cual debe contratar a un arquitecto que establezca el diseño y contrate a una empresa que construya el proyecto. El rol principal del promotor es gestionar el capital que se inmovilizará a lo largo de todo el proceso inmerso en la construcción del proyecto. Cuando ya la obra finaliza, pone en venta las unidades fabricadas, recupera la inversión y obtiene un retorno. Es así que este

actor coordina y articula a todos los actores involucrados que participan en el proceso de construcción y comercialización de bienes para estreno.

Por otro lado, las inmobiliarias ocupan un papel importante en el periodo de expansión de la construcción del bien inmueble nuevo. Inicialmente, es un intermediario ya que comercializa los lotes que los dueños iniciales pusieron a la venta y facilitaron a los promotores como insumo fundamental para la construcción del proyecto; posteriormente, comercializan las unidades terminadas que los promotores vendieron. En otras palabras, este actor opera como un nexo entre los oferentes de suelo urbano y los promotores, y entre ellos los distintos clientes finales de los bienes inmuebles (Raspall, 2017).

Luego, los inversores son el motor de la producción de vivienda. Estos se asocian con el promotor partiendo de la compra de las unidades o de un porcentaje del emprendimiento. Cuando estos actores recuperan su inversión vuelven a inyectar su capital en otro proyecto inmobiliario.

Finalmente, las empresas constructoras son aquellas encargadas de construir el proyecto. Éstas no requieren de grandes sumas de dinero como inversión y por lo regular las barreras de entrada resultan mínimas. Por otro lado, es uno de los actores que emplea grandes cantidades de mano de obra debido a la exigencia del proyecto inmobiliario (Arcudia, Pech, & Álvarez, 2005).

### 2.2.2. Funcionamiento del mercado inmobiliario

De acuerdo a Ortiz (2018), el mercado inmobiliario funciona con la ley de oferta y demanda. Cuando la venta de inmuebles se eleva y la oferta de bienes es limitada, los precios se ven afectados y se elevan. Este concepto describe que cuando aumenta el número de propiedades disponibles y se satura este mercado, los precios tienden a descender.

Flores (2019) menciona que el funcionamiento del mercado inmobiliario es medido a través del aumento o disminución de la cantidad de transacciones de compra y venta que se realizan en el Municipio y a través del análisis del comportamiento de

los precios de renta de bienes inmuebles que se realizan en un sector determinado y en diferentes periodos de tiempo. Para lograr un análisis del funcionamiento se necesita un control de oferta y demanda en un periodo establecido.

Así mismo, la dinámica inmobiliaria se caracteriza por el funcionamiento del mercado de suelo urbano y la continua evolución de los precios. Es así como se puede determinar que la dinámica inmobiliaria “incide en la configuración de las ciudades y sus grupos sociales, demostrando diferentes modos de volatilidad del precio del suelo y analizando sus efectos.” dinámica que tiene la variación del precio del suelo para diferentes parcelas” (Glen, 2015, pág. 185). Es por esto que se entiende que el impulso se caracteriza por cambios en los precios y la actividad del mercado.

### 2.2.3. El sector inmobiliario y su papel en la economía

Acebo (2016) menciona que el sector de la construcción representa una fracción de alícuota del porcentaje del PIB. Se destaca debido a que el mismo crea plazas de empleo y encadena otros sectores y actividades que dependen de este. Entre las áreas involucradas en este sector se detalla a la ingeniería, departamentos jurídicos, arquitectos, constructoras, consultoras financieras y demás áreas relacionadas a la industria.

Por otro lado, los bienes relacionados con el sector inmobiliario representan una clase de activos atractivos para los inversores institucionales. Ente éstos se encuentran los fondos de pensiones, las compañías de seguros y los fondos soberanos de inversión. Estos atractivos posibilitan la realización de grandes proyectos de generación urbana y maximizan las oportunidades de inversión (Banco Interamericano de Desarrollo, 2021).

En un análisis más profundo, el sector inmobiliario se encuentra estrechamente ligada a la economía ya que la industria de la construcción en el año 2019 aportó con un 11,3% del Producto Interno Bruto PIB y un PIB sectorial de la construcción tuvo una contribución promedio del 10% en el total de la producción nacional (Ciudaris, 2018). Por su parte Muevecela (2020) menciona que el sector de la

---

construcción genera un impacto positivo de créditos, empleo directo e indirecto, etc.

## 3. MATERIALES Y METODOLOGÍA

### **Enfoque y alcance de la investigación.**

Se trata de una investigación de enfoque cualitativo, debido a que se intenta comprender y explicar los fenómenos investigados, relaciones, regularidades y causales entre las variables. El alcance es “descriptivo – propositivo”. Descriptivo porque busca describir y explicar lo que se investiga, en este caso los factores de la pandemia en el sector inmobiliario en un grupo de variables. Y es propositivo porque van a proponer una serie de estrategias para la sostenibilidad del sector.

### **Diseño de la investigación.**

Se considera un diseño no experimental ya que no se puede controlar ni manipular las variables investigativas. Los métodos y técnicas aplicados fueron el histórico – lógico para comprender la evolución del sector inmobiliario, el análisis y la síntesis para abordar la información empírica y los datos primarios, estadísticas descriptivas e inferencial para realizar el análisis. Como método empírico se aplicó la revisión y análisis de documentos e informes (Uwe, 2014).

### **Preguntas de investigación.**

1. ¿Cuál es el déficit habitacional actual a nivel nacional?
2. ¿Cómo ha evolucionado la colocación de créditos hipotecarios en el país?
3. ¿Cuál es la velocidad de venta del sector inmobiliario en la ciudad de Guayaquil?
4. ¿Cuál es el número de bienes inmobiliarios ofertados actualmente?
5. ¿Cuál es la situación actual financiera de una empresa inmobiliaria y una empresa constructora?

---

Entre las variables que se consideraron para el presente trabajo se detallan las siguientes:

- Variable dependiente: Comportamiento económico del sector inmobiliario.
- Variable Independiente: Estrategias para favorecer la sostenibilidad financiera.

**Tabla 1**

Operacionalización de las variables

Variable	Tipo de variable	Definición conceptual	Dimensiones	Definición operacional	Indicadores	Instrumentos
Comportamiento económico del sector inmobiliario	Dependiente	Medir, valorar e interpretar necesidades, tendencias y actitudes de los diferentes grupos de mercado.	Déficit habitacional.	Cambios en el número de déficit de viviendas a nivel nacional.	Porcentaje de déficit habitacional.	Revisión documental de fuentes oficiales.
			Colocación de créditos hipotecarios en el país.	Crédito otorgado por el sector financiero privado.	Volumen de créditos colocados por el sector financiero privado.	Banco Central del Ecuador.
				Crédito otorgado por el BIESS	Volumen de créditos colocados por el BIESS.	Banco Central del Ecuador.
			Velocidad de venta del sector inmobiliario.	Unidades de viviendas vendidas por proyecto.	Índice de absorción del número promedio de unidades de viviendas vendidas por proyecto.	Market Watch Estados financieros

			Bienes inmobiliarios ofertados	Valor de los bienes inmobiliarios.	Rango de precios de bienes inmuebles en Guayaquil.	Market Watch
			Análisis de los estados financieros de una promotora inmobiliaria y una constructora.	Ratios de liquidez, endeudamiento y rentabilidad.	Activo Corriente/ Pasivo Corriente. Total de Pasivos/Total de Activos. Utilidad del ejercicio/ Ingresos Netos.	Estados Financieros.
Estrategias para favorecer la sostenibilidad financiera	Independiente	La sostenibilidad financiera se alcanza por medio de estrategias que fortalezcan el desarrollo de financiamiento, incorporando la planificación estratégica del gasto por medio del desarrollo de planes de sostenibilidad financiera.	Comparación con otros países sobre estrategias financieras	Experiencias internacionales en medidas fiscales y financieras del sector inmobiliario.	Estrategias implementadas por Chile, Israel, Canadá, Argentina y Bélgica.	Revisión documental.

			Normativa local	Revisión de la normativa nacional respecto al sector inmobiliario.	<p>Constitución de la República del Ecuador.</p> <p>Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria.</p> <p>Ordenanza para la facilitación de trámites de construcción y de propiedad horizontal.</p> <p>Código Orgánico Monetario y financiero.</p>	Revisión documental.
			Factores externos del sector inmobiliario	Análisis de factores externos sector externo de proyectos de construcción.	Análisis PESTLE	Revisión documental.

Fuente y elaborado por: Sánchez y Gómez (2022)

### **Población y muestra.**

La población determinada es el sector inmobiliario en la ciudad de Guayaquil, es de 263 empresas, de las cuales se aplicarán entrevistas a cinco gerentes de cinco empresas, por lo que se considera un tipo de muestreo por conveniencia, técnica que se emplea para crear muestras de acuerdo a la facilidad de acceso y disponibilidad de las personas. Por otro lado, se procederá a descargar el formulario 101 de dos empresas de la Superintendencia de Compañías. Es importante destacar que se considerará una empresa constructora y una empresa promotora inmobiliaria, a las cuales se les aplicará un análisis de los indicadores financieros: liquidez, endeudamiento y rentabilidad, mismos que diagnosticarán e identificarán las variables críticas.

### **Métodos y técnicas para emplear.**

De las herramientas utilizadas en el presente trabajo se considera la revisión documental. Es así que para los conceptos y teorías se emplearán libros, artículos científicos, publicaciones oficiales, etc. Por otro lado, se analizarán los estados financieros de una empresa constructora y una empresa promotora, mismas que forman parte del entorno de estudio, estos estados financieros se obtendrán de la Superintendencia de Cías. De tal forma se responderán los objetivos planeados y se podrán determinar los factores principales para incentivar el sector.

Finalmente, se considera aplicar una entrevista a cinco gerentes del sector de la construcción por medio de preguntas abiertas.

## 4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

---

En este apartado se exponen los resultados del análisis de los estados financieros de las empresas consultadas, así como un resumen de las entrevistas efectuadas a los gerentes de las empresas.

### 4.1. Efectos macroeconómicos de la pandemia en el sector de la construcción.

De acuerdo a Flores (2019) el mercado inmobiliario ha demostrado un desarrollo representativo después del proceso de la dolarización, mismo que se puede comprobar en ciudades donde existen edificaciones modernas y de gran escala. Es importante mencionar que el desarrollo ha sido posible gracias a las bajas tasas de interés y precios estables, lo que se ve reflejado en la creación de muchas empresas nuevas.

Sin embargo, a raíz de la pandemia, se evidenció incertidumbre y los esquemas de distanciamiento social establecidos por el gobierno (Deloitte, 2021). Esta información se comprueba en las estadísticas de compraventa, situándose en un 33%, valor por debajo de los niveles pre-Covid y los precios han decrecido al 1,2%.

Por otro lado, el sector inmobiliario en Latinoamérica cerró el año 2019 con una desaceleración del -17%.

Así mismo, las viviendas reservadas en el 2019 presentaron un decrecimiento de -17,4% (933 unidades) con respecto al año 2018 motivado por el decrecimiento de reservas en la ciudad de Quito de -25,1% seguido por el comportamiento de reservas en Guayaquil el cual presentó una variación de -12,6% (Deloitte, 2021).

De acuerdo a Deloitte (2021) si se compara el total de viviendas reservadas en el año 2019 con respecto al año 2012, mismo que se considera como el mejor año del

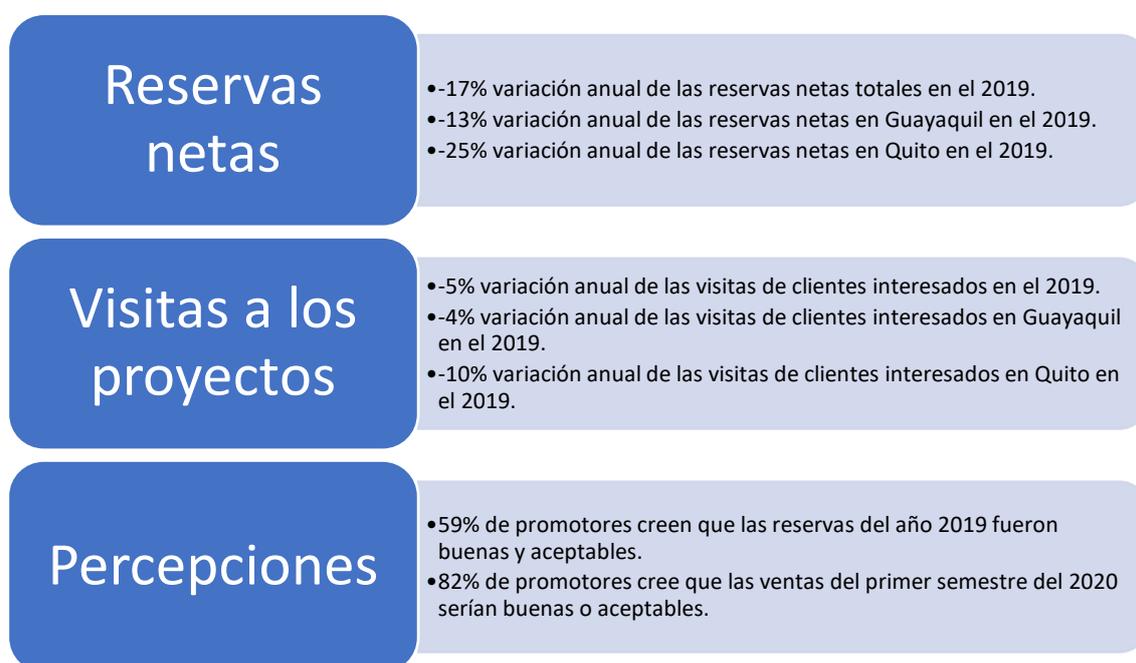
sector, evidenciándose un decrecimiento en las reservas con un -49,1%. Por otro lado, si se analizan los datos en el año 2016 se visualiza un impacto positivo.

En el 2019 la tasa para créditos de hipotecas nacionales disminuyó un -11,7% (232,2 millones de USD) en comparación al año anterior. Por su parte, las financieras privadas aumentaron su interacción respecto al total de hipotecas colocadas en el mismo año con un 65%, en cambio, el BIESS demostró un decremento en un 35%. La colocación de las instituciones financieras privadas registró una variación anual de -6,3% al pasar de colocar US\$ 1211,1 millones en el 2018 a US\$ 1134,5 en el 2019 (Banco Central del Ecuador, 2022).

Mientras que el BIESS presentó un decrecimiento anual en el total de crédito hipotecario otorgado de -20,3% al pasar de entregar \$765,7 millones en el 2018 a entregar US\$ 610 millones en el 2019 de acuerdo con información publicada en su red social Twitter debido a que desde el mes de octubre de 2019 las cifras mensuales no han sido publicadas al corte de la presente publicación en el sitio web de la institución (Apive, 2020).

### Figura 1

Cifras del sector inmobiliario, diciembre 2019



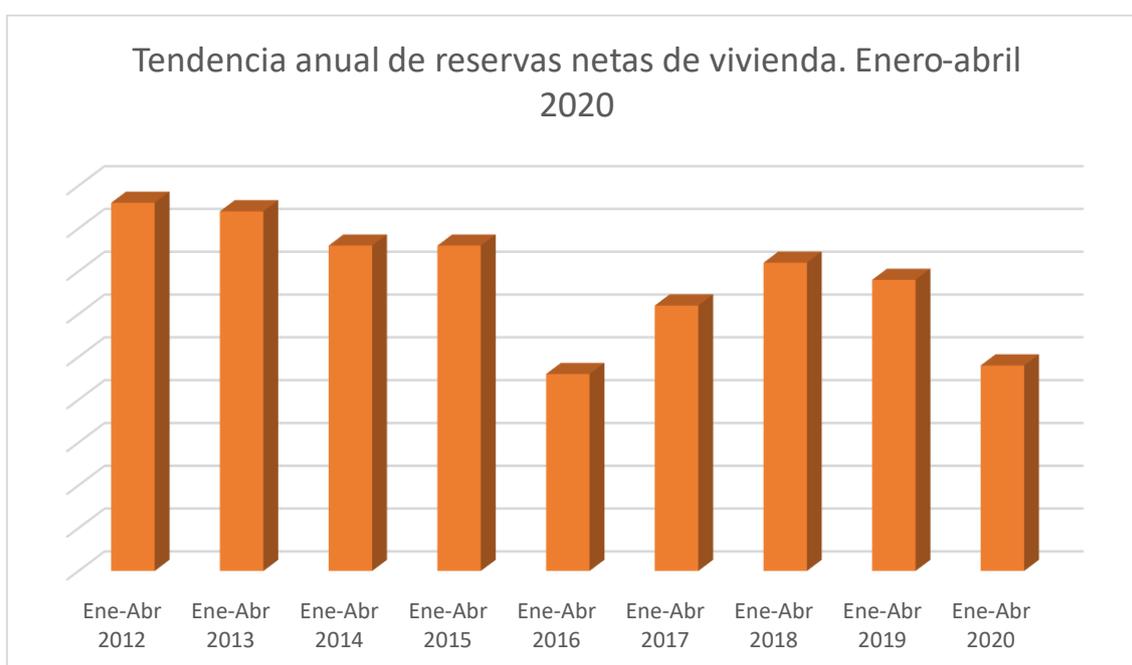
Fuente: Apive (2020).

Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

De acuerdo a la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (2020) antes de la pandemia y a consecuencia de la misma se presentó una crisis económica, evidenciándose un decrecimiento en comparación al año 2019. En enero y febrero del año 2020 se evidencia un decrecimiento de -19,9%, es decir 72 unidades de viviendas en comparación a los mismos meses del año anterior.

### Figura 2

Tendencia anual de reservas netas de vivienda "Ene-Abr" 2012-2020.



Fuente y elaborado por: (Superintendencia de Compañías, 2020).

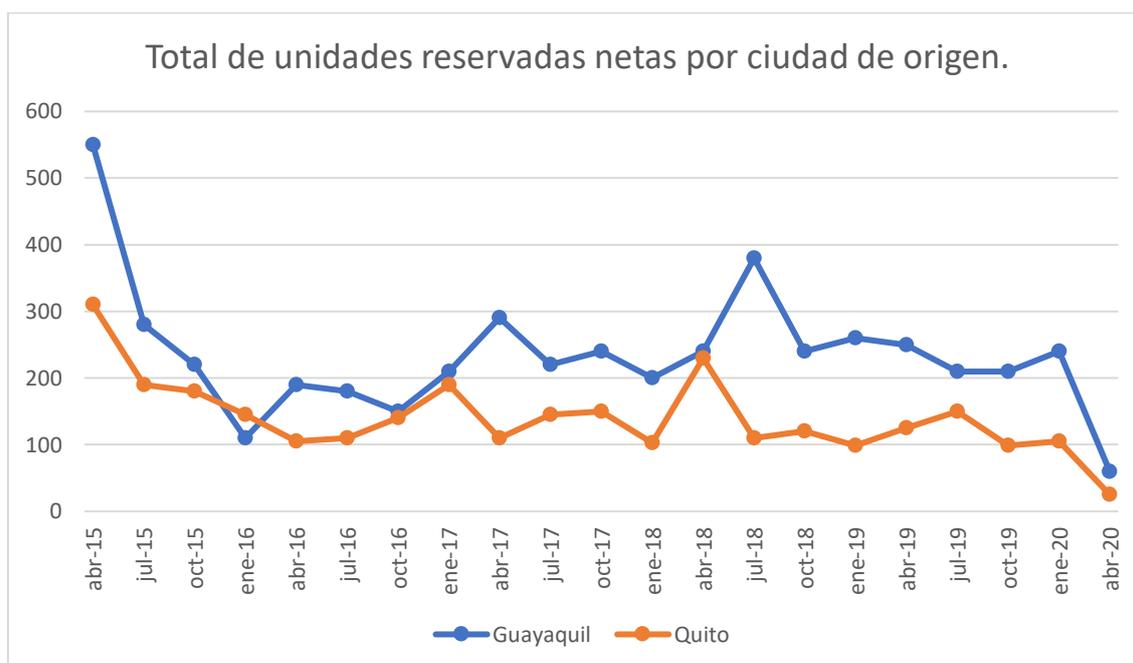
Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

Si se analiza la fluctuación de los meses mostrados en el año 2020 (enero-abril) en contraste con el año 2016, mismo que es el peor de la muestra, se evidencia un declive del 25,8%, es decir 29 unidades. Así mismo, si se analiza la fluctuación de unidades en inventario de los cuatro meses del año 2020 con el año 2016, marcándose un decremento del 25,8%.

Adicionalmente, de acuerdo a los datos, se evidencia que Quito mostró una variación en el inventario en los primeros cuatro meses del año 2020 después de Guayaquil.

**Figura 3**

Total de unidades reservadas netas por ciudad de origen.



Fuente: (Superintendencia de Compañías, 2020)

Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

Finalmente la variación de los cuatro meses del 2020 con respecto al año anterior por rango de precio se evidencia que a la fecha se ha disminuido en mayor número la reserva de vivienda del rango de precio “US\$ 100.001 en adelante” al mostrar una variación anual de -59,8%, seguido por la variación en la reserva de viviendas en el rango “US\$ 40.001 – US\$ 70.000” de -48,3%; seguido por la variación del rango “US\$ 0 – US\$ 40.000” de -26,4% y por último la variación del rango “US\$ 70.001 – US\$ 100.000” de -20,5% este último ha sido el menos afectado por la coyuntura (Superintendencia de Compañías, 2020).

Durante el período enero-mayo de 2020, el volumen hipotecario nacional fue de US\$321,3 millones, un 56,5% menos en comparación con el mismo período de 2019.

Durante este período, la institución financiera privada aumentó su participación en el total de préstamos hipotecarios colocados en 2020 al 65%, mientras que el BIESS redujo su participación al 35%.

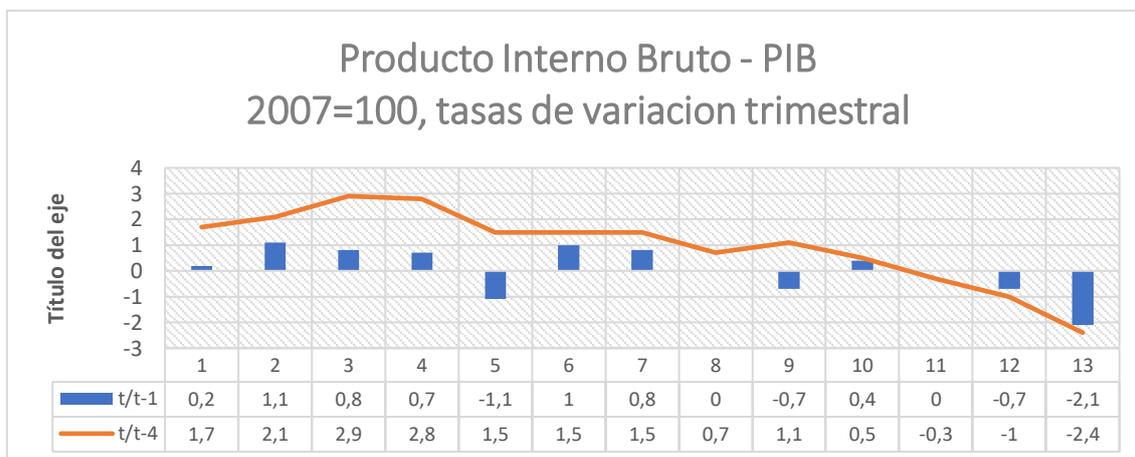
La colocación de instituciones financieras privadas registró una diferencia anualizada de 55,6% en los primeros 5 meses de 2020, al pasar de \$ 67, millones

registrados en mayo de 2019 a \$207,5 millones con respecto a igual período de 2020 (Banco Central del Ecuador BCE, 2020)..

Por otro lado, el Banco del IESS mostró una reducción al año del 58,1% en los créditos hipotecarios del primer quinquimestre del año 2020, entregando 113, USD millones de dólares de USD 271,7 millones en el año 2019.

Con respecto a la evolución del PIB en el sector de la construcción, los números oficiales soportan los comentarios previos. En los primeros tres meses del año 2020, el PIB arrojó una tasa de variación de 2,4% menos en comparación al año 2019 con un total de USD17.523 millones firmes con una tasa de -2,1% en el mismo periodo. Los valores pertenecen a las Cuentas Nacionales Trimestrales presentadas por el Banco Central del Ecuador (BCE).

**Figura 4**  
Producto Interno Bruto 2020.



Fuente: (Superintendencia de Compañías, 2020).

Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

El PIB de acuerdo a la actividad económica se comporta de la siguiente manera:

- Según su variación interanual el PIB se muestra desacelerado en comparación al año 2019. El sector de la construcción mostró un 7,1% menos, refinación de petróleo con un 6,7% menos, administración pública con un 5,1% menos y finalmente hospedaje y restaurantes con un -4,9%.
- De acuerdo a la variación trimestral del PIB en el último trimestre del año 2019 se evidenció que el crecimiento se desaceleró por varios sectores como el

transporte con el 6,4% menos, administración pública con el 5,1% menos y el alojamiento y restaurantes con 6,4% menos también.

Con base a lo expuesto se evidencia que el sector inmobiliario constituye uno de los más impactados por la crisis del COVID-19. En el ámbito social, por su encadenamiento productivo, ha demostrado una desaceleración de la construcción traduciéndose en miles de obreros sin empleo y otros miles de empleos indirectos perdidos en múltiples sectores de la economía.

Para cuantificar el efecto del sector inmobiliario en el empleo en el sector, se estima que la pérdida de empleo provocada por la desaceleración del sector de la Construcción en el primer trimestre del 2020 se regiría a la siguiente formula:

Al multiplicar el PIB construcción anual para el 35% se tiene como resultado el total de empleados directos en la misma rama. En el caso del cálculo de la pérdida del empleo por cada año se divide el monto por el sueldo anual promedio y se contrasta con los valores de cada año. De lo anterior se tiene que en el primer trimestre del 2020 se perdieron 8.318 empleos directos que equivale aproximadamente a USD 67 millones de dólares menos en salarios de la construcción (Apive, 2020).

**Tabla 2**  
Pérdida de empleo

AÑO	PIB EN MILES DE USD	EN PIB DE CONSTRUCCIÓN EN MILES DE USD (A)	EMPLEO DIRECTO EN DÓLARES (B)	NÚMEROS DE EMPLEADOS DIRECTOS EN EL SECTOR (C)	PERDIDA DE EMPLEO EN EL PRIMER TRIMESTRE 2020
2019	26.817.695	2.913.601	1.019.760.350	127.470	8.318
2020	25.878.598	2.723.470	953.214.500	119.152	

Fuente: (Apive, 2020)  
*Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).*

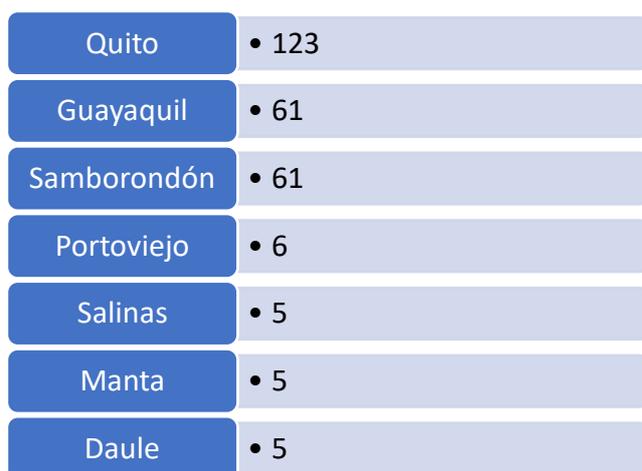
De acuerdo Apive (2020), las reservas netas del sector entre enero a junio de 2021 crecieron en un 44% respecto a 2020, mientras que las visitas a proyectos crecieron en un 11% durante el mismo periodo en 2021 versus el año anterior.

En cuanto a las percepciones de los principales miembros del sector, el 65% de los promotores creen que las reservas de junio 2021 (últimas cifras publicadas) fueron buenas o aceptables, mientras que el 85% de los promotores creen que las ventas de los próximos seis meses serán buenas o aceptables.

En los últimos meses del año 2019, la oferta del sector inmobiliario logró 63.000 anuncios publicados. Por su parte, en el año 2020, en los primeros meses del año en donde no se potenciaba la pandemia, se mantuvo una tendencia parecida al mismo periodo del año anterior. Es así que, en julio de 2020, se publicaron más de 25 mil anuncios nuevos. Luego, los números se estabilizaron entre 19 mil y 24 mil hasta diciembre, concluyendo el periodo con más de 170 mil anuncios publicados. Posteriormente, al primer trimestre del 2021 la tendencia estuvo entre 14 mil y 22 mil anuncios, alcanzando el punto más bajo en abril de ese mismo año y manteniéndose en mayo y junio.

### Figura 5

Proyectos inmobiliarios disponibles. (Viviendas de interés social y público, hasta USD 90.000. propiedades con valores de hasta USD 200.000.



Fuente: Apive (2020)

Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

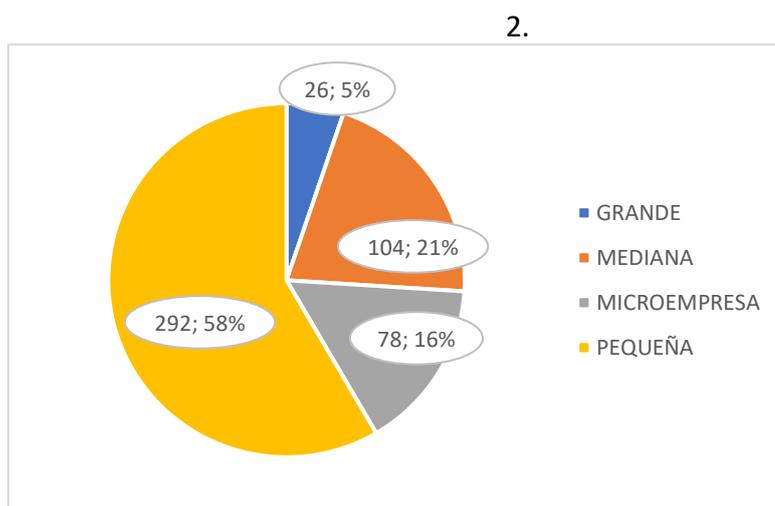
Actualmente, gracias al levantamiento de medidas, el sector inmobiliario se está recuperando. Esto se ve reflejado en el repunte de compraventas del año 2021 y el visado de nuevas obras (Gamazo, 2021).

#### 4.2. Características y comportamiento del sector inmobiliario en Ecuador y en la ciudad de Guayaquil en el contexto de la pandemia.

El sector inmobiliario enmarca actividades de inversiones y promoción que se realizan tanto por personerías jurídicas o naturales. A continuación, se detallan las empresas que conforman al sector inmobiliario según su tamaño:

**Figura 6**

Empresas que conforman el sector inmobiliario en Ecuador.



Fuente: Superintendencia de Compañías (2022).

Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

Por otro lado, según el patrimonio de cada empresa, en las ciudades de Guayas, Pichincha y Manabí, como parte de las empresas más representativas del país se detalla lo siguiente:

**Tabla 3**

Empresas del sector inmobiliario por patrimonio.

NOMBRE	CIUDAD	TAMAÑO	Patrimonio 2020
REFERENCECORP S.A.	Quito	Grande	59.059.843,50
Ekopark-Cinco Ekoparkcinco S.A.	Quito	Grande	9.773.925,79
Dk Management Services Sociedad Anonima	Quito	Grande	3.298.499,20
Urbanizadora Naciones Unidas Sa	Quito	Grande	61.079.367,00
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	Guayaquil	Grande	39.234.385,10
Inmobiliaria Del Sol S.A. Mobilsol	Guayaquil	Grande	47.307.066,71
Ecuasueña S.A.	Guayaquil	Grande	2.311.517,54
Inversion Y Desarrollo Invede S.A.	Quito	Grande	49.853.841,20
Fanbercell S.A.	Guayaquil	Grande	16.888.868,00
Inmobiliaria Nuevo Carapungo Inmocarapungo S.A.	Quito	Grande	11.498.005,40
Inmobiliaria Lavie Sa	Guayaquil	Grande	127.861.315,63
Bmv Inmobiliaria S.A.	Quito	Grande	8.614.709,30
Centro Comercial El Condado S.A.	Quito	Grande	24.845.077,00
Casaplan - Motorplan S.A.	Guayaquil	Grande	1.090.694,41
Ferricomp S.A.	Samborondón	Grande	1.603.207,25
Administradora Del Pacifico S.A. (Adepasa)	Guayaquil	Grande	919.567,97
Inmobiliaria Piedra Huasi S.A.	Guayaquil	Grande	8.345.131,56
Inmobiliaria Piedra Huasi S.A.	Guayaquil	Grande	8.345.131,56
Seruvi S.A.	Guayaquil	Grande	545.749,79
Femar S.A.	Guayaquil	Grande	3.045.135,69
Elvayka Kyoei S.A.	Manta	Grande	9.408.854,71
Emecorp S.A.	Samborondón	Grande	753.767,56
Consorcio Inmobiliario Velasco S.A. Convel	Guayaquil	Grande	686.521,03
Inmobiliaria Investa Sa	Quito	Grande	17.232.821,20
Dammum S.A.	Guayaquil	Grande	-
Corporacion Samborondon Cia.Ltda. Corsam	Samborondón	Grande	7.702.296,35

Fuente: Superintendencia de Compañías (2022).

Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

De las empresas según su tamaño se proyectan por provincias según la tabla:

**Tabla 4**

Empresas del sector inmobiliario según su tamaño.

<i>Provincia</i>	<b>Grande</b>	<b>Mediana</b>	<b>Microempresa</b>	<b>Pequeña</b>	<b>Total</b>
<i>Azuay</i>		3	3	17	<b>23</b>
<i>Chimborazo</i>				2	<b>2</b>
<i>El Oro</i>		4		3	<b>7</b>
<i>Guayas</i>	16	64	53	172	<b>305</b>
<i>Imbabura</i>		2			<b>2</b>
<i>Loja</i>			1	2	<b>3</b>
<i>Los Ríos</i>		1	2	1	<b>4</b>
<i>Manabí</i>	1	4	2	5	<b>12</b>
<i>Pichincha</i>	9	23	15	88	<b>135</b>
<i>Santa Elena</i>			2		<b>2</b>
<i>Santo Domingo</i>		2			<b>2</b>
<i>Tungurahua</i>		1		2	<b>3</b>
<b>Total general</b>	<b>26</b>	<b>104</b>	<b>78</b>	<b>292</b>	<b>500</b>

Fuente: Superintendencia de Compañías (2022).

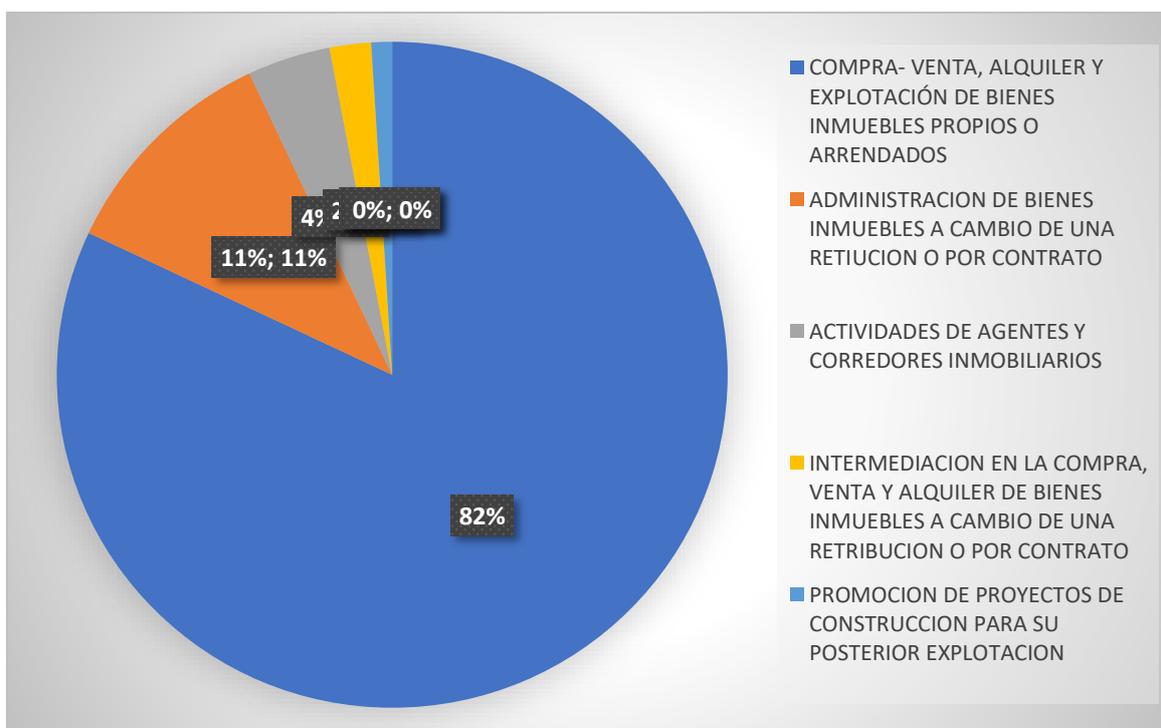
Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

Del total de ingresos de la industria inmobiliaria, el 93% se segmenta en dos sub categorías. La primera se alinea a la oferta y demanda, renta y explotación de inmuebles con un total del 82% de ingresos. Por otro lado, la segunda presenta una participación del 11% en cuanto a la administración de inmuebles con contrato.

Entre las actividades más representativas se detallan a la compra, venta y alquiler de inmuebles, mismas actividades se han establecido por medio de un contrato a cambio de una retribución económica. Estas actividades han demostrado un crecimiento del 28,2% (Superintendencia de Compañías, 2020) 318.

**Figura 7**

Composición del sector inmobiliario.



Fuente: (Ekos, 2019).

Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

#### 4.2.1. Cambios en el número de déficit de viviendas a nivel nacional.

En Ecuador existe un déficit de 2`744.125 de viviendas. Por otro lado, es importante destacar que más de 1,5 millones de hogares ecuatorianos viven en una casa con las adecuaciones necesarias y servicios básicos disponibles. A continuación se detalla la siguiente información con corte a diciembre de 2021 (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2021):

**Tabla 5**

Déficit habitacional nacional 2021.

Detalle	Valor
Déficit total de vivienda en Ecuador según el BID	2`744.125
Viviendas recuperables	2`078.513
Viviendas irrecuperables	665.612

Fuente: (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2021).

Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

**Tabla 6**

Déficit habitacional urbano y rural 2021.

Detalle	Valor
Viviendas recuperables	1'374.960
Viviendas que necesitan mejoramiento	703.553
Viviendas irrecuperables	286.753
Viviendas que necesitan reconstruirse totalmente	378.859

Fuente: (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2021).

*Elaborado por:* Sánchez y Gómez (2022).

**Tabla 7**

Déficit habitacional por regiones.

Región		Número
Costa	Viviendas recuperables	1'325.768
	Viviendas irrecuperables	338.661
Sierra	Viviendas recuperables	541.459
	Viviendas irrecuperables	226.430
Oriente	Viviendas recuperables	208.521
	Viviendas irrecuperables	100.521
Galápagos	Viviendas recuperables	2.764
	Viviendas irrecuperables	0
Total		2'078.512

Fuente: (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2021).

*Elaborado por:* Sánchez y Gómez (2022).

**Tabla 8**

Ciudadanos registrados en el MIDUVI.

Región	Número
Costa	185.393
Sierra	124.922
Oriente	14.896
Galápagos	200
Total	2'078.512

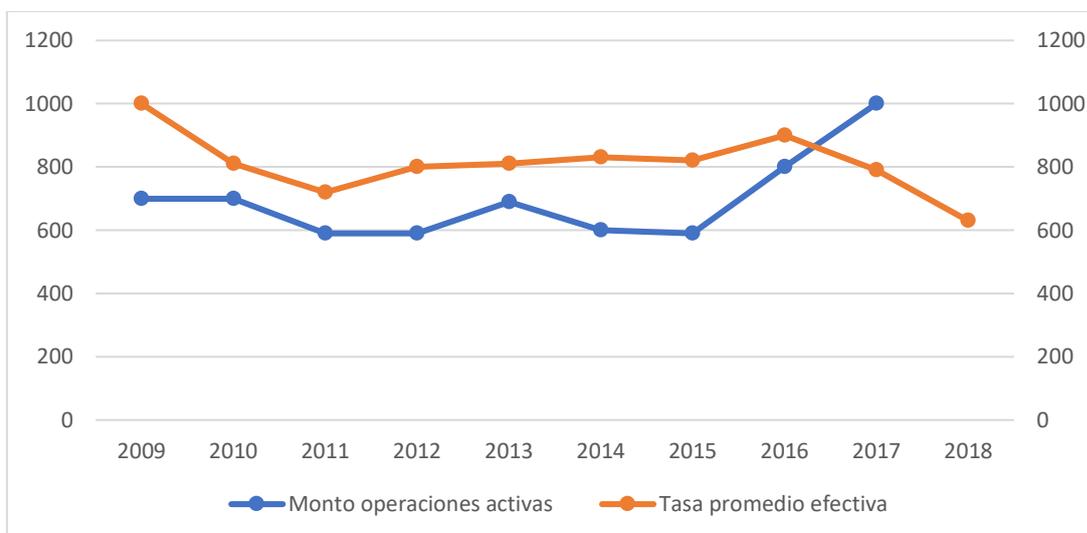
Fuente: (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2021).

*Elaborado por:* Sánchez y Gómez (2022).

## 4.2.2. Crédito otorgado por el sector financiero privado y el BIESS.

**Figura 8**

Evolución del crédito de vivienda otorgado por la banca privada.



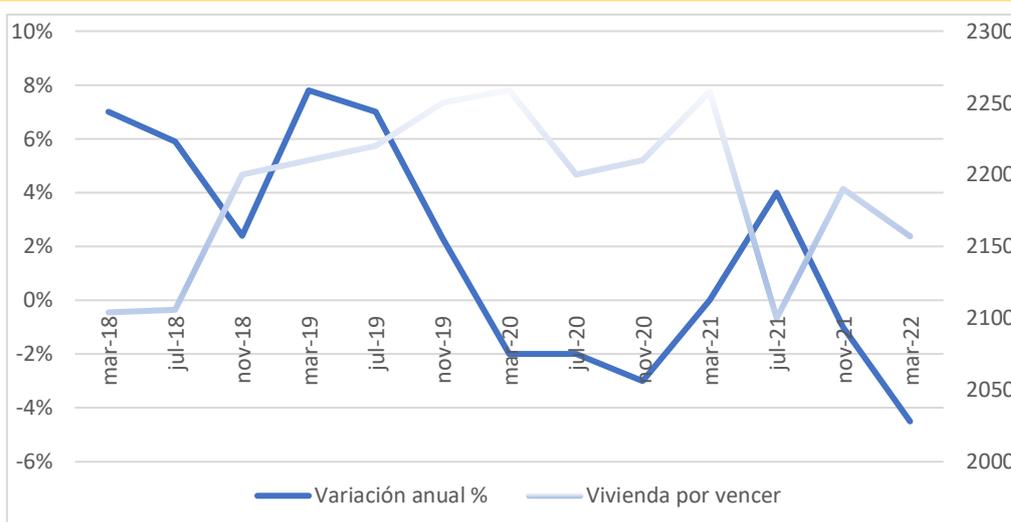
Fuente (Asobanca, 2022).

Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

La banca privada ha continuado manteniendo su cartera hipotecaria, parte de la cual fue comprada por el Biess y mantiene una inversión anual de más de \$650 millones por año de 2010 a 2011. De 2012 a 2015 la cartera iniciada disminuyó y tuvo un efecto fluctuante hasta 2016 con el nivel más bajo debido a los problemas económicos.

**Figura 9**

Evolución del crédito de vivienda otorgado por la banca privada.



Fuente: (Asobanca, 2022)

Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

Al cierre de marzo, los saldos de cartera agrupada emitidos por la banca privada se valoraron en \$3.911 millones. Del capital total asignado, USD 21.369 millones se destinaron a crédito productivo. El crédito total destinado a los sectores de vivienda asciende al 6% del total de créditos.

**Tabla 9**

Destino de cartera bruta de la banca.

Tipo de crédito	Saldo	%
Costa	16.378	47
Sierra	2.240	6
Oriente	2.751	8
Galápagos	21.369	61
Total	13.542	39
Total de cartera	34.911	100

(Bruta)

Fuente: (Asobanca, 2022)

Elaborado por: Sánchez y Gómez (2022).

Desde sus inicios, el BIESS ha otorgado créditos hipotecarios en una amplia variedad de productos, otorgando créditos con garantía hipotecaria, construcción de viviendas, renovaciones y ampliaciones, reposición de hipotecas, y adquisición y construcción de terrenos, compra de locales y reposición de hipoteca.

Por otro lado, el Biess ha reducido su participación del 66% al 3% entre 2016 y 2018 y la reposición hipotecaria es baja, lo que no tiene sentido dadas las tasas más bajas del segmento hipotecario y las bajas tasas de interés.

Para el año 2022, de acuerdo a la Junta de Política y Regulación Financiera mediante Resolución Nro. JPRF-G-2022-020, se destinaron \$ 752,4 millones para la colocación de créditos hipotecarios.

#### 4.2.3. Unidades de viviendas vendidas por proyecto.

Para el análisis de la oferta inmobiliaria se seleccionaron a las ciudades más importantes. Es así que en el periodo 2019-2022 Quito contabiliza 580 proyectos y Guayaquil 89. En cuanto al número de unidades disponibles (viviendas disponibles a la venta) ambas ciudades tienen cifras aproximadas de 9000 unidades, así como también muestran una tendencia al alza ya que la oferta es amplia tomando aproximadamente dos años para satisfacer la oferta actual. Quito mantiene una oferta superior a 2.1 millones de m<sup>2</sup> y Guayaquil 1.7 millones (Ekos, 2019).

**Tabla 10**  
Oferta inmobiliaria.

Ciudad	Datos	Dic-16	Dic-17	Dic-18	Dic-19
Quito	Total de ofertas	508	589	628	592
	Número de viviendas disponibles.	6583	7324	8139	9225
	Costo por metro cuadrado	\$1286	\$1278	\$1256	\$1253
	Tiempo en oferta (meses)	23.9	24.7	24.5	25.0
	Total	\$2095336188	\$2448355356	\$2728800750	\$2728800750
	Total de metros cuadrados	\$1696004	\$1970340	\$2159473	\$2091412
Guayaquil	Total de ofertas	72	81	94	108
	Número de viviendas disponibles.	6141	6784	7658	8662

Costo por metro cuadrado	\$1365	\$1277	\$1305	\$1375
Tiempo en oferta (meses)	31.7	31.9	30.0	32.8
Total	\$1289466672	\$1468374548	\$1660627926	\$1914676458
Total de metros cuadrados	\$1238638	\$1360025	\$1500756	\$1688037

**Fuente:** (Superintendencia de Compañías, 2020)

**Elaborado por:** Las autoras.

Por otro lado, respecto a la demanda de los bienes inmobiliarios se ha visto afectada la velocidad de ventas debido al elevado endeudamiento, precios de petróleo, niveles de desempleo, etc. A continuación, se evidencia la absorción anual en las ciudades más grandes del país considerando el número promedio de unidades de vivienda vendidas al mes por proyecto:

**Tabla 11**

Demanda inmobiliaria.

Ciudad	Dic-16	Dic-17	Dic-18	Dic-19
Quito	0.72	0.96	0.79	0.72
Guayaquil	2.12	3.38	3.66	3.34

**Fuente:** (Superintendencia de Compañías, 2020)

**Elaborado por:** Las autoras.

Al separar la absorción por categoría de precios, se puede observar que las viviendas del segmento VIP/VIS tienen una mayor rapidez de venta que aquellas con precios superiores a \$100.000/unidad, como se muestra en la siguiente tabla con datos de Quito y Guayaquil. Esta última exhibe un comportamiento similar.

**Tabla 12**

Rangos de precios.

Rango de precios	2017	2018	2019
------------------	------	------	------

Menos de 50.000	10.72	6.03	2.87
De 50.001 a 70.000	1.56	1.21	0.93
De 70.001 a 100.000	0.79	0.86	0.88
De 100.001 a 150.000	0.60	0.57	0.54
De 150.001 a 200.000	0.65	0.55	0.55
De 200.001 a 250.000	0.53	0.62	1.08
De 250.001 a 300.000	0.67	1.23	0.34
Más de 300.001	0.30	0.29	0.39

**Fuente:** (Superintendencia de Compañías, 2020)

**Elaborado por:** Las autoras.

Es así que debido a las circunstancias por pandemia y a consecuencia la condición económica se vio afectada, la variable más representativa en el sector de estudio es y será el precio (Superintendencia de Compañías, 2020).

#### 4.2.4. Análisis de los datos de los estados financieros.

En virtud de efectuar el debido análisis de los estados financieros de una empresa constructora y una empresa promotora, se logró tener acceso a los estados financieros, obtenidos de la Superintendencia de Cías.

Con la finalidad de efectuar un análisis financiero que permita develar la posición en la que se encuentra la compañía Constructora COVIGON S.A. se analizaron los ratios de liquidez, de endeudamiento y de rentabilidad. A continuación, los hallazgos encontrados:

**Tabla 13**

Ratios Financieros de Constructora COVIGON S.A.

RATIOS FINANCIEROS	2018	2019	2020
<b>Ratios de Liquidez</b>			

Liquidez o Razón Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente	en veces	2,22	1,44	1,51
Liquidez Seca o Prueba Ácida = (Activo Corriente - Inventarios) / Pasivo Corriente	en veces	0,42	0,30	0,31
<b>Ratios de Endeudamiento</b>				
Endeudamiento o Apalancamiento = Pasivo / Activo	en porcentaje	73,86%	75,72%	76,09%
Pasivo Corriente / Pasivo	en porcentaje	40,03%	62,73%	59,53%
Pasivo / Patrimonio	en porcentaje	282,60%	311,82%	318,32%
<b>Ratios de Rentabilidad</b>				
Margen Bruto = Utilidad Bruta / Ventas Netas	en porcentaje	24,41%	26,35%	33,97%
Margen Operacional = Utilidad Operacional / Ventas Netas	en porcentaje	3,38%	3,27%	4,58%
Margen Neto = Utilidad Neta / Ventas Netas	en porcentaje	0,26%	1,16%	2,63%
ROA = Utilidad Neta / Activos	en porcentaje	0,07%	0,25%	0,16%
ROE = Utilidad Neta / Patrimonio	en porcentaje	0,20%	0,77%	0,67%

**Fuente:** (Superintendencia de Compañías, 2020)

**Elaborado por:** Las autoras.

En cuanto a la liquidez la evolución a través del tiempo es negativa puesto que partimos de un ratio de 2.22 al cierre del año 2018, posteriormente al año 2019 el ratio se ubicó en 1.44 y finalmente en el año 2020 en 1.51. Esto significa que la compañía tenía amplia capacidad para cubrir sus obligaciones de corto plazo con terceros.

Sin embargo, la razón circulante tiene dentro del componente del volumen de inventario; es decir todas aquellas materias primas que se utilizan para el proceso de producción o aquellos productos terminados que están disponibles para la venta. Cualquier nivel, forma o estado del mismo, no es liquidez inmediata o dinero constante y sonante; por lo cual se debe hacer uso de la prueba ácida.

En tal sentido al momento de revisar la prueba ácida el hallazgo es impactante la compañía no tenía la capacidad de cubrir al 100% las deudas de inmediato plazo

apenas lograba cubrir el 42% de las deudas al cierre del 2018 y posteriormente en el 2019 solamente el 30% y un leve incremento al cierre del 2020 cerrando en un 31% de cobertura de deudas de inmediato plazo. Esto significa que la compañía era insolvente puesto que no tenía la liquidez necesaria para cubrir los pasivos corrientes.

En cuánto a los niveles de endeudamiento en la relación del pasivo y activo total de la empresa es alarmante evidenciar un excesivo endeudamiento el mismo que supera en más del 70% el tamaño total de la compañía. Es el caso que al cierre del 2018 el endeudamiento total de la compañía se sitúa en 73,86% al cierre del 2019 se incrementó alcanzando un 75,72% y finalmente con corte al 2020 se ubicó en 76,09% es notable evidenciar que existe un incremento gradual en aumento de los niveles de deuda.

Con la finalidad de saber cuál es la estructura de los pasivos, se contrastó el valor total del pasivo corriente en relación al total del pasivo. En tal sentido se puede tener una relación del nivel total de deuda de corto plazo que debe ser pagada inmediatamente. Es importante señalar que las deudas de corto plazo restan liquidez mientras que las deudas de largo plazo permiten financiar adquisición de activos fijos productivos, por lo tanto la proporción de deuda en este caso no debería incrementarse.

Los hallazgos fueron que con corte al 2018 el 40,03% de los pasivos correspondía a deudas de corto plazo es decir pagos inmediatos efectivos a la vista que no trascienden la barrera de los 12 meses lo cual significa que efectivamente la compañía debería tener un nivel de liquidez bastante amplio para la cobertura de estos valores. Lamentablemente al año siguiente la proporción de deuda corriente se incrementó alcanzando el 62,73% lo cual significó que la proporción de liquidez debería de aumentar sin embargo sabemos que disminuyó por el valor de la prueba ácida previamente encontrado. Finalmente al cierre del 2020 la proporción de los pasivos de corto plazo en función del total de pasivos fue de 59,53%.

A consecuencia de esto, es evidente que el modelo de negocio es muy riesgoso toda vez que existe niveles de apalancamiento demasiado elevados y qué es la proporción de deuda de corto plazo en relación al total del pasivo es demasiado elevadas y obliga a la compañía a tomar medidas en cuanto al tratamiento y gestión de liquidez a fin de no quedar insolvente y potencialmente no poder cubrir valores económicos frente a terceros.

En cuanto a la rentabilidad la evolución en el tiempo es favorable desde la perspectiva del margen bruto es el caso que al cierre del año 2018 este indicador logró el 24,41%, se incrementó alcanzando el 26,35% al cierre del 2019 y finalmente se ubicó en un 33,97% al año 2020. Esto significa, que la compañía después de restar los costos de producción logró obtener mayores beneficios a priori. Sin embargo luego de restar los gastos operacionales desde la perspectiva de la utilidad operacional también hubo un incremento favorable en el tiempo toda vez que al cierre del 2018 fue de 3,38% y finalmente al cierre del 2020 termina ubicándose en un 4,58%.

Es importante señalar que la utilidad final del ejercicio representó 0,26% al cierre del 2018, 1,16% al cierre del 2019 y 2,63% al cierre del 2020; por lo cual es evidente que la empresa constructora Covigon logró sobrellevar muy bien el periodo de pandemia a la hora de generar rendimiento en ganancias en el giro de negocio. Es del caso que los valores en rendimiento desde la óptica de la capacidad de generar ganancias a raíz del total de activos (ROA) y desde el capital invertido por los accionistas (ROE) también reflejó incrementos a lo largo del tiempo.

Las cifras de los estados financieros reflejan una variación negativa del 35% en la razón circulante y de -30% en la prueba ácida entre el 2018 y 2019 esto se relaciona con el incremento del tamaño de los pasivos en un 3% entre el 2018 y 2019 adicionalmente se agrava producto de qué existe un incremento del 57% de los pasivos de corto plazo entre esos periodos. Es importante señalar que a pesar de las falencias de liquidez y la insolvencia marcada, Constructora Covigon S.A. logró incrementar la ganancia neta del ejercicio fiscal en un 341%. En cuanto a la relación de ganancia de capital en relación al total de activos en 242%; y en un 278% del

margen neto de ganancia en relación al capital invertido o patrimonio al cierre del 2019.

Existe una variación positiva de incremento del 5% en la razón circulante al cierre del año 2020 es el caso que incluso la prueba ácida tiene una variación en incremento del 6% lo cual significa que la compañía tuvo mayor capacidad de liquidez para afrontar pagos de deudas a corto plazo. En cuanto a los ratios de endeudamiento existe una disminución del 5% de la relación del pasivo corriente en función del total del pasivo de la compañía esto es positivo porque significa que hay una reestructuración de la cantidad de deuda onerosa exigible de corto plazo; sin embargo la relación de deuda frente al patrimonio se incrementó un 2%.

Finalmente, el margen bruto se incrementó en un 29% en relación al año anterior el margen operativo se incrementó en un 40% y la utilidad final del ejercicio fiscal en 126% esto significa que la gerencia tuvo decisiones estratégicas muy bien acertadas que lograron mitigar los efectos recesivos de la pandemia del año 2020 en relación al año precedente 2019.

En términos generales, se puede concluir que a pesar de que existen problemas de liquidez el modelo de negocio sigue siendo exitoso con un nivel de apalancamiento muy alto el cual debería ser revisado con políticas internas que tengan como objetivo reducir el nivel de riesgo.

Con la finalidad de efectuar un análisis financiero que permita develar la posición en la que se encuentra la compañía promotora FANBERCELL S.A. se analizaron los ratios de liquidez, de endeudamiento y de rentabilidad. A continuación los hallagos encontrados:

**Tabla 14**  
Ratios Financieros de Promotora FANBERCELL S.A.

<b>RATIOS FINANCIEROS</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Liquidez</b>			

Liquidez	2,80	2,32	2,97
Prueba Ácida	1,26	0,81	1,09
<b>Endeudamiento</b>			
Endeudamiento	78,78%	67,80%	60,16%
Pasivo Corriente / Pasivo	45,11%	63,50%	55,94%
Pasivo / Patrimonio	371,16%	210,54%	150,98%
<b>Rentabilidad</b>			
Margen Bruto	55,09%	66,71%	51,70%
Margen Operacional	27,43%	44,00%	27,32%
Margen Neto	19,78%	25,24%	15,68%
ROA	5,53%	9,83%	4,06%
ROE	26,05%	30,54%	10,20%

**Fuente:** (Superintendencia de Compañías, 2020)

**Elaborado por:** Las autoras.

En cuanto a la liquidez la evolución a través del tiempo es estacionaria puesto que partimos de un ratio de 2.80 al cierre del año 2018, posteriormente en el siguiente año 2019 el ratio se ubicó en 2.32 lo cual reflejó una contracción y finalmente en el año 2020 en 2.97. Esto significa que la compañía tenía amplia capacidad para cubrir sus obligaciones de corto plazo con terceros, en virtud de tener una cobertura de liquidez superior a las deudas totales.

Sin embargo, la razón circulante tiene dentro de sí el componente del volumen de inventario; es decir todas aquellas materias primas que se utilizan para el proceso de producción o aquellos productos terminados que están disponibles para la venta. Cualquier nivel, forma o estado del mismo, no es liquidez inmediata o dinero constante y sonante; por lo cual se debe hacer uso de la prueba ácida.

En tal sentido al momento de revisar la prueba ácida el hallazgo es bastante variable, es del caso que, en el año 2018 la promotora Fanbercell S.A. tenía una cobertura del 126% o 1.26 veces los pasivos con el disponible de liquidez. No obstante, al cierre del 2019 la compañía no tenía la capacidad de cubrir al 100% las deudas de inmediato plazo apenas lograba cubrir el 81% de las deudas, pero afortunadamente, al cierre del 2020 a pesar de ser un año de pandemia, la cobertura fue del 109% o 1.09 veces. Esto significa que la compañía fue solvente durante el 2020, puesto que si tenía la liquidez necesaria para cubrir los pasivos corrientes.

En cuanto a los niveles de endeudamiento en la relación del pasivo y activo total de la empresa es demasiado preocupante lograr evidenciar un excesivo nivel de endeudamiento; puesto que este supera en más del 75% el tamaño total de la compañía. Es el caso que al cierre del 2018 el endeudamiento total de la compañía se sitúa en 78,78% al cierre del 2019 se logró reducir alcanzando un 67,80% y finalmente con corte al 2020 se ubicó en 60,16%. En tal sentido es notable evidenciar que existe un decremento gradual y sostenido de los niveles de deuda, esto refleja una gran reestructuración de pasivos, haciendo que la empresa sea menos riesgosa.

Con la finalidad de saber cuál es la estructura de los pasivos, se contrastó el valor total del pasivo corriente en relación al total del pasivo. En tal sentido se puede tener una relación del nivel total de deuda de corto plazo que debe ser pagada inmediatamente. Es importante señalar que las deudas de corto plazo restan liquidez mientras que las deudas de largo plazo permiten financiar adquisición de activos fijos productivos, por lo tanto, la proporción de deuda en este caso no debería incrementarse.

Los hallazgos fueron que con corte al 2018 el 45,11% de los pasivos correspondía a deudas de corto plazo es decir pagos inmediatos efectivos a la vista que no trascienden la barrera de los 12 meses lo cual significa que efectivamente la compañía debería tener un nivel de liquidez bastante amplio para la cobertura de estos valores. Lamentablemente al año siguiente la proporción de deuda corriente se incrementó alcanzando el 63,50% lo cual significó que la proporción de liquidez debería de aumentar sin embargo sabemos que disminuyó por el valor de la prueba ácida previamente encontrado. Finalmente, al cierre del 2020 la proporción de los pasivos de corto plazo en función del total de pasivos fue de 55,94%.

A consecuencia de esto, es evidente que el modelo de negocio es muy riesgoso toda vez que existe niveles de apalancamiento demasiado elevados y qué es la proporción de deuda de corto plazo en relación al total del pasivo es demasiado

elevadas y obliga a la compañía a tomar medidas en cuanto al tratamiento y gestión de liquidez a fin de no quedar insolvente y potencialmente no poder cubrir valores económicos frente a terceros.

En cuanto a la rentabilidad la evolución en el tiempo es favorable desde la perspectiva del margen bruto es el caso que al cierre del año 2018 este indicador logró el 55,09% se incrementó alcanzando el 66,71% al cierre del 2019 y finalmente se ubicó en un 51,70% al año 2020. Esto significó que la compañía después de restar los costos de producción logró obtener grandes beneficios una vez restados los costos de producción. Luego de restar los gastos operacionales desde la perspectiva de la utilidad operacional se registró un movimiento estacional, al cierre del 2018 fue de 27,43%, posteriormente en el año 2019 fue de 44.00% y finalmente al cierre del 2020 terminó ubicándose en un 27,32%.

Es importante señalar que la utilidad final del ejercicio representó el 19,78% al cierre del 2018, mientras que esta cifra o porcentaje de rentabilidad se ubicó en 25,24% al cierre del 2019 y finalmente en un 15,68% al cierre del 2020. Tomando en consideración que el año 2020 fue el momento más crítico de la pandemia, es evidente que la empresa promotora Fanbercell S.A. logró sobrellevar muy bien este periodo de recesión económica, generando ganancias. Es del caso que los valores en rendimiento desde la óptica de la capacidad de generar ganancias a raíz del total de activos (ROA) y desde el capital invertido por los accionistas (ROE) también reflejó incrementos a lo largo del tiempo.

Las cifras de los estados financieros reflejan una variación negativa del 17% en la razón circulante y de -36% en la prueba ácida entre el 2018 y 2019, en cuanto al tamaño de los pasivos, estos reflejaron una contracción del 14% lo cual es algo positivo a rescatar. Sin embargo la porción de la deuda circulante a corto plazo en relación a la totalidad de los pasivos se incrementó en un 41%. Es importante señalar que a pesar de las falencias de liquidez y la insolvencia marcada en el año 2019, la promotora Fanbercell S.A. logró incrementar la ganancia neta del ejercicio fiscal en un 28%. En cuanto a la relación de ganancia de capital en relación al total

de activos en 78%; y en un 17% del margen neto de ganancia en relación al capital invertido o patrimonio al cierre del 2019.

Existe una variación positiva de incremento del 28% en la razón circulante al cierre del año 2020 es el caso que incluso la prueba ácida tiene una variación en incremento del 35% lo cual significa que la compañía tuvo mayor capacidad de liquidez para afrontar pagos de deudas a corto plazo. En cuanto a los ratios de endeudamiento existe una disminución del 11% del tamaño total de los niveles de deuda de la empresa. En cuanto a la relación del pasivo corriente en función del total del pasivo de la compañía esto es positivo porque significa que hay una reestructuración de la cantidad de deuda onerosa exigible de corto plazo.

Finalmente desde la perspectiva de la rentabilidad la compañía no logró incrementar las ganancias en el 2020 en relación al año precedente 2019 es el caso que el margen bruto tuvo una contracción del 22% el margen operativo una contracción del 38% al igual que el neto desde la perspectiva del Roa del 59% negativo y desde la perspectiva el Rose un 67% negativo sin embargo esto no potenciales pérdidas para las compra la empresa por el contrario la compañía fue rentable y logró obtener un margen neto equivalente al 15.68% lo cual habla muy bien de la acertada toma de decisiones por parte de la gerencia en tiempos de pandemia.

En terminos generales, se puede concluir que a pesar de tener amplia liquidez y capacidad de pago frente a terceros, la promotora Fanbercell S.A. tiene un nivel de apalancamiento muy alto el cual debería ser revisado con políticas internas que tengan como objetivo reducir el nivel de riesgo.

De manera general, se evidencia que ambas empresas tienen un año 2020 marcado por la recesión económica, pero que por las distintas acciones gerenciales, Constructora Covigon S.A. logró obtener un margen de utilidad final del ejercicio de tan solo 2,63% sobre sus ingresos, teniendo un nivel elevadísimo de apalancamiento del 76,09% y lo más preocupante fue la falta de liquidez que le generó insolvencia

para con las deudas de corto plazo, puesto que la prueba ácida se ubicó en 0,31 veces. Sin embargo, por otro lado, la Promotora Fanbercell S.A. logró obtener un margen de utilidad final del ejercicio mucho más amplio y elevado del 15,68% sobre sus ingresos, teniendo un nivel menos elevado de apalancamiento del 51,70% y lo más importante es haber logrado mantener la liquidez al punto de lograr cubrir las deudas de inmediato pago en 1.09 veces. Con los argumentos expuestos, es concluyente que a pesar de pertenecer a la misma industria, al encontrarse en distintas etapas de la cadena de valor dentro del sector inmobiliario, tomando en consideración el supuesto de que ambos estilos gerenciales hayan implementado las mejores decisiones posibles, la crisis pandémica afectó mucho más a las empresas constructoras, tal cual se evidencia la comparativa entre Constructora Covigon S.A. y Promotora Fanbercell S.A.

#### 4.3. Análisis de los datos de las entrevistas.

En las entrevistas se determinó que las empresas del sector de la construcción se han visto afectadas significativamente en sus operaciones comerciales a causa de la pandemia ya que suspendió de manera parcial sus operaciones. Esto derivó serios problemas estructurales en sus ingresos, por lo que presentaron caídas en el cumplimiento de las obligaciones salariales y financieras, así como dificultades para acceder a financiamiento para el capital de trabajo.

Por otro lado, se emplearon técnicas drásticas para poder mantenerse y no desaparecer del mercado, involucrando despidos masivos por la paralización de las actividades. Así mismo, se vieron afectados los procesos administrativos, ya que al existir menos personal se recargaba de trabajo a una sola persona.

El teletrabajo en esta industria aplica para el personal administrativo y ventas, sin embargo, para el personal operario no era posible mantener esta figura. También las empresas tuvieron que enfrentar reprogramaciones en los préstamos bancarios; aumentar las ventas en línea, lo que hace que el cliente no se decida a comprar ya

que el enganche de la compra es el conocer los modelos de viviendas o inmuebles en general.

Respecto a las medidas gubernamentales que se considera que se podrían implementar, se consideran las exenciones fiscales, reducción de aranceles, programas financieros con mejores tasas de interés, etc.

Acceder a la información y los beneficios de los programas gubernamentales de asistencia no es tan fácil. Generalmente se encuentran ocupados o la respuesta no es inmediata. Adicionalmente, existe desconocimiento de los procesos a seguir y las alternativas de apoyo.

Ente las empresas entrevistadas aproximadamente mantienen un rango de más de 200 empleados.

#### 4.4. Propuestas estratégicas para incentivar el desarrollo del sector inmobiliario en la ciudad de Guayaquil.

Como parte de las estrategias para incentivar el desarrollo del sector inmobiliario se detalla lo siguiente:

##### **Medidas fiscales y financieras que han adoptado otros países en el sector de la construcción.**

Como parte de las medidas fiscales y financieras que otros países han implementado se detallan los siguientes (Banco Interamericano de Desarrollo, 2020):

- a) Bélgica: ya que las empresas del sector inmobiliario cerraron sus operaciones de manera temporal, los trabajadores podían acceder a los beneficios otorgados por el departamento de desempleo nacional, mismo que cancelaba el 70% de su sueldo mismo que correspondía a 2.754 euros brutos al mes.
- b) Canadá: otorgó un valor de 65 billones para financiar créditos a las compañías de varios sectores. Por otro lado, el gobierno asegura la morosidad adicional relacionada a los préstamos hipotecarios.

- c) Israel: aumentó el nivel de la cartera crediticia de los bancos de un 20% al 22% para financiar proyectos de construcción.
- d) Chile: permitía los pagos anticipados a las organizaciones constructoras de vivienda de interés social para cubrir el sueldo de los trabajadores y mitigar el quiebre de las mismas.
- e) Argentina: subsidia préstamos de las empresas del sector de la construcción.

#### **Estrategias a la administración pública y financiera.**

- i. Articulación entre instituciones públicas con GADs, Registrador de la propiedad, notarías y gremios inmobiliarios.
- ii. Aplicar incentivos tributarios y fiscales de acuerdo al tipo de proyecto (responsabilidad social y ambiental) o segmento de la población por status social.
- iii. Controlar y regular el pago de la plusvalía por parte de los vendedores y no de los compradores, ya que, en algunos casos, en las promesas de compra venta se estipula que el comprador sea el responsable de pagar la plusvalía del bien cuando la ley contempla todo lo contrario.
- iv. Impulsar la regeneración de las zonas turísticas degradadas y reactivar zonas urbanas por medio de planes específicos.
- v. Otorgar tasas preferenciales para créditos hipotecarios de acuerdo al tipo de proyecto (responsabilidad social y ambiental) o segmento de la población.
- vi. Fomentar políticas de financiamiento de proyectos sustentables y tecnológicos.

#### **Estrategias para el sector inmobiliario.**

- i. Consolidar a los empresarios inmobiliarios.
- ii. Fortalecer las estrategias de marketing inmobiliario.

- iii. Articulación de proyectos entre el sector privado y público para personas con bajo ingreso
- iv. Alianzas estratégicas con productores de materiales sostenibles como madera, caña, etc.
- v. Gestionar proyectos sostenibles por medio de certificaciones sostenibles (LEED, CES, CEV, DGNBSystem, entre otros).
- vi. Alianzas por convenios de cooperación con organismos internacionales, ministerios, organismos de cooperación, etc.

#### **Estrategias al potencial inversionista**

- vii. Alianzas con el sector público de Guayaquil para obtener beneficios en pago de predios, plusvalía, etc.
- viii. Emplazamiento de proyectos de construcción en lugares estratégicos accesibles, con infraestructura en el sector urbano.

Por otro lado, con la finalidad de evitar la destrucción de capacidades productivas se proponen las siguientes medidas:

- a) Ampliación de plazos y alcances de líneas de intervención con base a la liquidez y financiamiento de las empresas del sector.
- b) Cofinanciar la nómina salarial de las organizaciones por los primeros seis meses. Esta se daría proporcionalmente de acuerdo al tamaño de la organización, con un 30% a las más grandes y el 70% a las más pequeñas

## 5. CONCLUSIONES

---

Entre los efectos que el COVID 19 generó al sector de la construcción, en primer lugar, las empresas de la construcción presentaron problemas de liquidez debido a la menor capacidad de gasto y consumo de los habitantes, adicionando las restricciones de funcionamiento y al miedo de contagio. Por otro lado, las instituciones financieras han brindado facilidades en la gestión de riesgos como los retrasos en la amortización, sin embargo, a esto se le suman intereses por tiempos de gracia. Adicionalmente, existe un impacto a largo plazo, ya que la actividad de la construcción tardará en volver a los niveles antes del COVID-19.

El rol que juegan las empresas del sector de la construcción es fundamental ya que proveen el 39% del empleo formal, así como el empleo indirecto.

Por otro lado, el sector de la construcción se encuentra ligado con el sector financiero, debido a que es aquel que inyecta recursos por medio del financiamiento para mantener la liquidez y posteriormente, brinda la finalidad al cliente de la inmobiliaria de acceder a la compra del inmueble por medio de un crédito hipotecario.

En los tres primeros meses del año 2020 se afectaron 8.318 plazas de trabajo que se encuentran directamente relacionados al sector de la construcción con pérdidas de USD 67 millones de dólares en sueldos, afectando drásticamente la economía y la calidad de vida de la población. Así mismo, el PIB tuvo una tasa en negativo del 2,4% en el mismo periodo de tiempo (Apive, 2020).

Para que el sector se desarrolle es necesaria la articulación de los distintos actores como gremios, organizaciones públicas, organismos internacionales, GADs, etc. Así mismo, el desarrollo sostenible es fundamental para los proyectos inmobiliarios, en tan sentido es importante diseñar programas formativos para proyectos sustentables por parte del gobierno.

Por otro lado, es necesario controlar el valor de la tierra apta la inversión en proyectos nuevos con acceso a segmentos de la población con menor poder adquisitivo ya que los costos de los terrenos afectan en el incremento del valor de los proyectos inmobiliarios.

Es necesario realizar una investigación más profunda a los proyectos inmobiliarios respecto a la situación que atraviesan actualmente, de tal forma se pueda establecer una hoja de ruta para las posibles alternativas de recuperación del sector.

## REFERENCIAS

---

- Acebo, M. (01 de junio de 2016). Estudios industriales, orientación estratégica para la toma de decisiones. Obtenido de Escuela Superior Politécnica del Litoral:  
<http://www.espae.espol.edu.ec/wp-content/uploads/2016/03/industriaconstruccion.pdf>
- Anchundia Quinde, S. B., & Yaucan Pintag, R. N. (2020). Repositorio UCSG. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/15542>
- Anchundia, S., & Yaucan, R. (2020). Análisis del comportamiento de la inversión en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil por medio del mercado de valores en la última década 2009-2019. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.en
- Apive. (2019). Apive. Obtenido de <https://apive.org/download/cifras-del-sector-inmobiliario-noviembre-diciembre-2019/>
- Arevalo, J. (21 de julio de 2021). EL Universo. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/columna/2020/07/20/nota/7913580/5-tendencias-que-se-estan-dando-sector-inmobiliario-medio-pandemia/>
- Asobanca. (1 de marzo de 2022). Evolución de la banca privada ecuatoriana. Obtenido de Marzo: <https://asobanca.org.ec/wp-content/uploads/2022/04/Evolucion-de-la-Banca-03-2022-completo.pdf>
- Banco Central del Ecuador. (Octubre de 2020). Banco Central del Ecuador. Obtenido de Cifras económicas del Ecuador:

<https://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/312-cifras-econ%C3%B3micas-del-ecuador>

Banco Central del Ecuador. (03 de 04 de 2022). Evolución de crédito y tasas de interés.

Obtenido de <https://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/288-evoluci%C3%B3n-de-cr%C3%A9dito-y-tasas-de-interes>

Banco Central del Ecuador BCE. (30 de Noviembre de 2020). Banco Central del Ecuador BCE. Obtenido de La economía ecuatoriana se recuperará 3,1% en 2021:

<https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1394-la-economia-ecuatoriana-se-recuperara-3-1-en-2021>

Banco Interamericano de Desarrollo. (29 de 05 de 2020). El impacto de la crisis del coronavirus en el sector de la construcción pública. Obtenido de

<https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/el-impacto-del-covid-19-en-la-construccion-publica/>

Ciudaris. (2018). Ciudaris. Obtenido de <https://www.ciudaris.com/blog/ciudaris-destaca-importancia-sector-inmobiliario/>

Coremberg, A. (2000). El precio de la vivienda en Argentina: un análisis econométrico de sus determinantes fundamentales. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.

Deloitte. (2020). Impacto del covid-19 en el mercado Inmobiliario. Deloitte, 8.

Deloitte. (01 de 01 de 2021). Impacto del COVID-19 en el mercado inmobiliario.

Obtenido de [file:///D:/Users/Camilo/Downloads/Impacto-COVID19-mercado-inmobiliario%20\(1\).pdf](file:///D:/Users/Camilo/Downloads/Impacto-COVID19-mercado-inmobiliario%20(1).pdf)

Diario El Comercio. (9 de Septiembre de 2020). Diario El Comercio. Obtenido de Prohibición de desalojo en arriendos y otros beneficios por la pandemia rigen solo hasta el 12 de noviembre del 2020:

<https://www.elcomercio.com/actualidad/prohibicion-desalojo-arriendos-servicios-pandemia.html>

Ekos. (2019). Ekosnegocios. Obtenido de

<https://www.ekosnegocios.com/articulo/conformacion-del-sector-inmobiliario>

Ekos negocios. (2019). Conformación del sector inmobiliario. Ekos negocios.

- Flores, A. (2019). Análisis de los efectos socioeconómicos en el sector de la construcción de viviendas en el sector norte de Quito desde el año 2009 hasta el año 2014. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.
- Flores, A. (2019). Análisis de los efectos socioeconómicos en el sector de la construcción de viviendas en el sector norte de Quito desde el año 2009 hasta el año 2014. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.
- Fragoso, J. (2019). El sector inmobiliario del Ecuador. Análisis de su concentración económica en el periodo 2010-2018. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Fragozo Sierra, J. L. (2020). Repositorio UCSG. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/14085>
- Gamazo, J. (24 de junio de 2021). Análisis actual del mercado inmobiliario ante una nueva ley de vivienda. Obtenido de Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia: <file:///D:/Users/Camilo/Downloads/Dialnet-AnalisisActualDelMercadoInmobiliarioAnteUnaNuevaLe-8020539.pdf>
- Gamboa, S. (02 de 01 de 2015). Biblioteca Uteg. Obtenido de <http://biblioteca.uteg.edu.ec:8080/bitstream/handle/123456789/1483/EI%20Paradigma%20de%20la%20Plusval%C3%ADa%20en%20el%20Sector%20de%20la%20Construcci%C3%B3n.%20Caso%20Ecuador%202015-2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Glen, M. (2015). Análisis de la dinámica inmobiliaria y comportamiento del precio del suelo en la UPZ los Cedros 2000-2012. Bogotá: Universidad Colegio Mayor nuestra señora del Rosario .
- Gómez Castro, C. (2020). Gloval. Obtenido de <https://www.gloval.es/files/consecuencias-covid-19-en-real-estate.pdf>
- Hernandez Sampieri, R., Fernandez Collado, C., & Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación. Mexico: MC Graw Hill.
- Matsuoka, A., & Ruiz, J. (2014). Universidad del Pacífico. Obtenido de [https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/2211/Aldo\\_Tesis\\_Maestria\\_2014.pdf?sequence=1](https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/2211/Aldo_Tesis_Maestria_2014.pdf?sequence=1)
- Mena, C., Miranda, R., & Checa, D. (2020). Repositorio UCSG. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/15549?locale=fr>

- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (1 de 12 de 2021). Déficit habitacional Nacional. Recuperado el 16 de 04 de 2022, de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/deficit-habitacional-nacional/>
- Miranda, R., & Checa, D. (02 de 01 de 2020). Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación. Obtenido de Análisis del desempeño económico y de los factores que inciden en el sector de la construcción en el Ecuador, retos y oportunidades porst efecto COVID 19: [https://rraae.cedia.edu.ec/Record/UCSG\\_b5d7e563a7ee65f80b3fd1d7d80bc9c8](https://rraae.cedia.edu.ec/Record/UCSG_b5d7e563a7ee65f80b3fd1d7d80bc9c8)
- Muevecela, R. (2020). El sector inmobiliario en el Ecuador a partir de la crisis económica mundial del 2008, determinación de la salud financiera del sector en la ciudad de Cuenca. Cuenca: Universidad Politécnica Salesiana SEDE Cuenca.
- Muevecelaa, R. (2020). El sector inmobiliario en el Ecuador a partir de la crisis económica mundial del 2008, determinación de la salud financiera del sector en la ciudad de Cuenca. Cuenca : Universidad Plitécnica Salesiana SEDE Cuenca.
- Ocaña, C., & Torres , R. (05 de 10 de 2020). Funcas. Obtenido de Impacto de la pandemia sobre el sector inmobiliario: <https://www.funcas.es/articulos/impacto-de-la-pandemia-sobre-el-sector-inmobiliario/>
- Ortiz, I. (23 de 01 de 2018). Oferta y demanda en la vivienda, un mercado sin ley. Obtenido de <https://www.elmundo.es/blogs/elmundo/entorno-habitable/2018/01/23/oferta-y-demanda-en-la-vivienda-un.html>
- Padilla, L. (06 de 03 de 2011). Puce. Obtenido de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/2930/T-PUCE-3230.pdf;sequence=1>
- Priego, A. (2019). Universidad Autónoma Nacional de México. Obtenido de Análisis del mercado inmobiliario en México: <http://www.ptolomeo.unam.mx:8080/xmlui/bitstream/handle/132.248.52.100/16668/Tesis.pdf?sequence=3>
- Properati. (2020). Properati. Obtenido de <https://properati.com.ec/reporte-del-mercado-inmobiliario-guayaquil-julio-2020/>

- Raspall, T. (2017). Actores y estrategias empresarias en el mercado inmobiliario. Un análisis de la oferta de vivienda nueva en la ciudad de Buenos Aires durante los primeros años de la posconvertibilidad. Buenos aires: Universidad Nacional del Nordeste.
- Realia. (2019). Realia. Obtenido de <https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario>
- Rivas Crespo, S., Bermeo Pazmiño, K., & Vásquez Erazo, E. (2021). Incidencia de la Responsabilidad Social Empresarial en el sector inmobiliario. Ciencia Matria, 310-340.
- Rivas, S., Bermeo, K., & Vásquez, E. (2021). Incidencia de la responsabilidad social empresarial en el sector inmobiliario. Cuenca: Universidad Católica de Cuenca.
- Rodriguez Muñoz, M. L. (2016). Repositorio UG. Obtenido de <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/15632>
- Rodríguez, L. (2016). Impacto de la ley de herencia y plusvalía en el sector inmobiliario de Guayaquil. Guayaquil: Universidad de Guayaquil.
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (02 de octubre de 2021). Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo SENPLADES. Obtenido de Plan de Creación de Oportunidades: <https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/2021/09/Plan-de-Creacio%CC%81n-de-Oportunidades-2021-2025-Aprobado.pdf>
- Superintendencia de Compañías. (2020). Superintendencia de Compañías. Obtenido de <https://appscvsconsultas.supercias.gob.ec/consultaCompanias/informacionCompanias.jsf>
- Villaescusa, I. (2019). Universidad Politécnica de Cartagena. Obtenido de Inversión exterior directa recibida por España: sector inmobiliario: <https://repositorio.upct.es/bitstream/handle/10317/8630/tfg-vil-inv.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Zambrano Muñoz, F. G. (2016). Repositorio UG. Obtenido de <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/12140>
- Zambrano, F. (2016). Desaceleración del sector constructor de viviendas en la provincia del Guayas 2015. Guayaquil: Universidad de Guayaquil.

## Anexo 1 Entrevistas

1. ¿Cómo se han visto afectadas sus operaciones comerciales por la pandemia del coronavirus (COVID-19)?
2. ¿Cree que existe o que existió el riesgo de que su negocio cierre permanentemente debido a esta crisis y, de ser así, cuándo podría ocurrir este cierre?
3. ¿La pandemia del coronavirus (COVID-19) ha afectado la capacidad de comprar insumos para su empresa y/o vender productos?
4. ¿La pandemia del coronavirus (COVID-19) ha afectado a su empresa de alguna manera?
5. ¿Ha adoptado alguna estrategia para hacer frente a la crisis, como por ejemplo reducir plazas de trabajo?
6. ¿Qué medidas gubernamentales serían más útiles para hacer frente a la crisis de COVID?.
7. ¿Qué tan fácil es acceder a la información y los beneficios de los programas gubernamentales de asistencia a las empresas relacionados con el COVID?
8. ¿Cuántos empleados de tiempo completo tiene la empresa?
9. ¿La empresa participa en el comercio internacional?