

Análisis económico del crecimiento del sector inmobiliario en la provincia de El Oro, Ecuador: periodo 2015 – 2022

Economic analysis of the growth of the real estate sector in the El Oro Province, Ecuador during the period 2015 – 2022

Elsa Mariuxi Marín Apolo, Flor Yelena Vega Jaramillo, Jonathan Neptali Herrera Peña, Virgilio Eduardo Salcedo Muñoz, Bernard César Macías Sares

RESUMEN

El sector inmobiliario es parte esencial para dinamizar la economía; sin embargo, en las últimas décadas ha experimentado decrecimiento entre otras razones por la crisis financiera de 2008, la caída de los precios del petróleo, y la pandemia generada por el Covid -19, generaron la contracción de la oferta y la demanda tanto en la construcción de nuevas edificaciones como la compra – venta de las existentes. Esta realidad no ha sido ajena al Ecuador, en especial para la Provincia de El Oro; la cual al igual que el resto de las ciudades de América Latina ha experimentado un acelerado y desordenado proceso de urbanización, en especial en las áreas periféricas donde han surgido aproximadamente 209 barrios sin ningún tipo de planificación, fundamentalmente hacia el norte de Machala, existen sectores poblacionales que carecen de servicios básicos. De manera que, el objetivo de la investigación es analizar el crecimiento económico del sector inmobiliario en Provincia El Oro–Ecuador durante el periodo 2015 – 2022. La metodología empleada se enmarca en el enfoque cuantitativo, mediante diseño no experimental, se aplicó la técnica de la encuesta a una muestra de 21 empresas del sector inmobiliario que tienen sus operaciones en la Provincia El Oro. Entre los principales resultados de la investigación, resaltan que es un mercado competitivo y poco concentrado, ya que existe un número importante de inmobiliarias para una población con baja densidad. Como conclusión, la principal actividad del sector inmobiliario es el alquiler de viviendas y la compra – venta de unidades habitacionales.

Palabras clave: edificaciones; inmobiliario; vivienda; concentración; mercado; uso de la tierra.

Elsa Mariuxi Marín Apolo

Universidad Técnica de Machala | Machala | Ecuador
emmarin_est@utmachala.edu.ec
<https://orcid.org/0009-0004-8147-9486>

Flor Yelena Vega Jaramillo

Universidad Técnica de Machala | Machala | Ecuador
fvega@utmachala.edu.ec
<https://orcid.org/0000-0003-3827-4317>

Jonathan Neptali Herrera Peña

Universidad Técnica de Machala | Machala | Ecuador
jherrera@utmachala.edu.ec
<http://orcid.org/0000-0002-8950-3258>

<http://doi.org/10.46652/pacha.v4i12.208>

ISSN 2697-3677

Vol. 4 No. 12 septiembre-diciembre 2023, e230208

Quito, Ecuador

Virgilio Eduardo Salcedo Muñoz

Universidad Técnica de Machala | Machala | Ecuador
vsalcedo@utmachala.edu.ec
<https://orcid.org/0000-0001-9821-3722>

Bernard César Macías Sares

Universidad Técnica de Machala | Machala | Ecuador
bmacias@utmachala.edu.ec
<https://orcid.org/0000-0002-0018-1943>

Enviado: julio 04, 2023

Aceptado: septiembre 18, 2023

Publicado: octubre 10, 2023

Publicación Continua

ABSTRACT

The real estate sector is an essential part of boosting the economy; However, in recent decades it has experienced a decrease, among other reasons, due to the 2008 financial crisis, the fall in oil prices, and the pandemic generated by Covid-19, generating a contraction in supply and demand in both the construction of new buildings as well as the purchase and sale of existing ones. This reality has not been foreign to Ecuador, especially to the El Oro Province; which, like the rest of the cities in Latin America, has experienced an accelerated and disorderly process of urbanization, especially in the peripheral areas where approximately 209 neighborhoods have emerged without any type of planning, mainly towards the north of Machala, there are sectors populations that lack basic services. So, the objective of the research is to analyze the economic growth of the real estate sector in El Oro Province–Ecuador during the period 2015–2022. The methodology used is framed in the quantitative approach, through a non-experimental design, the technique of the survey of a sample of 21 companies in the real estate sector that have their operations in the El Oro Province. Among the main results of the research, they highlight that it is a competitive and not very concentrated market, since there is a significant number of real estate companies for a population with low density. In conclusion, the main activity of the real estate sector is the rental of homes and the purchase and sale of housing units.

Keywords: buildings; real estate; living place; concentration; market; land use.

Introducción

A nivel mundial el sector inmobiliario es parte esencial para el crecimiento de la economía, asociado al sector de la construcción, turismo, educación, salud. Por otra parte, contribuye al desarrollo urbano de las ciudades, por ende, la dinamización del sector inmobiliario está condicionada entre otros factores por la disponibilidad de bienes inmuebles. Sin embargo, la crisis económica y financiera producto de la expansión de la financiación inmobiliaria causada por la burbuja crediticia acaecida durante el período 2007-2009; al igual que, la pandemia generada por el Covid-19, generaron efectos en el sector inmobiliario como la disminución de créditos hipotecarios, la reducción de la demanda de bienes inmuebles (Tariffi Peña, 2022).

Esta realidad no ha sido ajena a la economía ecuatoriana, durante el periodo 2008–2014 el Ecuador experimento un periodo de alta liquidez acompañado de crecimiento económico y reducción de pobreza, generada por los altos precios del petróleo; sin embargo, la caída del precio del petróleo a partir del año 2015 inicia un periodo de desaceleración de la economía. Por otra parte, en el año 2019 surge la crisis sanitaria generada por el Covid-19, ante la cual la Organización Mundial de la Salud, OMS decreto a nivel mundial el aislamiento social para el contagio del Covid-19, este hecho afectó a todos los sectores de la economía mundial. Sin embargo, Ecuador es uno de los países más afectados económicamente debido a su dependencia de los precios del petróleo y a su relación comercial con China. La pandemia Covid-19, afectó a todos los sectores de la economía ecuatoriana, por lo que según el BCE la economía decreció en 7,8% en 2020 y el sector otros servicios 3,7% en el año 2021 (Díaz-Kovalenko, Larrea-Rosas, & Barros-Naranjo, 2023).

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. El sector inmobiliario representa un importante eje para el logro de los objetivos de desarrollo y crecimiento económico. Entre otras razones, porque este sector potencializa la economía, debido a que para acceder a una vivienda la gran mayoría de los ciudadanos recurre a operaciones privadas como los son los préstamos hipotecarios adquiridos tanto en bancos privados o entes públicos a decir el BIESS (Armijos-Bravo & Espinoza-Herrera, 2022).

En relación con el PIB corriente del sector inmobiliario, este registró el nivel más bajo en mayo del 2021 contando con 15,27% y su punto más alto fue en febrero 2022 con una tasa de 16,69%. Mientras que, durante el mes de marzo de 2022 registró una proporción de 16,59% porcentaje que representó un incremento de 1,16 puntos porcentuales. De manera que, la participación de la cartera de actividades inmobiliarias en el PIB total fue de 0,84% a marzo 2022, mientras que para el año 2021 este sector aportó al PIB en promedio de 0,81%. (Superintendencia de Bancos, 2022).

Ahora bien, Malla Alvarado et al, (2022), señalan que las organizaciones tanto del sector de la construcción como el inmobiliario durante la pandemia del Covid – 19 no aportaron al impuesto a la renta los niveles de periodos anteriores, dado que las utilidades obtenidas durante la crisis sanitaria fueron menores en relación al año 2020, de acuerdo con datos de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador APIVE (2022) citada por Malla Alvarado et al, (2022), durante el año 2021 experimentó un crecimiento en contratos de nuevas construcciones de vivienda con respecto al 2020, refleja un crecimiento del 17,9%, con respecto del 2020 y del -7,6% con relación al 2019, se puede observar una variación negativa del -53,0%; es decir el sector se está reactivando pero aún no ha llegado a los máximos que podía conseguir en periodos económicos anteriores.

En otro orden de ideas, es significativo señalar que el crecimiento de la población y la llamada urbanización de las ciudades en Ecuador provocó el acelerado y difícilmente controlado expansión urbana, transformando la dinámica del uso que se le está dando a los suelos para la construcción de casas, edificios, apertura de carreteras (Castillo Figueroa et al., 2022). En consecuencia, el mercado inmobiliario ecuatoriano tiene cada mayor importancia dada la necesidad de la adquisición de un bien inmueble en especial una vivienda; ahora bien, la falta de financiamiento por parte de las entidades financieras y la poca capacidad económica de los compradores afectan al sector inmobiliario (Ambuludi Patiño & Vallejo Peñafiel, 2022).

Entre las ciudades con un importante crecimiento poblacional en Ecuador esta Machala, capital de la provincia de El Oro; al igual que la mayoría de las ciudades latinoamericanas, se configuró en torno a una plaza central y una iglesia; a partir de la década del cincuenta hasta la actualidad, la ciudad de Machala ha crecido considerablemente. Al respecto autores como Cayambe, Riofrio y Dávila (2022) señalan que de acuerdo, al Instituto Nacional de Estadísticas y Censo INEC se estimaba para el año 2021 la población de la ciudad de Machala alcanzara 389.064 ciudadanos; mientras que las viviendas 150.345.

Por otra parte, han surgido 209 barrios sin ningún tipo de planificación en las últimas seis décadas, pero la ciudad sigue careciendo de infraestructura básica para el desarrollo socioeconómico de sus habitantes, aún existen sectores poblacionales que carecen de servicios básicos como agua potable, alcantarillado y recolección de basura. Sin embargo, no es sinónimo que exista un crecimiento en el sector de la construcción; ya que la tendencia es la elección de vivienda en alquiler o en comodato (Mendoza Torres, 2017).

En este contexto, surge la interrogante ¿Cuál ha sido el crecimiento económico del sector inmobiliario en la provincia de El Oro–Ecuador durante el periodo 2015 – 2022? Se considera que el estudiar el sector inmobiliario en la provincia del Oro genera información valiosa siendo referencia para futuras investigaciones; al igual, que para el desempeño de las instituciones responsables de formular políticas públicas para fomentar el crecimiento económico del sector de la construcción e inmobiliario. Es por ello que, el objetivo de la investigación es Análisis económico del crecimiento del sector inmobiliario en la Provincia El Oro–Ecuador durante el periodo 2015 – 2022.

Para Zambrano Farías et al. (2023), en el análisis al crecimiento económico de este sector es necesario considerar indicadores financieros que expliquen el comportamiento del rendimiento de las empresas como la liquidez corriente, el tamaño de la empresa, la antigüedad en el mercado y los niveles de activos fijos con la rentabilidad. Adicionalmente, Robalino-Yautibuget et al. (2023), señala que en el crecimiento del sector inmobiliario de la provincia de Tungurahua ha impactado la inversión constante en medios de publicidad y desarrollo de plataformas digitales que dinamizan la actividad comercial y permite el fortalecimiento de la comunicación entre oferentes y demandantes al generar una ventaja competitiva, durante el año 2022 los indicadores KPI indican el aumento de la fidelización de los clientes en un 50%; al igual que, el número de ventas en un 30% en relación al 2021.

No obstante, Pesántez-Nieto et al. (2021), plantean que aunque el empleo de redes sociales incida en forma positiva en el comportamiento del consumidor inmobiliario, en este también inciden factores externos como las restricciones económicas, de movilidad y distanciamiento tomadas por los gobiernos durante la pandemia; y de factores internos del consumidor como la actitud, normas subjetivas, control de comportamiento percibido e intención de comportamiento. De manera que, la actitud y las normas subjetivas son relevantes como antecedente a la intención de compra, en especial en los compradores inseguros que poseen menor intención de compra, lo que afectó el comportamiento del consumidor y generó disminución de ventas en el mercado inmobiliario

Igualmente, Armijos-Bravo & Espinoza-Herrera (2022) sostienen que en 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.

Metodología

El estudio del problema requiere de estrategias metodológicas que garanticen dar respuesta a las interrogantes y el logro del objetivo planteado en la investigación; de manera que, la investigación se enmarca en el enfoque cuantitativo. Para Hernández Sampieri et al. (2018), este enfoque tiene como característica la medición del fenómeno objeto de estudio mediante el empleo de estadísticas. La investigación es de tipo descriptiva; ya los resultados no están presentes la comprobación de hipótesis, sino la descripción del fenómeno objeto de estudio.

El método seleccionado es el Hipotético – Deductivo. Para Bernal (2016) en este método se “efectúa un procedimiento que parte de unas aseveraciones en calidad de hipótesis y busca refutar o falsear tales hipótesis, deduciendo de ellas conclusiones que deben confrontarse con los hechos” (p. 60). Las técnicas de investigación son la observación y la encuesta. La observación “es un proceso riguroso que permite conocer, de forma directa, el objeto de estudio para luego describir y analizar situaciones sobre la realidad estudiada” (Bernal, 2016, p. 257). Mientras que, la encuesta es un “conjunto de preguntas que se preparan con el propósito de obtener información de las personas” (Bernal, 2016, p. 234).

Se aplicará una encuesta a una población de 21 empresas inmobiliarias del cantón Machala de la provincia de El Oro, dado el tamaño de la población el tipo de muestreo es a conveniencia para Hernández Sampieri, Fernández-Collado, y Baptista Lucio, este tipo de muestra es un “subgrupo de la población en la que la elección de los elementos no depende la probabilidad sino de las características de la investigación” (p. 241). De manera que, el criterio para la selección fue el tamaño de la población (2018) que es finito.

Resultados

Caracterización del sector inmobiliario en la provincia de El Oro.

Las actividades tanto del sector inmobiliario como del sector de la construcción están relacionadas; sin embargo, ambos sectores se encuentran diferenciados, de acuerdo a Marquez (2020) el sector inmobiliario se caracteriza por la promoción y el financiamiento de bienes inmuebles; por otra parte, las actividades del sector inmobiliario en Ecuador se enmarcan en la clasificación propuesta por la Organización de las Naciones Unidas que garantice la comparabilidad nacional e internacional. (Superintendencia de Bancos, 2022).

En razón a ello, el código establecido le corresponde el literal L, que incluye los contratos por los servicios inmobiliarios como compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles; al igual que, valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios a cambio de una retribución o por contrata, consultoría inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata, administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales y plazas de mercado, entre otros (Salazar, 2019).

La caracterización del sector inmobiliario y de la construcción se efectuó a nivel cantonal perteneciente a la provincia de El Oro; ahora bien, según datos del Clasificador Geográfico Estadístico – Esquema de Codificación de la División Político Administrativa del País, durante el periodo 2015 – 2022 existió un leve incremento en el número de construcciones en especial en el Cantón Machala, producto de la crisis para este el sector de inmobiliario de la economía ecuatoriana que se inició en el 2019 producto de la pandemia generada por el Covid-19.

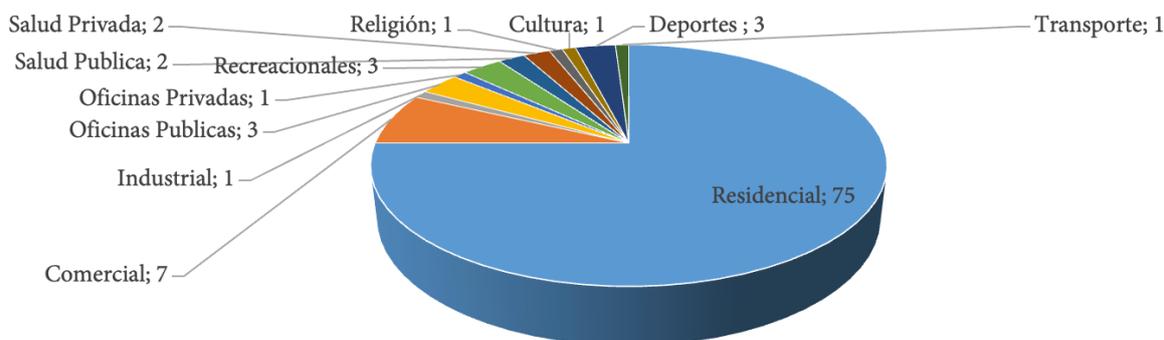
Figura 1. Sector inmobiliario de la provincia de El Oro



Fuente: Clasificador Geográfico Estadístico – Esquema de Codificación de la División Político Administrativa del País.

Como se observa en la Figura 1 el mayor número de construcciones de inmuebles se registraron de la Provincia El Oro se ubicaron en los cantones de Machala, El Guabo y Pasaje ubicados en la región costa, zona en la cual se ubica en el 80%; mientras que en el resto de los cantones no alcanza un número importante en la construcción de edificaciones, apenas el 20%.

Figura 2. Tipo de Edificación



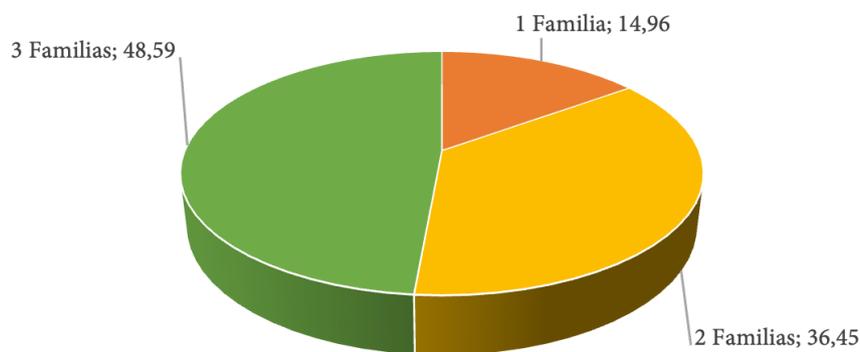
Fuente: Encuesta a los Gerentes de Inmobiliarias provincia de El Oro. Procesado por Autores (2023).

La provincia de El Oro tiene una población de 715.751 habitantes y una densidad poblacional de 124,12 hab/km, según datos del INEC, de los cuales los cantones con mayor número de población son El Guabo 50.009; Pasaje 72.806 y Machala 345.972; por consiguiente, el sector inmobiliario tiene mayor demanda de bienes inmuebles en esta zona de la provincia. En consecuencia, el Cantón Machala tiene un mayor número de empresas que atienden el mercado inmobiliario con un total de 21 empresas.

Al analizar el tipo de edificación destinados tanto para nueva construcción, ampliación o remodelación durante el periodo 2015 – 2022, como se observa en la Figura 2 la tendencia ha sido la construcción de edificaciones para el uso residencial, de acuerdo con la encuesta realizada a las 21 inmobiliarias de la provincia de El Oro, el 75% corresponden a edificaciones residenciales; en segundo lugar, las edificaciones comerciales e industriales con el 8%.

Por otra parte, cuando se observa en la Figura 3 se evidencia que las edificaciones destinadas a residencia existe una alta proporción que sean compartidas por más de tres familias; situación que coloca en evidencia el crecimiento sin planificación urbana del Cantón Machala que hace que la población de escasos recursos viva en condiciones de hacinamiento, sin acceso a los servicios básicos; al igual que, el enorme déficit habitacional.

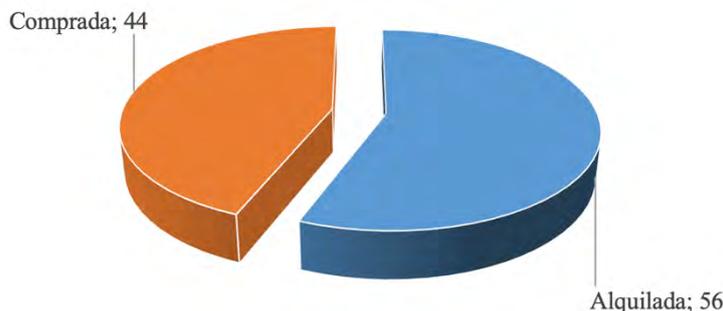
Figura 3. Número de Familias por Edificación



Fuente: Encuesta a los Gerentes de Inmobiliarias provincia de El Oro. Procesado por Autores (2023).

Las actividades tanto del sector de la construcción como del sector inmobiliario están estrechamente relacionadas, entre los factores que han limitado la expansión de la construcción y adquisición de viviendas son los altos intereses que generan el crédito bancario, en virtud que la adquisición de una vivienda para el marco jurídico ecuatoriano está considerado como una actividad de protección a la familia; por otra parte, existe, un alto grado de morosidad y la ausencia de incentivos del sector público al sector de la construcción, en los últimos años producto de la pandemia este sector disminuyó; en consecuencia, como se observa en la Figura 4 se evidencia que el 56% de las edificaciones son alquiladas.

Figura 4. Forma de adquisición de la edificación



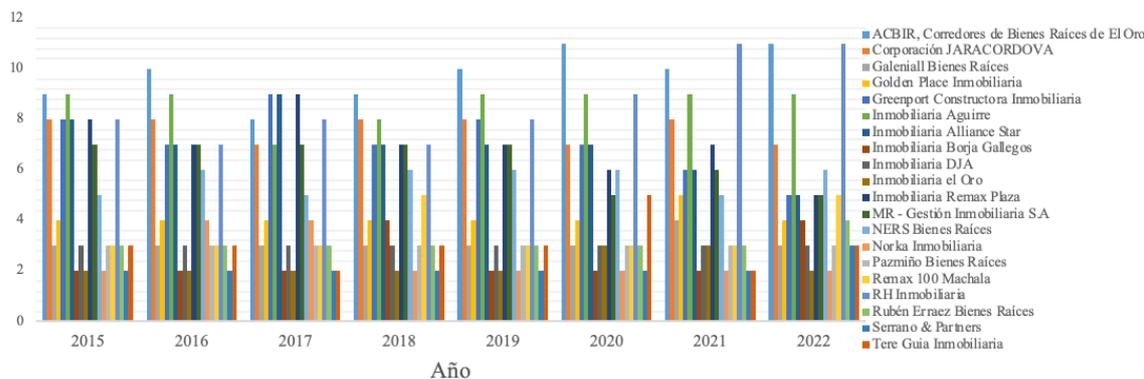
Fuente: Encuesta a los Gerentes de Inmobiliarias provincia de El Oro. Procesado por Autores (2023).

Los principales cantones de la provincia de El Oro, al igual que el resto de las ciudades de América Latina ha experimentado en las últimas décadas un acelerado y desordenado proceso de urbanización, en especial en las áreas periféricas; sin embargo, para el desarrollo de nuevos proyectos de construcción de edificaciones sobre todo las destinadas a uso residencial en áreas privilegiadas requiere del financiamiento hipotecario; al igual que, de grandes lotes de terrenos que son costosos o en algunos casos difíciles por la permisología exigida para el cambio de uso de rural a urbano, por ello las personas tienden a alquilar o a construir en terrenos de familiares.

Concentración del Sector inmobiliario de la provincia de El Oro

Para determinar el nivel de concentración de mercado del Sector inmobiliario de la provincia de El Oro, primero se realizó un análisis a las 21 empresas durante el período 2015-2022. En la Figura 5 se observa la cuota del mercado de estas empresas varía mucho, por otro lado, el número de empresas inmobiliarias en la provincia de El Oro es alto en comparación con la demanda de edificaciones y esto hace que el mercado no este concentrado.

Figura 5. Concentración del Sector inmobiliario de la provincia de El Oro



Fuente: Supercompañías (2023)

Como se observa en la Figura 5 no existe concentración de mercado en la provincia de El Oro; por el contrario, ha disminuido para 2022, mientras que el pico más alto de concentración de mercado fue en el 2017. Existen cuatro empresas dedicadas al sector inmobiliario ACBIR, Corredores de Bienes Raíces de El Oro; Inmobiliaria Aguirre; RH Inmobiliaria y Corporación JARACORDOVA que ocupan una cuota mayor porcentaje de concentración de este sector en el mercado.

Por otra parte, de acuerdo con los resultados encontrados es posible observar que las empresas dedicadas a la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, se evidencia que es un mercado altamente competitivo en la provincia de El Oro, por ende, constituye un factor dinamizador de la economía al generar empleos directos e indirectos tanto para el sector construcción como para el inmobiliario; al igual que, para el sector bancario y financiero.

Conclusiones

El sector inmobiliario es un dinamizador de la economía, facilita la comercialización de viviendas, incentiva a la industria de la construcción; al igual que, el sector de ferreterías que distribuye los materiales y equipos necesarios para la realización de edificaciones; el sector bancario y financiero facilita líneas de crédito para acceder a una vivienda, en consecuencia la gran mayoría de los ciudadanos recurre a operaciones privadas o entes públicos como lo son los préstamos hipotecarios ofertados en la bancos y cooperativas a diversas tasas de interés que van desde el 6% al 11% de interés anual.

El sector inmobiliario en la provincia El Oro es altamente competitivo, existe un número importante de inmobiliarias que ofrecen servicios de compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles; al igual que, valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrato, consultoría inmobiliaria para una población de apenas 715.751 habitantes y una densidad poblacional de 124,12 hab/km.

Sin embargo, el comportamiento del consumidor del sector inmobiliario en la Provincia de El Oro es hacia la ampliación, remodelación o alquiler de edificaciones existentes, entre otras razones porque no poseen capacidad económica para cubrir el costo de los lotes de terreno y el valor de los aranceles que comprende la tramitología exigida por las autoridades locales, situación que limita la adquisición de una nueva edificación.

Por ende, durante el periodo en estudio el crecimiento del sector inmobiliario en la Provincia El Oro–Ecuador durante el periodo 2015 – 2022, es de hasta de 40%, dado que ha estado dinamizado por los alquileres por M2 del segmento clase media que por lo general se dan por variables como la seguridad, mismas que serían propias a ser estudiadas en próximas investigaciones.

Referencias

- Ambuludi Patiño, K.Y., & Vallejo Peñafiel, E.S. (2022). *Análisis espacial del sector inmobiliario de la provincia de Pichincha en el periodo 2015–2019* [Tesis de grado, Universidad Central del Ecuador]. Repositorio Institucional <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/26720>
- Armijos-Bravo, M., & Espinoza-Herrera, X. (2022). Análisis de la concentración del mercado del sector inmobiliario en el Ecuador. Período 2016-2020. *X-Pedientes Económicos*, 6(14), 6-17. <https://acortar.link/fEqDeQ>
- Bernal, C. (2016). *Metodología de la Investigación para administración* (Cuarta ed.). Pearson.
- Castillo Figueroa, J.E., Ramos Hidalgo, J., & Maza Maza, J. (2022). Análisis y prospectiva del cambio de cobertura y uso del suelo en la Ciudad de Machal. *Revista Científica Agroecosistemas*, 10(3), 219-227. <https://aes.ucf.edu.cu/index.php/aes/article/view/581>
- Cayambe, J., Riofrio, J., & Dávila, J. (2022). Análisis de los determinantes socioeconómicos y su incidencia en la tenencia de viviendas propias en la ciudad de Machala, Ecuador. *Religación*, 7(31), 1-13. <http://doi.org/10.46652/rgn.v7i31.897>
- Díaz-Kovalenko, I.E., Larrea-Rosas, K.P., & Barros-Naranjo, J. (2023). El sector de la construcción en la economía ecuatoriana, importancia y perspectivas. *Revista de Ciencias Sociales Y Económicas UTEQ*, 6(2), 58-69. <https://doi.org/10.18779/csye.v6i2.598>
- Hernández Sampieri, R., Fernández-Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2018). *Metodología de la Investigación* (Cuarta ed.). McGraw-Hill Interamericana.
- Malla Alvarado, F.Y., Matailo Yaguana, L., Largo Sánchez, N.Z., Naranjo Ruiz, X.Y., & Rojas Luna, M.P. (2022). Análisis del sector empresarial de Ecuador y su aporte a las recaudaciones tributarias y empleabilidad. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 6(2), 3785-3797. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v6i2.2128
- Marquez, L. (2020). El capital inmobiliario-financiero y la producción de la ciudad Latinoamericana hoy. *Cuadernos Metropole*, 22(49), 665-682. <https://www.scielo.br/j/cm/a/V85Rz8vHGwrxX4n9PZhhfgf/>
- Mendoza Torres, G. (2017). La ampliación territorial de la ciudad y los servicios básicos: caso ciudad de Machala. En C. Hermida, *Memorias del Congreso de Estudios de la Ciudad* (pp. 88-105). Universidad del Azuay. https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/78330372/18_37_PB-libre.pdf?
- Pesántez-Nieto, B.J., Sánchez-Cumbicos, G.A., & Villavicencio-Rodas, M.F. (2021). Comportamiento del consumidor en pandemia, una mirada desde el sector inmobiliario de la provincia de El Oro. *593 Digital Publisher CEIT*, 6(6), 293-305. <https://doi.org/10.33386/593dp.2021.6.765>
- Robalino-Yautibug, J.A., Saragosin-Tandalla, J.E., & Quisimalin-Santamaría, H.M. (2023). Comercio social del sector inmobiliario: Una prospectiva de las ventas en la provincia de Tungurahua. *593 Digital Publisher*, 8(1), 149-161. <https://www.doi.org/10.33386/593dp.2023.1.1572>
- Salazar, B.P. (2019). *El rol del sector inmobiliario en la economía ecuatoriana: una aproximación macroeconómica-microeconómica, periodo 2006-2016* [Tesis de grado, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. Repositorio Institucional <http://repositorio.puce.edu.ec:80/handle/22000/17727>

Superintendencia de Bancos, E. (2022). *Sistema de Banca Privada y Pública Informe del Sector Actividades Inmobiliarias*. Informe de Estadística. <https://acortar.link/CcWslp>

Tariffi Peña, L. (2022). El sector inmobiliario y las entidades crediticias en España después de. *Economía & Negocios*, 4(2), 127-144. doi: <https://doi.org/10.33326/27086062.2022.2.1366>

Zambrano Farías, F., Rivera Naranjo, C., & Sánchez Pacheco, M. (2023). Rentabilidad de las mipymes del sector inmobiliario en Ecuador. *Revista Venezolana De Gerencia*, 28(103), 1021-1036. <https://doi.org/10.52080/rvgluz.28.103.7>

AUTORES

Elsa Mariuxi Marín Apolo. Ingeniera Comercial por la Universidad Técnica de Machala. Egresada Carrera de Economía de la Universidad Técnica de Machala.

Flor Yelena Vega Jaramillo. Economista de la Universidad Técnica de Machala. Magister en Tributación y Finanzas de la Universidad de Guayaquil. Doctoranda en Ciencias Económicas en la Universidad del Zulia, Venezuela. Docente titular de la Universidad Técnica de Machala.

Jonathan Neptali Herrera Peña. Ingeniero en Contabilidad y Auditoría CPA; Magister en Administración de Empresas. Doctor en Análisis Económico y Estrategia Empresarial; Docente Investigador de la Universidad Técnica de Machala.

Virgilio Eduardo Salcedo Muñoz. Economista Agropecuario. Ingeniero en Contabilidad y Auditoría. Diploma Superior en Tributación y Magister en Tributación y Finanzas de la Universidad de Guayaquil. Doctor en Ciencias Económicas en la Universidad del Zulia, Venezuela. Docente titular de la Universidad Técnica de Machala.

Bernard César Macías Sares. Ingeniero Comercial por la Universidad Técnica de Machala. Ingeniero Comercial por la Escuela Politécnica del Ejército. Magister en Gerencia y Liderazgo Educativo por la Universidad Técnica Particular de Loja. Doctor en Ciencias Sociales Mención: Gerencia, en la Universidad del Zulia, Venezuela. Docente Titular de la Universidad Técnica de Machala.

DECLARACIÓN

Conflicto de interés

No tenemos ningún conflicto de interés que declarar.

Financiamiento

Sin ayuda financiera de partes ajenas a este artículo.

Nota

El artículo no ha sido enviado a otra revista ni publicado previamente.