



**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO**

**FACULTAD DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**CARRERA DE ECONOMÍA**

**Proyecto de Investigación, previo a la obtención del Título de Economista**

**Tema:**

---

**“Dimensión económica y el empleo en el sector inmobiliario. Un análisis empírico en el Ecuador”**

---

**Autor:** Freire Pazmiño Cristian Sebastián

**Tutor:** Econ. Juan Federico Villacis Uvidia

**Ambato - Ecuador**

**2024**

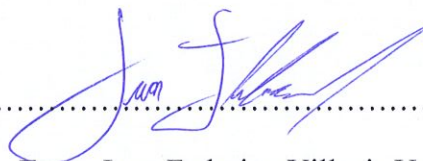
## APROBACIÓN DEL TUTOR

Yo, Econ. Juan Federico Villacis Uvidia, con cédula de ciudadanía No. 0603306556, en calidad de Tutor del proyecto de investigación sobre el tema: "**DIMENSIÓN ECONÓMICA Y EL EMPLEO EN EL SECTOR INMOBILIARIO. UN ANÁLISIS EMPÍRICO EN EL ECUADOR**", desarrollado por Cristian Sebastian Freire Pazmiño, de la carrera de Economía, modalidad presencial, considero que el mencionado informe investigativo reúne los requisitos, tanto técnicos como científicos y correspondientes a las normas establecidas en el Reglamento de Graduación de Pregrado, de la Universidad Técnica de Ambato y en el normativo para la presentación de Trabajos de Graduación de la Facultad de Contabilidad y Auditoría.

Por lo tanto, autorizo la presentación del mismo ante el organismo pertinente; para que sea sometido a evaluación por los profesores calificadores designados por el H. Consejo Directivo de la Facultad.

Ambato, Febrero 2024

**TUTOR**



Econ. Juan Federico Villacis Uvidia  
C.C. 0603306556

## DECLARACIÓN DE AUTORIA

Yo, Cristian Sebastian Freire Pazmiño, con cédula de ciudadanía No. 1805405287, tengo a bien indicar que los criterios emitidos en el proyecto de investigación, bajo el tema: **"DIMENSIÓN ECONÓMICA Y EL EMPLEO EN EL SECTOR INMOBILIARIO. UN ANÁLISIS EMPÍRICO EN EL ECUADOR"**, así como también los contenidos presentados, ideas, análisis, cálculos de datos y conclusiones, son de exclusiva responsabilidad de mi persona, como autor del presente proyecto de investigación.

Ambato, Febrero 2024

**AUTOR**



Cristian Sebastian Freire Pazmiño  
C.C. 1805405287

## CESIÓN DE DERECHOS

Autorizo a la Universidad Técnica de Ambato, para que haga de este proyecto de investigación, un documento disponible para su lectura, consulta y procesos de investigación.

Cedo los derechos en línea patrimoniales de mi proyecto de investigación, con fines de discusión pública; además apruebo la reproducción de este proyecto de investigación, dentro de las regulaciones de la Universidad, siempre y cuando esta reproducción no suponga una ganancia económica potencial; y se realice respetando mis derechos de autor.

Ambato, Febrero 2024

**AUTOR**



---

Cristian Sebastian Freire Pazmiño  
C.C. 1805405287

## APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO

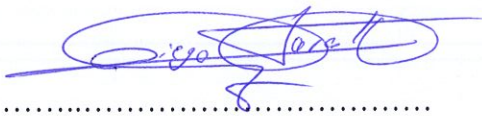
El Tribunal de Grado, aprueba el proyecto de investigación, sobre el tema: **"DIMENSIÓN ECONÓMICA Y EL EMPLEO EN EL SECTOR INMOBILIARIO. UN ANÁLISIS EMPÍRICO EN EL ECUADOR"**, elaborado por Cristian Sebastián Freire Pazmiño, estudiante de la Carrera de Economía, el mismo que guarda conformidad con las disposiciones reglamentarias emitidas por la Facultad de Contabilidad y Auditoría de la Universidad Técnica de Ambato.

Ambato, Febrero 2024



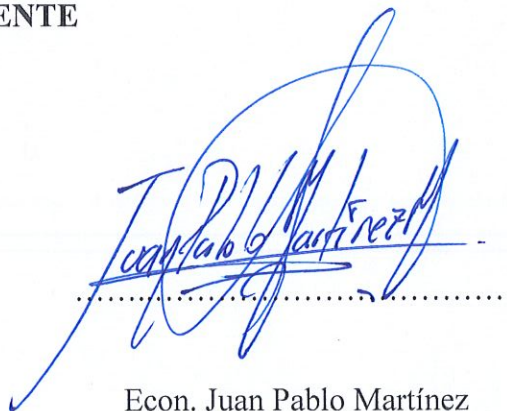
Dra. Tatiana Valle Ph. D.

**PRESIDENTE**



Econ. Diego Lara

**MIEMBRO CALIFICADOR**



Econ. Juan Pablo Martínez

**MIEMBRO CALIFICADOR**

## **DEDICATORIA**

*El presente trabajo se lo dedico a Dios, por permitirme ser perseverante y darme la templanza necesaria, a Maria Cristina, mi madre y Paulina Estefania, mi hermana, por todo el esfuerzo y sacrificio entregado por ellas para guiarme en el camino y poder culminar con éxito mi carrera universitaria, por su apoyo incondicional brindado a lo largo de estos años, por su comprensión, amor y cariño.*

***Cristian Sebastián Freire Pazmiño***

## AGRADECIMIENTO

*A mi madre, por apoyarme siempre y enseñarme valores indispensables para la vida, explotar mis capacidades y aptitudes para lograr todo lo que me proponga.*

*A mi hermana, por apoyarme, no dejar que me rinda e impulsarme en cada etapa de mi vida.*

*A Lizeth, por su amor, comprensión y apoyo incondicional*

*Al Econ. Juan Villacis, por guíame en el desarrollo de este trabajo investigativo*

*A la Facultad de Contabilidad y Auditoría y a la Unidad Operativa de Investigación, por la oportunidad de participar con el presente trabajo de titulación en el proyecto de investigación “TAMAÑO Y CRECIMIENTO EMPRESARIAL EN EL SECTOR COMERCIO DEL ECUADOR. UN ENFOQUE DE ECONOMÍA INDUSTRIAL.”, con el Código: SFFCAUD 05, aprobado mediante resolución Nro. UTA-CONIN-2023-0040-R.*

## ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS

<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁGINA</b>
<b>A. PÁGINAS PRELIMINARES</b>	
PORTADA .....	i
APROBACIÓN DEL TUTOR.....	ii
DECLARACIÓN DE AUTORIA .....	iii
CESIÓN DE DERECHOS.....	iv
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO.....	v
DEDICATORIA .....	vi
AGRADECIMIENTO.....	vii
ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS.....	viii
ÍNDICE DE TABLAS.....	xi
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xii
RESUMEN EJECUTIVO .....	xiii
ABSTRACT .....	xiv
<b>B. CONTENIDOS</b>	
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Descripción del problema .....	1
1.2 Justificación .....	3
1.2.1 Justificación teórica.....	3
1.2.2 Justificación metodológica.....	4
1.2.3 Justificación práctica .....	5
1.2.4 Formulación del problema de investigación .....	5
1.3 Objetivos .....	5



1.3.1	Objetivo general .....	5
1.3.2	Objetivos específicos .....	6
<b>CAPÍTULO II</b>	.....	<b>7</b>
<b>MARCO TEORICO</b>	.....	<b>7</b>
2.1	Revisión de la literatura .....	7
2.1.1	Antecedentes investigativos .....	7
2.1.2	Fundamentos teóricos .....	13
2.1.2.1	Empleo .....	13
2.1.2.2	Dimensión económica.....	14
2.1.2.3	Tamaño de la empresa .....	17
2.1.2.3	Innovación.....	19
2.2	Hipótesis.....	19
<b>CAPÍTULO III</b>	.....	<b>20</b>
<b>METODOLOGÍA</b>	.....	<b>20</b>
3.1	Recolección de la información .....	20
3.1.1	Población.....	20
3.1.2	Muestra.....	21
3.1.4	Fuentes secundarias.....	21
3.1.5	Técnicas .....	23
3.1.6	Instrumentos.....	24
3.2	Tratamiento de la información .....	25
3.2.1	Estudios descriptivos.....	25
3.2.2	Estudios correlacionales.....	26
3.2.3	Estudios explicativos.....	29
3.3	Operacionalización de las variables .....	32
<b>CAPÍTULO IV</b>	.....	<b>34</b>
<b>RESULTADOS</b>	.....	<b>34</b>
4.1	Resultados y discusión .....	34

<b>CAPÍTULO V</b> .....	<b>51</b>
<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>51</b>
5.1 Conclusiones .....	51
5.2 Limitaciones del estudio .....	53
5.3 Futuras temáticas de investigación.....	53
<b>C. MATERIAL DE REFERENCIA</b>	
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	<b>54</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

CONTENIDO	PÁGINA
<b>Tabla 1</b> Tamaño empresarial segun su clasificación .....	18
<b>Tabla 2</b> Muestra .....	21
<b>Tabla 3</b> Coeficiente de correlación de Pearson .....	28
<b>Tabla 4</b> Variable Dependiente: Empleo .....	32
<b>Tabla 5</b> Variable Independiente: Dimension Económica .....	33
<b>Tabla 6</b> Evolución del crecimiento económico .....	34
<b>Tabla 7</b> Evolución de cantidad de empleados por año .....	36
<b>Tabla 8</b> Número de empresas de acuerdo al tamaño .....	37
<b>Tabla 9</b> Medidas de tendencia central y de dispersión del crecimiento económico ..	38
<b>Tabla 10</b> Medidas de tendencia central y de dispersión de la Evolución de cantidad de empleados.....	39
<b>Tabla 11</b> Medidas de tendencia central y de dispersión del número de empresas de acuerdo con el tamaño.....	40
<b>Tabla 12</b> Correlación entre la dimensión económica con el empleo en las empresas del sector inmobiliario del Ecuador en el periodo 2019-2021 .....	42
<b>Tabla 13</b> Correlación de Rho de Spearman entre la dimensión económica con el empleo en las empresas del sector inmobiliario del Ecuador en el periodo 2019-2021 .....	43
<b>Tabla 14</b> Resumen del modelo de regresión lineal de la dimensión económica con el empleo y el tamaño de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador. ....	46
<b>Tabla 15</b> Coeficientes del crecimiento de la dimensión económica con el empleo y el tamaño de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador.....	48
<b>Tabla 16</b> Estadísticas de residuos del crecimiento de la dimensión económica con el empleo y el tamaño de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador. ....	49

## ÍNDICE DE FIGURAS

CONTENIDO	PÁGINA
<b>Figura 1</b> Evolución del crecimiento económico .....	35
<b>Figura 2</b> Evolución de cantidad de empleados por año desde 2019 al 2021. ....	36
<b>Figura 3</b> Número de empresas de acuerdo al tamaño. ....	37

**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO**  
**FACULTAD DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**  
**CARRERA DE ECONOMÍA**

**TEMA:** “DIMENSIÓN ECONÓMICA Y EL EMPLEO EN EL SECTOR INMOBILIARIO. UN ANÁLISIS EMPÍRICO EN EL ECUADOR”

**AUTOR:** Freire Pazmiño Cristian Sebastián

**TUTOR:** Econ. Juan Villacis Uvidia

**FECHA:** Febrero, 2024

**RESUMEN EJECUTIVO**

La presente investigación parte de la necesidad de realizar un estudio empírico en el sector inmobiliario, mismo que históricamente cuenta con muy pocas investigaciones dentro temporalidades específicas, siendo un sector con un importante aporte al PIB del Ecuador; a través de este estudio, se busca conocer si existe relación entre la dimensión económica y el empleo en el sector inmobiliario ecuatoriano en el periodo 2019-2021. Mediante la aplicación de un análisis descriptivo que puso en evidencia el comportamiento de las variables a lo largo de la temporalidad del estudio, además, se utiliza una prueba de correlación de Pearson y un modelo econométrico ANOVA de datos panel por efectos fijos, en los cuales se empleó la hipótesis de la Ley de Gibrat para determinar si la relación entre dimensión económica y empleo, tiene una infección mayor dentro de la economía ecuatoriana y por medio de esta se concluyó que el tamaño de las empresas tiene una afección directa en la diferencia entre empresas pequeñas y grandes dentro del sector inmobiliario en el Ecuador.

**PALABRAS DESCRIPTORAS:** DIMENSION ECONÓMICA, EMPLEO, TAMAÑO, CRECIMIENTO, PIB

**TECHNICAL UNIVERSITY OF AMBATO**  
**FACULTY OF ACCOUNTING AND AUDITING**  
**ECONOMICS CAREER**

**TOPIC:** "PRODUCTIVITY AND BUSINESS SIZE OF COMPANIES IN THE CONSTRUCTION SECTOR OF ECUADOR"

**AUTHOR:** Freire Pazmiño Cristian Sebastián

**TUTOR:** Econ. Econ. Juan Villacis Uvidia

**DATE:** February, 2024

**ABSTRACT**

This research is based on the need to conduct an empirical study in the real estate sector, which historically has very little research within specific temporalities, being a sector with an important contribution to the GDP of Ecuador; through this study, we seek to know if there is a relationship between the economic dimension and employment in the Ecuadorian real estate sector in the period 2019-2021. Through the application of a descriptive analysis that evidenced the behavior of the variables throughout the temporality of the study, in addition, a Pearson correlation test and an econometric ANOVA model of panel data by fixed effects are used, in which the hypothesis of Gibrat's Law was used to determine if the relationship between economic dimension and employment, has a greater infection within the Ecuadorian economy and through this it was concluded that the size of the companies has a direct effect on the difference between small and large companies within the real estate sector in Ecuador.

**KEYWORDS:** ECONOMIC DIMENSION, EMPLOYMENT, SIZE, GROWTH, GDP.

# CAPÍTULO I

## INTRODUCCIÓN

### 1.1 Descripción del problema

La dimensión económica está concebida como uno de los principales puntos de partida para lograr determinar el desempeño de una empresa, producción, distribución y consumo de bienes y servicios. Está enfocada en cómo se suscitan misterios de la economía, factores influyentes dentro de la vida cotidiana del ente económico en cuestión, teniendo influencia dentro de variables indispensables para el entendimiento de la economía como ciencia, siendo así, por ejemplo: el empleo, la inversión, el comercio, sistemas financieros y monetarios, y la manera en que las personas y las organizaciones gestionan sus recursos financieros.

Se constituye como un componente importante dentro de la estructura de las sociedades. Tiene una influencia directa en la calidad de vida, acceso a recursos y servicios, las oportunidades de empleo y el bienestar general, también, está interrelacionada con diferentes dimensiones espectrales de la vida, siendo: la dimensión social, cultural y medio ambiental.

Para lograr comprender mejor la dimensión económica, es común estudiar conceptos como oferta y demanda, la producción, la distribución de ingresos, la inflación, el crecimiento económico, la política fiscal y monetaria, entre otros. Es importante analizar y considera cuestiones económicas que ingresan dentro del ámbito de la política gubernamental y toma de decisiones empresariales, su desarrollo a través de distintas metodologías que buscan explicar el fenómeno económico, a su vez, el crecimiento y la equidad van a basarse en la forma que adopte el proceso de evolución productiva y de transformaciones macroeconómicas e institucionales que determinarán el entorno para dicha transformación. La dimensión económica o empresarial de una empresa social supone el desarrollo de actividades económicas estables y continuas (Abinzano et al., 2023).

Al hacer un énfasis mucho más objetivo, y con una orientación hacia la problemática central del estudio en curso, (Salvatierra Ceme & Pineda Barroso, 2022) indican que: El sector inmobiliario tiene un gran impacto en la economía a nivel mundial. En el Ecuador también se puede evidenciar esto, pero no existe un análisis profundo de este sector. Según datos estadísticos tomados del Banco Central del Ecuador (BCE), el sector inmobiliario intervino con un 9% al PIB en el periodo del 2002 al 2012, aseverando su importancia en la economía nacional. Lo cual indica una necesidad imperante de realizar más trabajos de investigación que puedan ser acólitos dentro de esta materia, pues no solamente sirven para casos de estudios similares o afines, sino también para un análisis coyuntural con estrategias por desarrollar.

El sector inmobiliario se ha consolidado como una parte fundamental de la economía, puesto que se ocupa de la compraventa y gestión de inmuebles y terrenos. Este sector ha sido reconocido históricamente por generar muchos puestos de trabajo de forma directa e indirecta. Existen diversos tipos de empresas vinculadas al sector inmobiliario, como las promotoras, las comercializadoras, las agencias inmobiliarias y las empresas de administración. Para conseguir un empleo dentro de este sector, la gente tiende a especializarse con grados o títulos propios en Estudios Inmobiliarios, Planificación y Gestión Inmobiliaria, Administración de Agencias Inmobiliarias, Asesor o Agente Inmobiliario, Tasación de Inmuebles y una diversidad de distintas profesiones.

Para hablar de un sector económico, se es necesario comprender ciertas características esenciales dentro de la conceptualización del mismo, más aún dentro de un sector en que son determinantes conceptos como la escasez, puesto que la escasez está definida por los recursos y medios disponibles respecto a las necesidades actuales de la persona o grupo de estudio, siendo pues que van a determinar cuál es su capacidad adquisitiva, teniendo una influencia directa sobre a qué tipo de alojamiento podrá acceder una persona o familia, marcando una tendencia según su elección y pasando a ser objeto de estudio.



El peso del sector inmobiliario en la economía y el crecimiento urbano es un tema que ha atraído crecientemente la atención de los investigadores. Sin embargo, la mayoría de los trabajos provienen de Europa, Estados Unidos y, recientemente, de las principales ciudades latinoamericanas. (Prada-Trigo et al., 2022) Generalmente al hablar de dimensión o tamaño empresarial, suele vincularse a ciertas teorías que analizan distintos fenómenos, utilizando ese concepto al categorizar las empresas según sus asignaciones, esto ocurre debido a que el concepto de dimensión empresarial está asociado de forma directa con su medida (tamaño y número de empleados), en tanto que cuando se menciona dimensión económica se referencia a los ingresos que obtiene una empresa.

## **1.2 Justificación**

### **1.2.1 Justificación Teórica**

La dimensión económica y factores económicos se consolidan como áreas que ya han sido plenamente estudiadas dentro de la teoría económica, para este punto ya existe una basta y amplia literatura, además de diversas investigaciones y revistas que incrementan aún más el espectro y alcance de sus definiciones. Distintos autores consideran que, uno de los principales factores a considerar al momento de estudiar la dimensión económica es el tamaño de las empresas, puesto que es una variable de medición que tiene la empresa para

determinar su capacidad para superar ciertos problemas independientemente de su capacidad de solvencia, siendo tal que, existen argumentos diversos, también se toma en consideración la perspectiva de que el tamaño empresarial está más relacionado con una búsqueda exhaustiva de economías de escala o ventajas competitivas capaces de generar una diferencia mayor con la competencia.

Se entiende que el tamaño de una empresa está impulsado y ligado a la necesidad de obtener ganancias y, por tanto, los empresarios buscan conseguir esto satisfaciendo las necesidades de las partes interesadas. Los indicadores más utilizados a nivel mundial son la pobreza monetaria y la pobreza multidimensional. El primero explica la capacidad de los hogares para satisfacer sus necesidades básicas con ingresos diarios, mientras que el segundo apunta a deficiencias en salud, educación y nivel de vida.

La importancia de los indicadores económicos radica no solo en que son elementales para evaluar, dar seguimiento y predecir tendencias de la situación de la región o el municipio en lo referente a la cuestión económica, sino que también son necesarios para valorar el desempeño de cada uno de los programas del gobierno, encaminados a lograr el cumplimiento de las metas y objetivos fijados en las políticas públicas.

La necesidad de identificar las causas que inciden en el tamaño de una empresa se maximiza cuando existen opiniones independientes y contradicciones entre los autores que han examinado tales aspectos. Así, (GIBRAT. R, 1931), considerado el pionero en el estudio del crecimiento empresarial, aseguraba que “el crecimiento de las empresas es un proceso estocástico originado por la acción de innumerables e insignificantes factores aleatorios que actúan de forma proporcional sobre el tamaño de las empresas”, mientras que (Albach, 1967) concluyó que “el crecimiento de la empresa es el resultado no de factores aleatorios, sino de una intención y determinación por parte de los empresarios y directivos que determinan su comportamiento”.

Ahora bien, se dice del sector inmobiliario que permite el acceso a bienes, enseres, patrimonios, etc. Contrario a esto, es prohibitivo debido a su coste. Así, el sector inmobiliario ayuda a diversificar y especializar la economía, principalmente, dentro del sector de aquellos con la capacidad adquisitiva.

La decisión de encontrar un lugar para vivir para un individuo o familia es una de las decisiones más importantes que un individuo o familia tomará en su vida. Ya sea que un estudiante universitario esté alquilando, un individuo haya encontrado un nuevo trabajo en otra ciudad, o una pareja tenga un nuevo hogar y esté buscando su primera casa, todo termina siendo un alquiler o una compra.

### **1.2.2 Justificación metodológica**

Este trabajo se va a realizar utilizando una base de datos obtenida mediante la recopilación de información de fuentes secundarias como SUPERCIAS, así como el desarrollo económico, los cambios tecnológicos y el crecimiento de las empresas inmobiliarias ecuatorianas.

Ya que la econometría utiliza métodos matemáticos y cuantitativos, además de estar basada en la producción y organización, más específicamente, en el comportamiento de las empresas se va a aplicar para el estudio y obtención de resultados, Mediante las metodologías de métodos matemáticos y cuantitativos, dentro de ellos están caja y bigote y polígono de frecuencia que establecen el comportamiento de las variables o indicadores en función de la media aritmética, varianza y cuartiles (Jiménez Sánchez, 2015), también está el Coeficiente de correlación de Pearson. (Alejandro Arcos Mora & Benavides Franco, 2008) finalmente se aplicará un modelo ANOVA para determinar la variable con mayor incidencia en el crecimiento empresarial

### **1.2.3 Justificación práctica**

La investigación se enfoca en analizar la relación entre la incidencia de los factores económicos en la dimensión económica del sector inmobiliario; de la misma manera, esta investigación aporta al perfil profesional en la capacidad de explicar la realidad económica del entorno, siendo parte del campo ocupacional como empleados de empresas públicas o privadas, analistas económicos, o politólogos, conduciendo la investigación a la siguiente pregunta: ¿Cómo incide la dimensión económica y el empleo en las empresas del sector inmobiliario dentro del periodo 2019-2021?

El resultado de esta investigación podría ser beneficioso para empresas y entes políticos, pues proporciona información útil sobre el cómo adaptarse a las condiciones económicas que se encuentran en constante cambio y optimizar la competitividad de las empresas dentro del sector inmobiliario.

### **1.2.4 Formulación del problema de investigación**

¿Cómo incide la dimensión económica y el empleo en las empresas del sector inmobiliario dentro del periodo 2019-2021?

## **1.3 Objetivos**

### **1.3.1 Objetivo General**

Analizar la dimensión económica y el empleo de las empresas del sector inmobiliario dentro del periodo 2019-2021

### **1.3.2 Objetivos Específicos**

- Describir el comportamiento de la dimensión económica de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador en el periodo 2019-2021.
- Relacionar la dimensión económica con el empleo en las empresas del sector inmobiliario del Ecuador en el periodo 2019-2021.
- Explicar la significancia de los factores de la dimensión económica y el empleo de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador en el periodo 2019-2021

## CAPÍTULO II

### MARCO TEORICO

#### 2.1 Revisión de la literatura

##### 2.1.1 Antecedentes investigativos

La siguiente sección presenta una investigación primaria que examina las características de la dimensión económica y empleo del sector sector inmobiliario en el Ecuador y proporciona una síntesis del conocimiento relevante aplicable y relevante para al área de investigación.

Dentro de la economía, como muchos otros, el Sector Inmobiliario en Ecuador presenta ciertas características muy determinantes, las cuales podrían abordar la importancia económica y social del mismo en el país, su contribución al PIB, la generación de empleo y su impacto en el crecimiento económico, se deben de tomar muy en cuenta todos aquellos factores que tengan incidencia directa o indirecta en la economía generalizada de la población, En este sentido, la demanda de las inmobiliarias fluctúa en cuanto a su tamaño, disponibilidad de créditos hipotecarios, tasas de interés vigentes, precios de las viviendas, monto de las cuotas de entrada, indicador del desempleo, entre otros (Miguel et al., 2020) siguiendo esto (Pesantez-Nieto et al., 2021) indica: La investigación demuestra que la actitud y las normas subjetiva resultan relevantes como antecedente a la intención; puesto que, cuando los consumidores se encuentran inseguros y no cuentan con apoyo de familiares y amigos, tienen menor intención de compra, lo que afectó el comportamiento del consumidor y generó disminución de ventas en el mercado inmobiliario.

Es indispensable hablar de las Tendencias Económicas y Mercado Inmobiliario, pues para realizar un análisis comprensivo y aplicativo de investigaciones sobre las tendencias del mercado inmobiliario ecuatoriano durante el periodo 2019-2021, se debe de tomar en cuenta factores como oferta y demanda, precios, transacciones y áreas de desarrollo. Tal como lo explica en su texto (Aranda Vargas et al., 2023). Los mercados inmobiliarios no son mercados ordinarios, son probablemente, los que en menor grado cumplen con las condiciones que se le atribuyen a los merca- dos eficientes y de competencia perfecta.

La singularidad de los bienes inmuebles radica fundamentalmente en su inmovilidad espacial que les otorga características únicas, los individualiza y hace imposible que sean sucedáneos unos de otros, al extremo de que dos inmuebles idénticos, afincados en predios vecinos, de similares cualidades y proporciones, son diferentes ante los ojos de compradores y vendedores.

Sí se habla de los factores económicos están envueltos dentro de las principales características que definen este sector, es imperante hablar sobre el empleo, siendo precisamente este el enfoque de la investigación, dentro del sector inmobiliario ya se han realizado varias y amplias investigaciones que examinan, estudian y cuantifican, cómo los indicadores económicos influyen en la dinámica del empleo en el sector inmobiliario ecuatoriano, incluyendo análisis de políticas económicas, gobernanza, fiscales y su impacto en el sector. Como explica (Prada-Trigo & Aravena, 2022) El peso del sector inmobiliario en la economía y el crecimiento urbano es un tema que ha atraído crecientemente la atención de los investigadores. Sin embargo, la mayoría de trabajos provienen de Europa, Estados Unidos y, recientemente, de las principales ciudades latinoamericanas.

Para hablar de crecimiento empresarial se requiere precisamente del análisis de tipo causa y efecto a lo largo del tiempo, de estudios realizados dentro del campo investigativo, así como también de proyecciones previstas y cumplidas por los diferentes entes de control que históricamente han estado a cargo de todas aquellas fuentes que proveen información clara, determinante y precisa. El desarrollo empresarial se puede analizar en el aumento de ventas y depende del tipo de gestión que se realiza; cuando un sector crece significa que hay desarrollo en dicho sector o región y se refleja en el Producto Interno Bruto, que es un valor monetario de la producción de bienes y servicios finales (Padilla-Martínez P. et al., 2018).

Éstos conceptos se encuentran directamente relacionados y tienen más profundidad analítica-experimental en tanto más concordancia tienen, por ejemplo hablar de crecimiento empresarial es correlacionarlo automáticamente con la dimensión económica.

Dentro de ambas áreas, ya se encuentran estudios que abordan la relación entre el tamaño de las empresas inmobiliarias, su crecimiento así como también la forma en la que esto se relaciona con la dimensión económica en el contexto ecuatoriano. Como lo destaca (Blázquez Santana et al., 2006) El análisis del crecimiento empresarial y de sus factores explicativos tiene un papel fundamental en el proceso de globalización en el que se encuentra la economía mundial; por ello resulta de sumo interés desenmarañar los aspectos que envuelven el concepto de crecimiento.

Para realizar un análisis comparativo regional o internacional se requieren Investigaciones de cierto nivel ya sea dentro de la misma línea de investigación o a su vez, que mantengan presente y sea entendible la relación, más sea dicho también, que comparen el comportamiento del sector inmobiliario en Ecuador con otros países de la región o a nivel internacional, resaltando similitudes, diferencias y aprendizajes a de aplicar. Siempre sin olvidar el origen casi etimológico e imperante que menciona (Arias & Zerpa, 2014): la importancia del mercado inmobiliario estriba en actuar como un vínculo entre el comprador, el vendedor y el bien tangible o inmueble a transar.

Si se realiza un énfasis en cuál es la influencia de factores externos, se debe destacar y tomar en consideración a ciertos estudios que sobresalgan en cuál ha sido la influencia de factores externos como cambios económicos globales, regulaciones gubernamentales, tasas de interés, entre otros, dentro del sector inmobiliario en Ecuador. Entre los principales factores externos se encuentran las recesiones o periodos de crecimiento, los cuales impactan en la demanda de propiedades, tiende a disminuir debido a la incertidumbre económica, en tanto que, durante periodos de crecimiento, la demanda tiende a aumentar gracias a un incremento en la confianza del consumidor. Las políticas y regulaciones gubernamentales, como cambios en leyes de propiedad, impuestos, subsidios o incentivos para la vivienda, tienen influencia directa en la inversión dentro del sector. Cambios en la legislación fiscal relacionada con la compra y venta de propiedades pueden afectar la decisión de inversión en bienes raíces.

Haciendo referencia a las políticas gubernamentales que se han impuesto en el sector y cuál ha sido su impacto, se debe destacar diversos análisis contractuales de todas aquellas políticas gubernamentales que se encontraban relacionadas con el sector inmobiliario en el país durante el periodo de estudio y su efecto en la dimensión económica y el empleo. (Pujó Sacha, 2017) realiza un énfasis dentro de este pensamiento y dice que se analiza cómo se obtiene legitimidad y consenso para realizar determinadas políticas, que nunca están definidas de antemano, sino que son objeto de disputas y negociaciones por los distintos actores involucrados. Dentro de las principales políticas gubernamentales se destacan: subsidios o incentivos para la vivienda, regulaciones fiscales y tributarias, políticas de crédito y tasas de interés, programas de desarrollo urbano y finalmente, regularización de tierras y propiedades

La evolución tecnológica en el sector inmobiliario deja muy en claro que a pesar de que existen diversos factores inalterables, hay muchos otros que necesariamente deben evolucionar e innovar para poder cumplir y llevar a acorde acciones que solventen las necesidades que mantiene la población, así pues, se debe revisar con impericia aquellas investigaciones sobre la adopción de tecnologías y cuál ha sido su impacto en la eficiencia, innovación y desarrollo del sector inmobiliario en Ecuador. Tal como menciona (Castro Arias et al., 2022) Este mercado es evolutivo, y esta evolución es hasta cierto punto cíclica, tal que la ocupación de nuevos sitios impone invariablemente nuevos costos y beneficios sobre los lugares que ya han sido desarrollados.

No se pueden obviar ciertos temas como la sostenibilidad y el medio ambiente, más aún, en la situación mundial actual y el impacto que tiene el sector inmobiliario ha tenido históricamente en ellas, mediante estudios exploratorios, se han podido definir algunos de los más importantes componentes económicos que se encuentran más presentes dentro análisis de coyuntura, cómo la dimensión económica del sector y la manera en que se relaciona con prácticas sostenibles y su impacto ambiental. Estoy tomando muy en cuenta factores que destaca (Aracely et al., 2019) Sueldos justos, precios adecuados en las ofertas y la protección del medio ambiente, son elementos importantes que contribuyen a la sostenibilidad económica y ambiental del sector inmobiliario, garantizan una gestión responsable y sostenible, y mejoran la productividad empresarial.



Para hablar de todo aquel elemento que tiene una influencia, ya sea directa o indirecta, independientemente del nivel de afección, es indispensable considerar cuáles han sido o pueden ser los efectos que han tenido las crisis económicas en el sector inmobiliario, siendo de las principales razones de estudio, pues impera llevar a cabo análisis críticos de cómo las crisis económicas o situaciones particulares, como la pandemia de COVID-19, afectaron la dimensión económica y el empleo en el sector inmobiliario ecuatoriano. (Bruno Cruz P., 2014) asevera que el sector inmobiliario, que había sido subalterno, se convierte en un sector cada vez más integrado en el circuito de producción-consumo. Hoy vemos que se erige como uno de los sectores económicos principales, no sólo como refugio de los capitales en épocas de crisis.

Durante la crisis del sector salud, el país sufrió severos cambios, no solamente dentro de la parte económica, sino dentro de casi todas sus esferas. A esto se le sumó una problemática que afectó tanto niveles micro como macroeconómicos, la dinámica de adquisición cambió, en su época se atribuía a diversos factores. La reducción en la compra-venta o el alquiler de oficinas se debe a dos factores: el cierre de negocios por la falta de liquidez y la suspensión de la jornada laboral presencial, que hizo que varios negocios optaran por el teletrabajo, una salida para seguir adelante y, quien sabe, una tendencia a largo plazo. (Sociedad Bienes Raíces Latinoamérica, n.d.) Según este enfoque, dentro del sector inmobiliario se empezó a notar un escepticismo y desdén por parte de grandes empresas de la industria.

En resumen, el sector inmobiliario de Ecuador es un pilar esencial de la economía, destacándose por su aporte al PIB, generación de empleos y su relevancia socioeconómica. Estudios anteriores han examinado la interrelación de varios factores que afectan directa o indirectamente la economía del país. Entre estos factores se encuentran la variación en la demanda de propiedades, influenciada por el tamaño del mercado, disponibilidad de préstamos hipotecarios, tasas de interés, precios de las viviendas, desempleo, entre otros. Se ha demostrado que la actitud y las normas subjetivas influyen en la intención de compra en el sector inmobiliario.

La inseguridad de los consumidores, junto con la falta de apoyo social y familiar, pueden disminuir su intención de compra, afectando el comportamiento del consumidor y reduciendo las ventas en este mercado.

Analizar las tendencias económicas y del mercado inmobiliario en Ecuador durante el periodo 2019-2021 es vital para entender factores como la oferta, la demanda, los precios, las transacciones y las áreas de desarrollo. Los mercados inmobiliarios, por su singularidad y la inmovilidad espacial de los bienes, son complejos y no necesariamente cumplen con las condiciones de mercados eficientes y de competencia perfecta. El sector inmobiliario ecuatoriano está interrelacionado con factores económicos que incluyen el empleo, un aspecto clave en la investigación. Varios estudios han examinado cómo los indicadores económicos afectan la dinámica del empleo en este sector.

El crecimiento de las empresas en el sector inmobiliario está vinculado con la dimensión económica, siendo ambos objetos de análisis y estudios. Investigaciones han resaltado la relación entre el tamaño de las empresas inmobiliarias, su crecimiento y su conexión con la dimensión económica en el contexto ecuatoriano. Además, análisis comparativos regionales o internacionales han identificado similitudes y diferencias entre el comportamiento del sector inmobiliario en Ecuador y otros países. Ciertos factores externos, como los cambios económicos globales, regulaciones gubernamentales y tasas de interés, precisan un impacto significativo dentro del sector inmobiliario ecuatoriano. Recesiones o periodos de crecimiento económico afectan la demanda de propiedades, mientras que políticas y regulaciones gubernamentales, como cambios fiscales, han influenciado el crecimiento de la inversión en bienes raíces.

La evolución tecnológica se presenta como un factor determinante en el desarrollo del sector inmobiliario, afectando no solamente la eficiencia, la innovación y el desarrollo. Su acogimiento ha sido fundamental para satisfacer las necesidades constantemente cambiantes de la población. Finalmente, las crisis económicas, como la pandemia de COVID-19, han impactado el sector inmobiliario ecuatoriano, generando cambios en su dimensión económica y en el empleo.

Este sector ha demostrado ser cada vez más relevante y no solo como refugio de capitales en tiempos de crisis, sino como un sector clave en la economía del país.

## **2.1.2 Fundamentos Teóricos**

### **2.1.2.1 Empleo**

Llamado de diversas maneras debido a su polifuncionalidad y multivalencia, según Santana (2012) el trabajo es un componente esencial de la vida humana. Representa las relaciones entre los seres humanos y la naturaleza, que producen bienes y dan forma a las interacciones sociales, proporcionando las bases de la producción económica que se refleja en la vida social y política. El trabajo es, además, un concepto central para entender la manera en que la sociedad distribuye la riqueza y el poder e integra o excluye a ciertas poblaciones, encauzando una distribución de bienes y acceso a recursos que puede ser más o menos justa, también menciona qué es por donde empieza la estratificación de carácter socio económico tomando en cuenta factores como patrones de comportamiento y hábitos de consumo.

Actualmente se pueden hallar diversas y controvertidas opiniones, tal como la de (Romero Caraballo, 2017) que indica que durante la modernidad, el trabajo es asumido como una actividad clave para la autonomía del individuo, más allá de ser un bien colectivo. En ese sentido, gracias a “mi” trabajo no solo se obtienen los medios para vivir, sino que se desarrolla la capacidad de apropiárselo. A su vez, el trabajo empieza a concebirse como una actividad creadora, sinónimo de obra, siendo el eje fundante de la sociedad. Siguiendo esta línea de pensamiento (Tunal Santiago, 2005) explica que el empleo implica una relación de trabajo la cual supone producción y ganancia que sirva para satisfacer algunas necesidades de las personas (alimento, vestido, vivienda, educación, recreación, etc.)

Como punto de inflexión Neffa (1999) resalta que el empleo por el contrario, es una relación que vincula el trabajo de una persona con una organización dentro de un marco institucional y jurídico que está definido independientemente de aquella, y que se constituyó antes de su ingreso en la empresa. Se trata de un trabajo abstracto, que es susceptible de ser dividido en unidades elementales y de reagruparlas alrededor de un puesto de trabajo, que es reconocido como socialmente útil.

Es una relación laboral que permanece en el tiempo y tiene un carácter mercantil, pues se intercambia por un salario asignado individualmente; goza de ciertas garantías jurídicas y de la protección social y está normatizado mediante una clasificación resultante de reglas codificadas en los estatutos profesionales o en los convenios colectivos de trabajo.

### **2.1.2.2      *Dimensión económica***

La dimensión económica dentro del contexto del sector inmobiliario es un componente crucial que abarca diversos aspectos relacionados con la actividad económica y financiera. Esto no está limitado al tamaño o la magnitud de transacciones económicas, sino que también incluye diferentes factores interrelacionados, que comparten una influencia en su funcionamiento, como también el impacto en la economía de una manera más amplia.

Al hablar de una importante contribución al PIB, se menciona que el sector inmobiliario ejerce una influencia significativa en la economía de un país. Su contribución al Producto Interno Bruto (PIB) se refiere al valor monetario de todas las transacciones de bienes raíces realizadas en un período específico. Esta contribución gran mayoría de las veces es bastante considerable, ya que el mercado inmobiliario no solo involucra la compra y venta de propiedades, sino también la construcción, el desarrollo urbano y la inversión en bienes inmuebles. Tal como menciona (Daher, 2013) Por su alta contribución al PIB, por su decidida participación en la inversión, por su amplio impacto en el empleo y en el gasto - además de los significativos efectos e índices financieros ya referidos-, el sector inmobiliario tiene un peso macroeconómico y estratégico superior.

El ser uno de los principales y primeros sectores que tienen una presencia mayoritaria dentro de la generación de empleo, el sector inmobiliario no solo impacta en las múltiples esferas económicas a través de la creación de viviendas y el desarrollo urbano, sino también mediante la generación de empleo directo e indirecto. Incluye trabajos en la construcción, diseño arquitectónico, corretaje inmobiliario, gestión de propiedades, agente de inmobiliarios, entre otros.

La cantidad exorbitante de empleos generados por este sector es un indicador clave de su importancia económica y social. También, la industria de bienes raíces, es la principal generadora de empleos indirectos en sectores asociados, como el suministro de materiales de construcción, transporte y servicios relacionados.

Tiene un destacamento en el área de inversión y financiamiento, pues las inversiones en bienes raíces suelen representar una parte significativa de la cartera de inversión de individuos y entidades financieras. La dimensión económica del sector inmobiliario también abarca la financiación y los préstamos hipotecarios, siendo el pronto y relativamente fácil acceso al crédito, una pieza clave para adquisición de propiedades y desarrollo de proyectos inmobiliarios. (Salinas Arreortua & Romero Sabre, 2019) mencionan que las inversiones inmobiliarias son diferentes en cuanto a la magnitud de los montos en que se invierte.

Dentro de las principales problemáticas que se presentan a la hora de buscar una vivienda, muchas personas que forman parte de la población económicamente activa, se encuentra con una disidencia entre lo que se desea y para lo que se tiene la adecuada capacidad adquisitiva, La decisión de buscar una vivienda para una persona o una familia es una de las decisiones más importantes que la persona o familia realiza en su vida. Ya sea porque un estudiante universitario debe arrendar un departamento o porque una persona soltera ha encontrado un nuevo trabajo en otra ciudad o porque una pareja ha formado un nuevo hogar y busca su primera casa, todo termina en el alquiler o compra de una propiedad bien raíz.(Romero et al., 2018)

Pero la dimensión económica no solamente se limita a un solo sector, pues tiene un importante impacto dentro de otros sectores, ya que el sector inmobiliario no opera en aislamiento; tiene interconexiones con otros sectores de la economía. Por ejemplo, la construcción de nuevas viviendas puede impulsar la demanda de materiales de construcción, lo que a su vez beneficia a la industria de la construcción. Así también, la demanda de viviendas puede influir en otros sectores como el mobiliario, decoración, servicios públicos, entre otros que se encuentran en relacionados para tratar de satisfacer las necesidades del consumidor.

En la dimensión económica del sector inmobiliario, no pueden faltar ámbitos indispensables como la sostenibilidad y medio ambiente, puesto que cada vez cobra más importancia dentro de la sociedad estas características fundamentales. Se realiza un énfasis en la eficiencia energética, el uso de materiales sostenibles y las prácticas amigables con el medio ambiente, que a lo largo los últimos años se han estado convirtiendo en aspectos esenciales, debido a que no solo se los percibe desde una perspectiva ética, sino también como un criterio económico, que ya se encuentra dentro de los criterios que tiene que cumplir una empresa al momento de su formación y desarrollo para la valoración y la demanda de propiedades.

Políticas fiscales, las regulaciones en el mercado de bienes raíces, los subsidios para la vivienda y otras medidas gubernamentales, tienen un impacto directo en la dimensión económica del sector inmobiliario. Ya que al efectuarse cambios en las leyes de propiedad, impuestos, tasas de interés y programas de desarrollo urbano, existe una alta posibilidad de que puedan influir significativamente en el comportamiento y la dinámica de este mercado, muchas veces limitándolo y cerrando posibilidades de expansionismo, desarrollo y crecimiento.

Se debe de reconocer que se ha revolucionado la forma en que se desarrollan transacciones inmobiliarias, existen muchísimos factores de transición a lo largo de los épocas que han ido cambiando su forma de aproximación, desde la publicidad y búsqueda de propiedades hasta el proceso de compraventa. La dimensión económica del sector inmobiliario incluye la adaptación y adopción de tecnologías disruptivas, innovadoras e inherentes que puedan mejorar la eficiencia, la transparencia y la accesibilidad a este mercado. La automatización y el uso de software especializado están mejorando la gestión de propiedades y procesos de transacción, aumentando la eficiencia y la transparencia.

La dimensión económica del sector inmobiliario es multifacética y abarca una amplia gama de aspectos que van desde su contribución al PIB, la generación de empleo, la inversión y financiamiento, su impacto en otros sectores, su relación con la sostenibilidad y el medio ambiente, la influencia de regulaciones gubernamentales.

Estos elementos se correlacionan para formar un panorama complejo que influye en la economía general y en la vida cotidiana de las personas. Cada uno de estos aspectos contribuye a la complejidad y amplitud de la dimensión económica dentro del sector inmobiliario. Su interacción y dinámica afectan no solo al mercado de bienes raíces en sí, sino también a la economía general, la calidad de vida de las personas y el desarrollo sostenible de las comunidades.

### **2.1.2.3      *Tamaño de la empresa***

Está constituido como uno de los factores más determinantes y que ya ha sido plenamente estudiado, esto con un enfoque que puede explicar el crecimiento que ha tenido una empresa a lo largo del tiempo, los conocimientos de este tema de estudio, se da principalmente por Gibrat en 1931, quién fue de los primeros de acuñar la terminología del crecimiento y cómo está relacionado con el desarrollo empresarial, a través de ello, posteriores estudios están mucho más enfocados en contrastar resultados generalmente contradictorios del cumplimiento de la denominada "Ley de Gibrat" o "Ley de Efecto proporcional, Vera, 2020) explica que La Ley de Gibrat (Ley del efecto proporcional) determina el crecimiento de una empresa como un proceso de carácter aleatorio y las empresas que se manejan de la misma industria tienden a cambiar las proporciones de tamaño distribuidas al azar. En consecuencia, las empresas más pequeñas tienen las mismas posibilidades de crecimiento que las empresas más grandes de la industria. La Ley de Gibrat es una opción a la teoría neoclásica que informa que existe un tamaño de empresa de equilibrio al que coinciden todas las empresas.

En el entorno investigativo empresarial existe una discusión constante sobre sí, el tamaño de la empresa es un elemento circunstancial para la supervivencia económica, conjuntamente, sobre los riesgos existentes y los factores que pueden generar problemas en una organización (Fernando & Sarango, 2021) esto plantea un claro panorama de la situación en la que se encuentra el tamaño de la empresa, siendo también parte de una disidencia muy marcada que explican Marcos & Fariñas (2001) que las empresas de menor tamaño presentan una variabilidad de su producción mayor que las grandes.

Esta relación es robusta, en términos estadísticos, a la consideración de otras características de la empresa, como la intensidad de capital, la diversificación de la producción, el número de competidores y la edad de la empresa, que a priori están relacionadas con la variabilidad de la producción.

A pesar de múltiples y reincidentes diferencias ciertas características que coinciden en diversos países de los que se realizó estudios correlacionales, dentro de esta instancia Huerta (2010) dice que pese a que la principal justificación del tamaño empresarial es la forma en la cual se organiza la actividad productiva, ya sea en pequeñas, medianas y grandes empresas, a lo largo de los países se observa que esta clasificación de pequeña, mediana y gran empresa no es la misma, puesto que cada una de ellas tienden a estar basadas en factores económicos y de política pública de cada país, sin embargo, Huerta (2010) destaca que en concreto, en la literatura se afirma que las pequeñas y medianas empresas generan la mayoría del empleo y del PIB en países desarrollados y en vías de desarrollo, lo que refleja una importante influencia dentro no solamente de la economía, sino también, la importancia para el estudio.

**Tabla 1**

*Tamaño empresarial según su clasificación*

<b>Tamaño de empresa</b>	<b>Número de empleados</b>	<b>Valor Bruto de ventas anuales</b>	<b>Activos</b>
<b>Gran empresa</b>	Más de 200 personas	Más de \$5.000.000,00	Más de \$4.000.000,00
<b>Mediana</b>	De 50 a 199 personas	\$1.000.000,00 a \$5.000.000,00	\$750001,00 hasta \$3.999.000,00
<b>Pequeña</b>	De 10 a 49 colaboradores	\$100.001,00 a \$1.000.000,00	\$100.001,00 hasta \$750.000,00
<b>Microempresa</b>	De 1 a 9 personas	Igual o menor a Igual o menor a \$100.000,00	Hasta \$100.000,00



**Nota:** El tamaño empresarial esta dado por el número de empleados, ingresos y activos.

**Fuente:** Banco Central del Ecuador (2021)

### **2.1.2.3 Innovación**

La rápida evolución tecnológica y los cambios en las estrategias de diseño y desarrollo han revolucionado la innovación en el sector inmobiliario. La implementación de plataformas digitales ha cambiado cómo se listan y se buscan propiedades, ofreciendo información detallada y recorridos virtuales mediante realidad virtual y aumentada. La automatización de procesos a través de software especializado ha perfeccionado la gestión de propiedades y optimizado tareas operativas, incrementando la eficiencia en la industria. La construcción de edificios ecológicos y la implementación de prácticas para mejorar la eficiencia energética, reflejan la tendencia hacia la sostenibilidad, con el objetivo de minimizar el impacto ambiental de los edificios.

La innovación se está evidenciando en modelos de negocio revolucionarios como el coworking y el arrendamiento a corto plazo, además de en plataformas de inversión que posibilitan la participación fragmentada en el sector inmobiliario, democratizando así el acceso a este tipo de inversión. La aplicación de la inteligencia artificial y el análisis de datos posibilita la predicción de tendencias de mercado y la personalización de la experiencia del usuario, proporcionando sugerencias ajustadas a las preferencias individuales. De igual manera, se está explorando el uso de la tecnología blockchain para registrar de forma segura y transparente las transacciones inmobiliarias. En el ámbito de la construcción, se están introduciendo métodos como la construcción modular y nuevos materiales para incrementar la eficiencia y la sostenibilidad. En síntesis, estos avances están transformando de manera fundamental la industria inmobiliaria, mejorando la eficiencia operacional, la experiencia del cliente y fomentando prácticas más sostenibles y transparentes.

## **2.2 Hipótesis**

¿Cuál es la incidencia de la dimensión económica en el empleo en el sector inmobiliario del Ecuador?

H1: La dimensión económica incide en el empleo en el sector inmobiliario del Ecuador.

H0: La dimensión económica no incide en el empleo en el sector inmobiliario del Ecuador

## CAPÍTULO III

### METODOLOGÍA

#### 3.1 Recolección de la Información

##### 3.1.1 Población

Según Moya (2014) Las poblaciones están constituidas por conjuntos de individuos con sus características fenotípicas y los cambios que se producen en ellas a lo largo del tiempo son consecuencia de que los individuos que las componen son distintos genéticamente y responden, o pueden responder de forma distinta a los cambios ambientales. Para este estudio la población escogida para es finita, aproximadamente 3000 empresas del sector inmobiliario en el periodo 2019-2021, se trabajará con un limitado número de compañías que están determinadas por la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de nivel L proporcionado por la Super Intendencia Compañías y Seguros (SUPERCIAS) en donde la población esta delimitada a empresas ecuatorianas que pertenecen al sector inmobiliario.

El estudio se lleva a cabo en el periodo 2019-2021, con los datos obtenidos del portal estadístico de la SUPERCIAS. El país cuenta con 7727 empresas activas, donde 3133 pertenecen al sector inmobiliario (CIUU L) según el ranking de las SUPERCIAS corte enero 2022.

**Tabla 2**

*Población*

Item	Compañías
<b>Total de compañías en el Ecuador</b>	7727
<b>Compañías pertenecientes al sector inmobiliario (CIUU L)</b>	3133

**Fuente:** Elaboración propia con los datos recabados de SUPERCIAS

### 3.1.2 Muestra

Se la define como un subconjunto de casos o individuos de una población o dicho de otra forma por (Ventura-León, 2017) una muestra es entendida como un subconjunto de la población conformado por unidades de análisis. Por este motivo, se utilizan empresas activas con cifras mayores a cero en cuentas de ingreso, activo, pasivo y empleados y se descarta empresas que tengan datos atípicos, resultando en una muestra total de 2873 empresas dedicadas al sector inmobiliario.

Siguiendo estos criterios, y una vez recopilados los datos, se omite el cálculo de la muestra. La investigación es de tipo descriptivo-explicativo, donde se mide la relación de la variable endógena con respecto a la exógena. Para cumplir el objetivo de que las variables dispongan de un mejor análisis en la relación entre las mismas, se usó datos anuales en ambas variables, durante los periodos mencionados.

**Tabla 2**

*Muestra*

<b>Ítem</b>	<b>Compañías</b>
<b>Balances de Compañías 2019-2021</b>	7727
<b>Compañías descartadas por datos atípicos</b>	4854
<b>Muestra final</b>	2873

**Fuente:** Elaboración propia con los datos recabados de SUPERCIAS

### 3.1.4 Fuentes secundarias

La investigación fue realizada basada en fuentes secundarias, debido a la facilidad de recolección, fiabilidad e importancia para el estudio; la información fue obtenida de las SUPERCIAS, bases de datos, repositorios, informes publicados, entre otros. La utilización de datos obtenidos de SUPERCIAS como fuente secundaria para investigaciones en el ámbito económico y empresarial es altamente relevante. También se tomó en consideración datos de instituciones financieras, como el Banco Central del Ecuador u otras entidades financieras.

Para el análisis de resultados y de aplicación se revisan informes de organismos gubernamentales, Ministerios relacionados con el desarrollo urbano, la vivienda y la planificación territorial, que publican informes sobre políticas gubernamentales, regulaciones y tendencias del mercado inmobiliario. Es indispensable la revisión de investigaciones, estudios de caso y análisis publicados en revistas académicas y especializadas en economía, finanzas, urbanismo y sector inmobiliario.

Se requiere de basar la información en informes sectoriales y análisis de mercado, que incluyen reportes elaborados por consultoras especializadas en el sector inmobiliario, que ofrecen análisis detallados sobre tendencias, inversiones, precios de propiedades y comportamiento del mercado. También se toma en cuenta datos de encuestas y estudios de opinión, información que ha sido recopilada a través de encuestas y estudios de opinión pública relacionados con las preferencias de los consumidores, percepciones del mercado inmobiliario y tendencias del comportamiento del consumidor.

La investigación se ha llevado a cabo con base en fuentes secundarias actualizadas, considerando la facilidad de recolección, fiabilidad y relevancia para el estudio. La información se ha obtenido de diversas fuentes, destacando la importancia de los datos proporcionados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SUPERCIAS), así como de bases de datos, repositorios y otros informes públicos. La utilización de datos de SUPERCIAS como fuente secundaria para investigaciones en el ámbito económico y empresarial sigue siendo altamente relevante, proporcionando un panorama sólido para el análisis que proporcionan informes económicos, estadísticas financieras y datos macroeconómicos relevantes para el sector inmobiliario y la economía en general.

Además de las fuentes mencionadas, se ha tenido en cuenta la información de instituciones financieras de prestigio, como el Banco Central del Ecuador y otras entidades financieras. Estas instituciones ofrecen informes económicos, estadísticas financieras y datos macroeconómicos cruciales para comprender tanto el sector inmobiliario como la economía en general, brindando una base robusta y actualizada para el análisis de resultados.

Para el análisis detallado de resultados y su aplicación, se han revisado informes de organismos gubernamentales y ministerios relacionados con el desarrollo urbano, la vivienda y la planificación territorial. Estos informes abordan políticas gubernamentales, regulaciones y tendencias del mercado inmobiliario, proporcionando una perspectiva integral sobre el entorno normativo y las directrices que impactan al sector.

Se debe destacar la importancia de revisar investigaciones, estudios de caso y análisis publicados en revistas académicas y especializadas en economía, finanzas, urbanismo y el sector inmobiliario. Esta revisión garantiza la incorporación de perspectivas expertas y conocimientos actualizados que contribuyen a un enfoque más completo en la interpretación de los resultados.

Además, la investigación se ha enriquecido con informes sectoriales y análisis de mercado provenientes de consultoras especializadas en el sector inmobiliario. Estas consultoras ofrecen análisis detallados sobre tendencias, inversiones, precios de propiedades y comportamiento del mercado, proporcionando una visión experta y actualizada sobre la dinámica del sector.

Finalmente, se ha considerado información verificada y estudios de opinión pública relacionados con las preferencias de los consumidores, percepciones del mercado inmobiliario y tendencias del comportamiento del consumidor. Estos datos ofrecen una comprensión más profunda de la interacción entre el mercado inmobiliario y las expectativas y preferencias de los consumidores en el contexto actual.

### **3.1.5 Técnicas**

Las técnicas representan respuestas a la pregunta de "cómo hacer" y posibilitan la aplicación del método en el contexto en el que se van a utilizar. Existen técnicas destinadas a actividades humanas con el propósito de alcanzar objetivos específicos. En el caso del método científico, las técnicas son prácticas conscientes y reflexivas diseñadas para respaldar dicho método.

Para recopilar y obtener información, se hará uso de una ficha de análisis documental. La ficha de análisis documental es una técnica específica dentro del método científico que consiste en la elaboración de un formulario estructurado para registrar y organizar información clave proveniente de fuentes documentales, como libros, artículos, informes y otros documentos relevantes para la investigación. Esta herramienta facilitará la extracción de datos relevantes de fuentes secundarias. Éste instrumento tiene la función de guía al momento de dirigir el estudio hacia la consecución de las metas establecidas.

La ficha contendrá campos específicos para datos relevantes como autor, año de publicación, fuente, metodología utilizada, resultados obtenidos, entre otros. Cada campo estará diseñado para capturar información clave relacionada con la investigación. Facilitar la recopilación sistemática de datos pertinentes para la investigación es primordial, permitiendo organizar, categorizar y analizar la información de manera eficiente y que sea de utilidad.

### **3.1.6 Instrumentos**

Dentro del ámbito de este estudio, se utilizará una herramienta esencial para recopilar y estructurar datos: el formulario de registro de información secundaria. Se ha escogido meticulosamente este instrumento con el objetivo de sistematizar la recolección de datos pertinentes y simplificar un análisis preciso de los resultados obtenidos.

La base de datos contiene información detallada sobre empresas que operan en el sector inmobiliario, incluyendo agentes inmobiliarios, promotoras, agencias, empresas de construcción, entre otras. Cada registro contiene detalles como el nombre de la empresa, su ubicación, tamaño, estructura legal, actividad principal, y datos financieros. Esto permite identificar tendencias, cambios en el mercado, adaptaciones estratégicas de las empresas a situaciones económicas, políticas o de otro tipo. Además de los datos básicos de identificación de las empresas, se incluyen variables financieras como ingresos, utilidades y cualquier otro dato financiero relevante disponible. Se consideró variables como el número de empleados, el tipo de propiedades manejadas o comercializadas, áreas geográficas donde operan, entre otros.

Con esta base de datos, se realiza el análisis para identificar patrones de crecimiento, declive o estabilidad en el sector inmobiliario durante el periodo de estudio. Se observa cómo las empresas se adaptaron a cambios económicos, normativos o sociales, y analizar si ciertos eventos impactaron su desempeño.

La base de datos permite realizar comparaciones entre empresas, se evalúa cómo empresas de diferentes tamaños o ubicaciones se comportaron en el mercado durante este período. Asimismo, se identifican relaciones entre variables financieras y el desempeño general de las empresas inmobiliarias. Al analizar el comportamiento histórico de estas empresas, se pudo obtener información valiosa para realizar proyecciones o previsiones futuras sobre el sector inmobiliario. Esto podría ayudar a entender las tendencias a largo plazo y tomar decisiones informadas.

## **3.2 Tratamiento de la Información**

### **3.2.1 Estudios descriptivos**

Para los estudios descriptivos, se incluirá una especificación detallada y representaciones visuales utilizando varias medidas estadísticas. Estas medidas consistirán en la Media, Error estándar de la media, Mediana, Moda, Desviación estándar, Varianza, Rango, valores mínimo/máximo y Suma. La selección cuidadosa de estos estadísticos permite crear un entendimiento completo del comportamiento económico empresarial específicamente dentro del sector inmobiliario durante el período comprendido entre 2019-2021 en Ecuador.

El uso de la media proveerá una medida central que representará el valor promedio de la dimensión económica del sector empresarial. El error estándar asociado a esta estadística brindará información acerca de su precisión como estimador. Además, tanto la mediana como la moda permitirán tener perspectivas adicionales acerca tanto del punto medio más común, así como también sobre qué valores específicos son los más frecuentes en este contexto.

Se utilizarán la Desviación Estándar y la Varianza para determinar la dispersión de los datos, las cuales indican el grado en que fluctúan en cuanto a dimensión económica. Además, se empleará el Rango junto con los valores Mínimo y Máximo para identificar tanto extremos como variaciones significativas del comportamiento, lo cual permite evaluar su amplitud.

Con el respaldo de estas medidas descriptivas, la representación visual ofrecerá una visión detallada y completa del comportamiento económico. Este enfoque analítico será provechoso para investigaciones, pues permitirá identificar patrones, tendencias y variabilidad durante el periodo evaluado de empresas que operan en el sector inmobiliario.

La Media será dada por la fórmula:  $\mu = \sum xn$

Por su parte, el Error Estándar de la Media permitirá ofrecer una medida de dispersión de la distribución de datos con respecto a la Media.

### **3.2.2 Estudios correlacionales**

El coeficiente de correlación de Pearson es una medida estadística que evalúa la relación lineal entre dos variables continuas. Dentro del contexto de la presente investigación sobre la dimensión económica y el empleo en el sector inmobiliario en Ecuador, el coeficiente de correlación de Pearson permitirá cuantificar y comprender la fuerza y dirección de la asociación entre estas dos variables.

El coeficiente de correlación de Pearson es una medida que indica la situación relativa de los mismos sucesos respecto a las dos variables continuas, es decir, son la expresión numérica que nos indica el grado de relación existente entre las 2 variables y en qué medida se relacionan. Su intervalo son números que varían entre los límites +1 y -1, su magnitud indica el grado de asociación entre las variables.

Aplicación del Coeficiente de Correlación de Pearson:



Se utilizará fórmulas matemáticas para calcular el coeficiente de correlación de Pearson a partir de los datos recopilados sobre la dimensión económica y el empleo en las empresas del sector inmobiliario durante el periodo 2019-2021. Esto proporcionará un valor que oscila entre -1 y 1. Un valor cercano a 1 indica una fuerte correlación positiva, lo que implica que a medida que una variable aumenta, la otra también tiende a aumentar. Por otro lado, un valor cercano a -1 indica una fuerte correlación negativa, lo que significa que a medida que una variable aumenta, la otra tiende a disminuir. Un coeficiente cercano a 0 sugiere una correlación débil o nula.

La fórmula para calcular el coeficiente de correlación de Pearson (r) es:

$$r_{xy} = \frac{\sum Z_x Z_y}{N}$$

Donde:

x= a la variable 1

y= pertenece a la variable número 2

zx= es la desviación estándar de la variable 1,

zy= corresponde a la desviación estándar de la variable 2

N= número de datos.

Al lograr determinar la influencia de la dimensión económica con el empleo, el coeficiente de correlación permitirá cuantificar la relación entre la dimensión económica de las empresas inmobiliarias y el empleo generado en el sector. Se consigue responder preguntas clave como si el crecimiento económico se traduce en un aumento del empleo o si ciertos periodos de contracción económica impactan directamente en la disminución de puestos de trabajo.

La comprensión de la correlación entre la dimensión económica y el empleo proporcionará información valiosa para la toma de decisiones estratégicas dentro del sector de afectación. Puesto que, si existe una correlación positiva fuerte, las empresas, estado y los responsables políticos pueden ajustar sus estrategias para capitalizar el crecimiento económico en términos de generación de empleo y tomar un enfoque mucho más orientado hacia el desarrollo y explotación de las capacidades del sector.

Mediante el coeficiente de correlación se puede validar la investigación mediante la comprobación de la hipótesis, sobre cómo la dimensión económica afecta el empleo en el sector inmobiliario y cuál es la influencia que tiene un factor sobre el otro, el coeficiente de correlación ayudará a validar o refutar esta hipótesis, a través de pruebas de confianza y nivel de ajuste del coeficiente

Al calcular el coeficiente de correlación a lo largo del periodo de estudio, se podrá identificar tendencias temporales en la relación entre la dimensión económica y el empleo. Esto puede ser crucial para comprender cómo los eventos económicos impactan a corto y largo plazo en el sector inmobiliario, específicamente dentro del periodo de estudio, nos permitirá medir y cuantificar la relación entre una variable y otra.

Para lo cual se detalla la significancia de cada nivel de correlación:

**Tabla 3**

*Coeficiente de correlación de Pearson*

<b>Tipo de correlación</b>	<b>Valor - Rango</b>	<b>Interpretación</b>
	-1	<b>Correlación negativa grande y perfecta</b>
Correlación negativa	-0,9 a -0,99	Correlación negativa muy alta
	-0,7 a -0,89	Correlación negativa alta
	-0,4 a -0,69	Correlación negativa moderada
	-0,2 a -0,39	Correlación negativa baja
No hay correlación	-0,01 a -0,19	Correlación negativa muy baja
	0	<b>Correlación nula</b>
Correlación positiva	0,01 a 0,19	Correlación positiva muy baja
	0,2 a 0,39	Correlación positiva baja
	0,4 a 0,69	Correlación positiva moderada
	0,7 a 0,89	Correlación positiva alta
	0,9 a 0,99	Correlación positiva muy alta
	1	<b>Correlación positiva grande y perfecta</b>

El coeficiente de correlación cuantifica la relación entre la dimensión económica y el empleo en el sector inmobiliario. Si  $r$  es positivo, sugiere que el crecimiento económico está asociado positivamente con la generación de empleo.

La investigación incluye una hipótesis sobre cómo la dimensión económica afecta el empleo, el coeficiente de correlación ayuda a validar o refutar esta hipótesis, proporcionando evidencia cuantitativa. Calculando  $r$  a lo largo del tiempo, se puede identificar patrones temporales en la relación entre dimensión económica y empleo.

Se puede calcular  $r$  para subsectores específicos dentro del mercado inmobiliario, identificando cómo la dimensión económica afecta el empleo en áreas promotoras, comercializadoras y agencias inmobiliarias.

Se integra el coeficiente de correlación en el análisis de factores externos como cambios económicos globales, regulaciones gubernamentales y tasas de interés para comprender su impacto en la relación dimensión económica-empleo, cumpliendo con análisis de relación.

### **3.2.3 Estudios explicativos**

La aplicación del Modelo de Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO) implica realizar una regresión lineal entre la variable dependiente (Empleo) y la variable independiente (Dimensión de las Empresas). La idea central es encontrar la línea que minimice la suma de las diferencias al cuadrado entre los valores observados de la variable dependiente y los valores predichos por el modelo lineal. La metodología MCO es viable para analizar la relación entre la dimensión económica y el empleo, siempre y cuando se cumplan las suposiciones subyacentes y se realice una evaluación cuidadosa de la validez del modelo.

La metodología MCO asume una relación lineal entre las variables. Esto es crucial para verificar la linealidad mediante gráficos de dispersión y análisis exploratorios de datos para asegurar que el modelo sea una representación adecuada de la relación entre la dimensión económica y el empleo. Minimiza la suma de los cuadrados de las diferencias entre los valores observados y predichos. Este enfoque es eficiente y robusto, proporcionando estimaciones eficientes de los parámetros del modelo. La independencia de los errores es una suposición importante.

Los errores  $\epsilon$  deben distribuirse de manera independiente y no mostrar patrones sistemáticos a lo largo de las observaciones. Esto puede evaluarse mediante análisis de residuos.

La homocedasticidad indica que la varianza de los errores es constante en todos los niveles de la variable independiente. Gráficos de residuos y pruebas estadísticas ayudaran a evaluar esta suposición. Aunque no es estrictamente necesaria para grandes tamaños de muestra, la normalidad de los errores puede mejorar la interpretación de las pruebas estadísticas. Las pruebas de normalidad y gráficos Q-Q verifican esta suposición.

Se asume que las variables independientes son exógenas, es decir, no están correlacionadas con los errores. Esto evita el problema de endogeneidad. La colinealidad entre las variables independientes puede afectar la estimación de los coeficientes. Se verifica la multicolinealidad utilizando estadísticas de tolerancia y el factor de inflación de la varianza (VIF). La validez de los resultados depende de la validez de las suposiciones del modelo. La aplicación de pruebas estadísticas y diagnósticos evalúa la validez de los supuestos.

La regresión lineal simple, que es lo que se puede aplicar en este caso, puede expresarse matemáticamente de la siguiente manera:

$$\text{Empleo} = \beta_0 + \beta_1 \times \text{Dimensión} + \epsilon$$

Donde:

- *Empleo* es la variable dependiente que representa el número total de empleados en una empresa.
- *Dimensión* es la variable independiente que representa la dimensión económica o tamaño de la empresa.
- $\beta_0$  es la intersección o constante del modelo.
- $\beta_1$  es la pendiente que representa la relación entre *Empleo* y *Dimensión*
- $\epsilon$  es el término de error, que captura las variaciones no explicadas por el modelo.

El objetivo es estimar los valores de  $\beta_0$  y  $\beta_1$  que minimizan la suma de los cuadrados de las diferencias entre los valores observados y predichos de *Empleo*.

El análisis de regresión permitirá evaluar la relación cuantitativa entre la dimensión económica de las empresas y el empleo, determinar la magnitud y dirección de esta relación. Además, se realiza pruebas de hipótesis para validar la significancia estadística de los coeficientes estimados y evaluar la bondad de ajuste del modelo.

### 3.3 Operacionalización de las variables

**Tabla 4**

*Variable Dependiente: Empleo*

<b>Conceptualización</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Ítems</b>	<b>Técnicas de recolección</b>
<p>El empleo se define como un eje fundamental de la vida económica, Santana, (2012) afirma que el trabajo es un componente esencial de la vida humana.</p> <p>Representa las relaciones entre los seres humanos y la naturaleza, que producen bienes y dan forma a las interacciones sociales, proporcionando las bases de la producción económica que se refleja en la vida social y política.</p>	Cantidad de empleados	<p>Proporción</p> <p>Expansión</p> <p>Contracción</p> <p>Cambio neto</p>	<p>¿Cuál fue el comportamiento del tamaño empresarial en la industria durante el periodo 2019-2021?</p>	<p>Análisis de fuentes secundarias (SUPERCIAS)</p>

**Tabla 5***Variable Independiente: Dimension Económica*

<b>Conceptualización</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Ítems</b>	<b>Técnicas de recolección</b>
El tamaño de las empresas está determinado por el número de empleados e ingresos, donde predomina el nivel de ingresos (SUPERCIAS, 2023)	Activos	Microempresas: Entre 1 a 9 trabajadores o Ingresos menores a \$100.000,00	¿Cuántos empleados tiene cada empresa?	Análisis de fuentes secundarias (Base de datos de la SUPERCIAS)
	Patrimonio	Pequeña empresa: Entre 10 a 49 trabajadores ó	¿En dólares, cual es la cantidad que presenta la empresa como ingresos?	
	Ingreso por ventas	Ingresos entre \$100.001,00 y \$1'000.000,00		
	Utilidad neta	Mediana empresa: Entre 50 a 199 trabajadores ó Ingresos entre \$1'000.001,00 y \$5'000.000,00		
		Empresa grande: Más de 200 trabajadores ó Ingresos superiores a los \$5'000.001,00	¿Cuál es el tamaño de la empresa?	

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1 Resultados y discusión

En el presente apartado se muestran los principales resultados que se obtuvieron mediante la base de la SUPERCIAS, en tal sentido, cumplir con los objetivos planteados. En primera instancia se desarrolla la descripción de la evolución de la dimensión económica y el empleo en el sector inmobiliario en el Ecuador. Posterior a ello, se procedió a correlacionar las variables de estudio manifestadas anteriormente. Finalmente, se logró explicar la significancia de los factores de la dimensión económica y el empleo de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador.

##### **4.1.1 Objetivo específico 1: Describir el comportamiento de la dimensión económica de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador en el periodo 2019-2021**

En el siguiente apartado se encuentran los resultados con relación al primer objetivo, los cuales permiten describir la evolución y comportamiento de las variables que se han estudiado de forma individual, además de la relación utilizando las medias de tendencia central y de dispersión.

A continuación, se determina el análisis descriptivo de la evolución de la dimensión económica de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador mediante el uso de estadísticos descriptivos los mismos que permiten identificar la evolución de los factores planteados.

**Tabla 6**

*Evolución del crecimiento económico*

AÑOS	CRECIMIENTO ECONÓMICO
2019	\$ 898500053,76
2020	\$ 725347098,22



2021

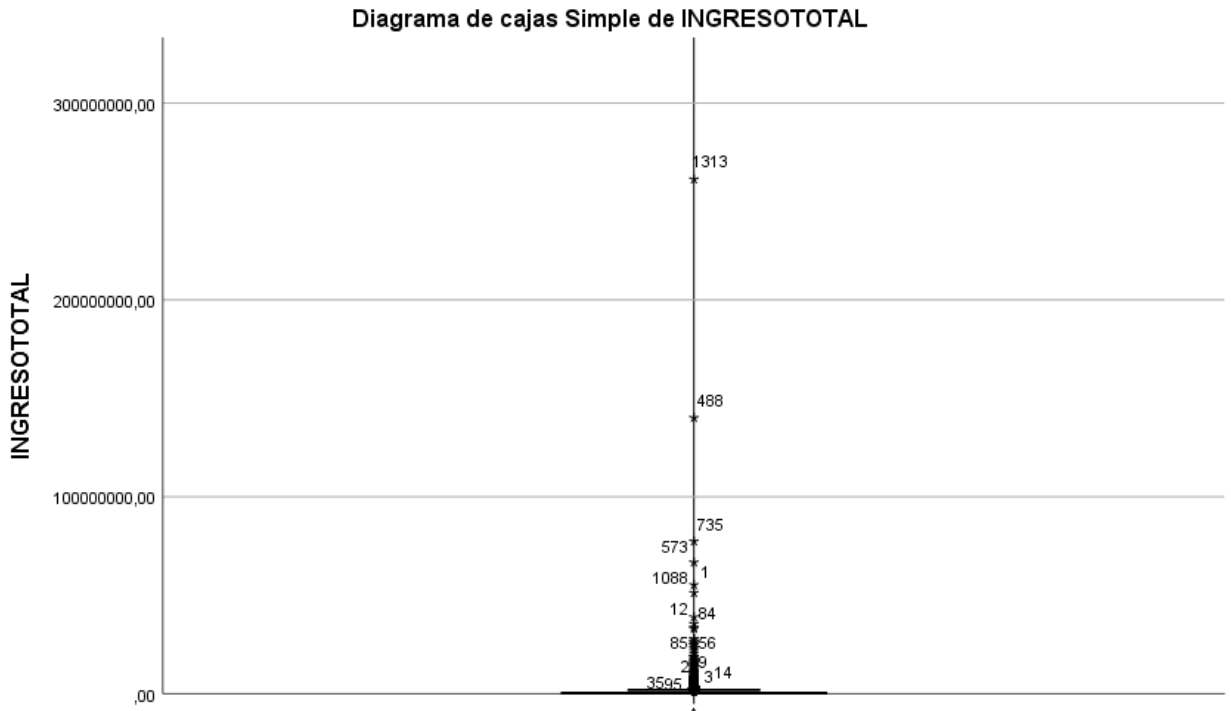
\$ 864867354,03

Nota: Evolución del crecimiento económico del 2019 al 2021.

Fuente: Elaboración propia.

### Figura 1

*Evolución del crecimiento económico*



Nota: Evolución del crecimiento económico del 2019 al 2021.

Fuente: Elaboración propia.

En la figura 1, se identifica la evolución del crecimiento económico del año 2019 al 2021, en el sector inmobiliario del Ecuador, con relación al año base 2019 \$ 898500053,76, en el año 2020 se identifica que bajó su crecimiento económico \$ 725347098,22, con un TVP=-19,27%, del 2020 al 2021 se determina un crecimiento \$ 864867354,03 con un TVP= 19,23%. En concordancia con Oscar et al., (2017) el desarrollo de la economía por sí solo no necesariamente se traduce en incrementos en el bienestar de todas las personas, a menos de que sea sostenido y distributivo.

**Tabla 7**

*Evolución de cantidad de empleados por año*

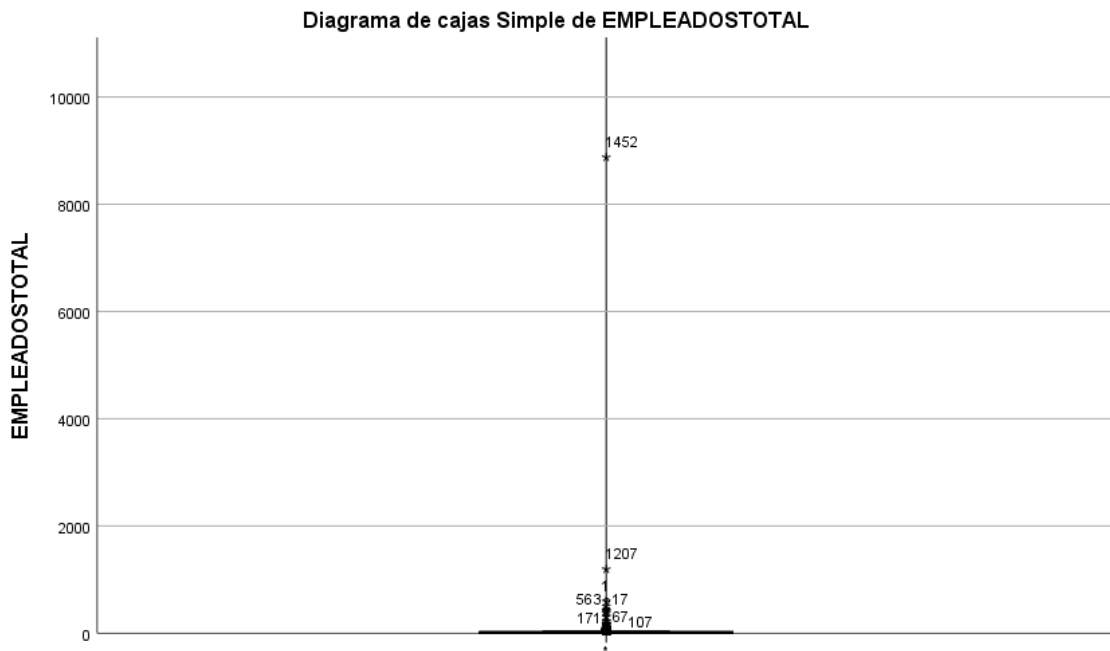
AÑOS	NUMERO DE EMPLEADOS
2019	21550
2020	11059
2021	10886

*Nota:* Evolución de cantidad de empleados por año desde 2019 al 2021.

Fuente: Elaboración propia.

**Figura 2**

*Evolución de cantidad de empleados por año desde 2019 al 2021.*



*Nota:* Evolución de cantidad de empleados por año desde 2019 al 2021.

Fuente: Elaboración propia.

En la figura 2, se determina la evolución de número de empleados para el año 2019 el sector inmobiliario contaba con 21550 empleados en el total de las empresas observadas, con relación al año 2020 tuvo un déficit de empleados contando con tan solo 11059

empleados en todo el sector, además en el año 2021 continuo con el decrecimiento con 10886 empleados en todas las empresas de estudio. Los autores Delgado y Escoriuela (2020), manifiesta que la actividad de trabajo es la generación de valor mediante la actividad realizada por una persona.

Es decir, el empleado aporta con su trabajo y conocimiento en favor del empleador, por lo cual recibe una compensación económica conocida como salario.

**Tabla 8**

*Número de empresas de acuerdo con el tamaño*

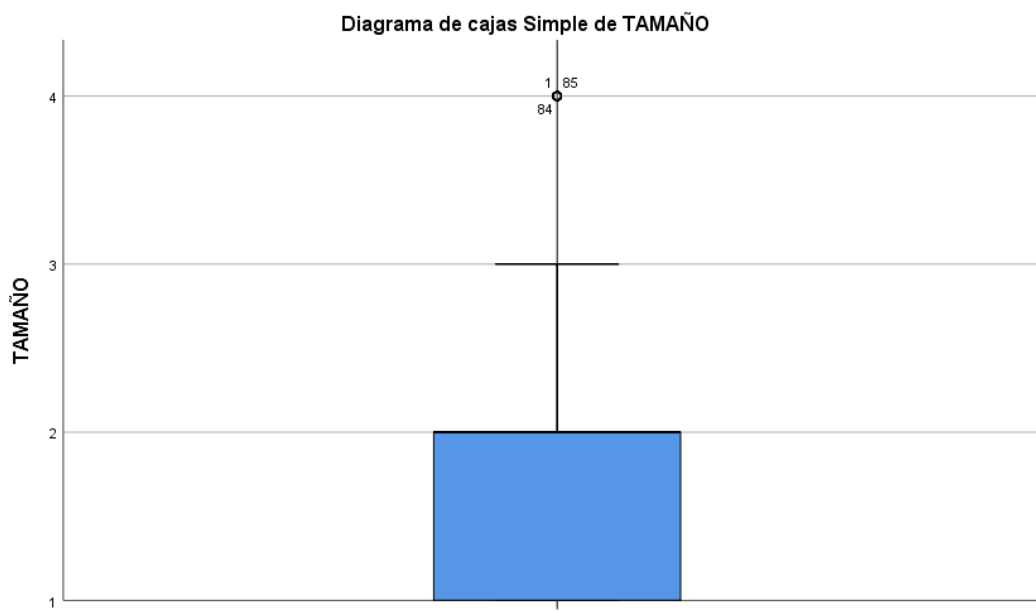
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	PEQUEÑA	565	34,2
	MICROEMPRESA	968	58,6
	MEDIANA	92	5,6
	GRANDE	28	1,7
	Total	1653	100,0

*Nota:* Número de empresas de acuerdo con el tamaño.

Fuente: Elaboración propia, tomada del SPSS.

**Figura 3**

*Número de empresas de acuerdo con el tamaño.*



*Nota:* Número de empresas de acuerdo con el tamaño.

Fuente: Elaboración propia, tomada del SPSS.

En la figura 3, se muestra el número de empresas inmobiliarias de acuerdo con el tamaño de empresa, existen 565 empresas pequeñas, además existen 968 microempresas siendo las que predominan en el grupo inmobiliario, se hallaron 92 empresas medianas y 28 empresas grandes siendo el menor número de empresas del estudio.

**Tabla 9**

*Medidas de tendencia central y de dispersión del crecimiento económico*

<b>Estadísticos</b>		
<b>INGRESOTOTAL</b>		
<b>N</b>	<b>Válido</b>	1653
	<b>Perdidos</b>	0
Media		1505574,4138
Error estándar de la media		208515,09343
Mediana		244413,2900
Moda		18000,00
Desv. Desviación		8477619,56808
Varianza		71870033541156,620
Rango		261246465,11
Mínimo		4417,29
Máximo		261250882,40
Suma		2488714506,01

*Nota:* Medidas de tendencia central y de dispersión del crecimiento económico.

Fuente: Elaboración propia, tomada del SPSS.

En la tabla 9, se determina las medidas de tendencia y de dispersión del crecimiento económico del sector inmobiliario del país, donde se observa una media de 1505574,4138 este valor durante todo el período de estudio, su mediana es de 244413,2900 y su moda

de 8477619,56808 siendo así el promedio de crecimiento económico que mantuvo, el valor máximo fue de 261250882,40, su valor mínimo fue 4417,29.

Considerando un rango de 261246465,11 y su varianza de 71870033541156,620. Además de una desviación estándar de 8477619,56808 la misma que separa el valor mínimo del máximo que se separa de la media.

**Tabla 10**

*Medidas de tendencia central y de dispersión de la Evolución de cantidad de empleados.*

<b>Estadísticos</b>		
<b>EMPLEADOSTOTAL</b>		
N	Válido	1653
	Perdidos	0
Media		26,3128
Error estándar de la media		5,46762
Mediana		13,0000
Moda		12,00
Desv. Desviación		222,29748
Varianza		49416,169
Rango		8874,00
Mínimo		,00
Máximo		8874,00
Suma		43495,00

*Nota:* Medidas de tendencia central y de dispersión de Evolución de cantidad de empleados. Fuente: Elaboración propia, tomada del SPSS.

En la tabla 10, se determinan las medidas de tendencia y de dispersión de la cantidad de empleados en el sector inmobiliario del Ecuador, se determina una media de 26,3128 este valor durante todo el período de estudio, su mediana es de 13,0000 y su moda de 12,00 siendo así el promedio de cantidad de empleados que mantuvieron las empresas, el valor máximo fue de 8874,00, su valor mínimo fue ,00, considerando un rango de 8874,00 y su varianza de 49416,169. Además de una desviación estándar de 222,29748 la misma que

separa el valor mínimo del máximo que se separa de la media. El número de empleados en el período de años de estudio ha generado desempleo en un alto porcentaje.

**Tabla 11**

*Medidas de tendencia central y de dispersión del número de empresas de acuerdo con el tamaño.*

<b>Estadísticos</b>		
<b>TAMAÑO</b>		
N	Válido	1653
	Perdidos	0
Media		1,75
Error estándar de la media		,016
Mediana		2,00
Moda		2
Desv. Desviación		,634
Varianza		,402
Rango		3
Mínimo		1
Máximo		4
Suma		2889

*Nota:* Medidas de tendencia central y de dispersión del número de empresas de acuerdo con el tamaño.

Fuente: Elaboración propia, tomada del SPSS.

En la tabla 11, se determinan las medidas de tendencia y de dispersión del número de empresas de acuerdo con el tamaño en el sector inmobiliario del Ecuador, identificando una media de 1,75 este valor durante todo el período de estudio, su mediana es de 2,00 y su moda de 2 siendo así el promedio de número de empresas de acuerdo con el tamaño, el valor máximo fue de 4, su valor mínimo fue 1 considerando un rango de 3 y su varianza de 0,402. Además de una desviación estándar de 0,634 la misma que separa el valor mínimo del máximo que se separa de la media. Las empresas inmobiliarias que predominan en el país son pequeñas, por lo cual no se cuenta con un número considerable de empleados en cada una de ellas.

#### **4.1.2 Objetivo específico 2: Relacionar la dimensión económica con el empleo en las empresas del sector inmobiliario del Ecuador en el periodo 2019-2021.**

La correlación de Pearson fue el método empleado para el logro del segundo objetivo de este proyecto de investigación, que refleja la medida de la existencia de relación lineal. (Lalinde et al., 2018), entre las variables presentadas, con 1653 observaciones, mediante la utilización del Software SPSS.

La correlación de Pearson varía entre -1 y 1. Una correlación de 1 indica una correlación positiva perfecta, mientras que una correlación de -1 indica una correlación negativa perfecta. Una correlación de 0 indica que no hay asociación lineal entre las variables.

Para desarrollar la correlación de Pearson es necesario que se cumpla con los siguientes requerimientos:

- La escala de medida debe constituir una escala de relación o de intervalos.
- La distribución de las variables debe ser de forma aproximada.
- La forma de asociación de variables debe ser lineal.
- No deben existir valores atípicos en los datos.

El coeficiente de correlación de Pearson debe mostrar la asociación entre una variable y otra. Para determinar el valor independiente utilizado para medir las variables. Si la muestra es grande se logra conseguir mejor exactitud de estimación.

La fórmula del coeficiente de correlación de Pearson es:

$$r_{xy} = \frac{\sum Z_x Z_y}{N}$$

Donde:

x= a la variable 1

y= pertenece a la variable número 2

zx= es la desviación estándar de la variable 1,

zy= corresponde a la desviación estándar de la variable 2

N= número de datos.

**Tabla 12**

*Correlación entre la dimensión económica con el empleo en las empresas del sector inmobiliario del Ecuador en el periodo 2019-2021*

		<b>Correlaciones</b>		
		<b>INGRESO TOTAL</b>	<b>EMPLEADO STOTAL</b>	<b>TAMAÑO</b>
INGRESO TOTAL	Correlación de Pearson	1	,038	,241**
	Sig. (bilateral)		,121	,010
	N	1653	1653	1653
EMPLEADOS TOTAL	Correlación de Pearson	,038	1	,035
	Sig. (bilateral)	,121		,160
	N	1653	1653	1653
TAMAÑO	Correlación de Pearson	,241**	,035	1
	Sig. (bilateral)	,000	,160	
	N	1653	1653	1653

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

*Nota:* La correlación de Pearson la dimensión económica con el empleo en las empresas del sector inmobiliario del Ecuador.

Fuente: Elaboración propia, tomada del SPSS.

En la tabla 12 con respecto a la correlación de Pearson se muestra que la variable dimensión económica, se correlaciona con el ingreso total de las empresas en el período de estudio mencionado con el número de empleados de las empresas inmobiliarias del Ecuador es del 0,038, siendo un valor significativo en el nivel 0,01, porque en la significancia el p-valor = 0,121, siendo una correlación positiva muy baja debido a que es mayor a 0,05.



Así también, la variable dimensión económica, mediante la correlación de Pearson se correlaciona con el ingreso total de las empresas en el período de estudio mencionado con el tamaño de las empresas inmobiliarias del Ecuador es del 0,241, siendo un valor significativo en el nivel 0,01, porque en la significancia el p-valor = 0,010 tiene una correlación positiva muy baja debido a que es menor a 0,05.

Además, la variable dimensión económica, mediante la correlación de Pearson se correlaciona con el número de los empleados de las empresas en el período de estudio mencionado con el tamaño de las empresas inmobiliarias del Ecuador es del 0,035, siendo un valor significativo en el nivel 0,01, porque en la significancia el p-valor = 0,160 tiene una correlación positiva muy baja debido a que es mayor a 0,05.

**Tabla 13**

*Correlación de Rho de Spearman entre la dimensión económica con el empleo en las empresas del sector inmobiliario del Ecuador en el periodo 2019-2021*

		<b>Correlaciones<sup>b</sup></b>			
			INGRES OTOTAL	EMPLE ADOST OTAL	TAM AÑO
Rho de Spearman	INGRESOTO TAL	Coefficiente de correlación	1,000	,311**	- ,326* *
		Sig. (bilateral)	.	,000	,000
	EMPLEADO STOTAL	Coefficiente de correlación	,311**	1,000	- ,088* *
		Sig. (bilateral)	,000	.	,000
	TAMAÑO	Coefficiente de correlación	-,326**	-,088**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	,000	.

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).  
b. N por lista = 1653

La medida de correlación de Spearman es idónea para utilizar cuando los datos presentan valores extremos, ya que estos valores tienen un impacto significativo en el coeficiente de correlación de Pearson, o en distribuciones no habituales. No se encuentra afectada por los cambios en las unidades de medida.

El análisis de Correlación de Spearman es un método estadístico no paramétrico que se enfoca en evaluar la cantidad de variables cuantitativas que se asocian. En virtud de una investigación clínica exhaustiva en fisioterapia, el presente artículo resalta el vínculo teórico que se encuentra vinculado a la aplicación de este método (Ortega et al., 2019). La correlación de Spearman depende de los datos estadísticos que dependen del ranking entre dos variables. Se utiliza principalmente para el análisis de datos. Se mide la fuerza y la dirección de la asociación entre dos variables clasificadas (Ortega et al., 2019)

<b>Valor de rho</b>	<b>Significado</b>
<b>-1</b>	Correlación negativa grande y perfecta
<b>-0.9 a -0.99</b>	Correlación negativa muy alta
<b>-0.7 a -0.89</b>	Correlación negativa alta
<b>-0.4 a -0.69</b>	Correlación negativa moderada
<b>-0.2 a -0.39</b>	Correlación negativa baja
<b>-0.01 a -0.19</b>	Correlación negativa muy baja
<b>0</b>	Correlación nula
<b>0.01 a 0.19</b>	Correlación positiva muy baja
<b>0.2 a 0.39</b>	Correlación positiva baja
<b>0.4 a 0.69</b>	Correlación positiva moderada
<b>0.7 a 0.89</b>	Correlación positiva alta
<b>0.9 a 0.99</b>	Correlación positiva muy alta
<b>1</b>	Correlación positiva grande y perfecta

En la tabla 13 se observa la correlación de Rho de Spearman identificando que es una medida de dependencia no paramétrica en la que se calcula con relación a la jerarquía media de las observaciones detallando cada variable de estudio pertinente, donde el coeficiente de correlación para la variable crecimiento económico (ingreso total) es 1, donde se determina que es significativa en el nivel del 0,01, con respecto al empleo su coeficiente de relación es 0,31 donde si existe una correlación positiva baja; con respecto al tamaño se obtiene un coeficiente de correlación de -0,326 sabiendo que corresponde a una correlación negativa baja.

Por lo expuesto, se manifiesta que existe relación entre las variables, por consiguiente, el nivel de significación es el límite para evaluar un resultado como estadísticamente significativo. Si la significancia es mayor que la significancia del nivel de significación, se considera que el resultado es estadísticamente significativo. La capacidad de significación también se conoce como el nivel alfa.

#### **4.1.3 Objetivo específico 3: Explicar la significancia de los factores de la dimensión económica y el empleo de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador en el periodo 2019-2021**

El método que se utilizó para cumplir el tercer objetivo del presente proyecto de investigación fue el modelo de Regresión Lineal utilizando el método de los mínimos cuadrados ordinarios las variables. En consecuencia, la regresión lineal es una técnica de análisis de datos que predice el valor de datos desconocidos mediante el uso de otro valor de datos relacionados y conocido. La medida matemática de la variable desconocida o dependiente y la variable conocida o independiente se puede realizar mediante una ecuación lineal. (Carrasquilla-Batista et al., 2016).

El método de los mínimos cuadrados ordinarios consiste en crear un hiperplano que se limita a las distancias entre cada observación de la variable (residuos) (Chirivella, 2019), entre las variables de estudio, con 1653 observaciones, utilizando el Software SPSS.

El Modelo de Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO) es una forma de regresar los valores de la variable dependiente y los valores que se predecía por el modelo lineal.

La finalidad primordial radica en la búsqueda de una línea que minimice la suma de las discrepancias al cuadrado entre los valores observados de la variable dependiente y los valores predichos por el modelo lineal.

La metodología MCO resulta beneficiosa para examinar la relación entre la economía y el trabajo, a fin de identificar la relevancia de la misma, siempre y cuando se cumplen las expectativas y se revise de manera exhaustiva la validez del modelo.

La metodología aplicada, establece una relación lineal entre las variables mediante una relación lineal entre las variables. Por lo que se divide la cantidad de variables que se pueden ver entre los valores observados y predichos. Además, este enfoque se distingue por su capacidad de eficacia y robustez, proporcionando estimaciones eficientes de los parámetros del modelo. La capacidad de detectar los errores es una característica fundamental. Es imperativo que se distribuyan errores de manera autónoma y no se exhiban patrones sistemáticos a lo largo de las observaciones, mediante el análisis de residuos.

**Tabla 14**

*Resumen del modelo de regresión lineal de la dimensión económica con el empleo y el tamaño de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador.*

<b>Resumen del modelo</b>				
Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,046 <sup>a</sup>	,002	,001	222,194

a. Predictores: (Constante), Tamaño, Ingreso Total

*Nota:* En esta tabla muestra el resumen del modelo de regresión lineal de la dimensión económica con el empleo y el tamaño de las empresas del sector inmobiliario.

Fuente: Elaboración propia, tomada del SPSS.

En la tabla 14, se muestra el resumen del modelo de regresión lineal de la dimensión económica con el empleo y el tamaño de las empresas del sector inmobiliario, donde el coeficiente de correlación  $R$  es de 0,046 es decir que hay una alta relación entre las variables, y un  $R$  cuadrado que indica que el 0,002 es el 0.2% de la variable y se explica por la variable  $x$ , el  $r$  ajustado se usa al trabajar con modelos de regresión múltiple por lo que es el 0,01, por lo que el error estándar de la estimación es de 222,194 sabiendo que es una estimación de la cantidad que el valor de una estadística de prueba varía de muestra a muestra.

Con respecto a los coeficientes de crecimiento, los gráficos de residuos y las pruebas estadísticas facilitarán la evaluación de la suposición. A pesar de no ser estrictamente necesaria para grandes volúmenes de muestra, la normalidad de los errores puede mejorar la interpretación de las pruebas estadísticas. Las pruebas normales y gráficas Q-Q muestran cómo se están siendo.

Se sugiere que las variables independientes son exógenas, es decir, no están relacionadas con los errores. La presente acción minimiza la problemática de la endogeneidad. La cantidad de variables que están relacionadas puede tener un impacto en la estimación de los coeficientes. Se procede a evaluar la multicolinealidad mediante la utilización de estadísticas de tolerancia y el factor de inflación de la varianza (VIF). Los resultados son válidos dependiendo de la validez de las suposiciones del modelo. La aplicación de pruebas estadísticas y diagnósticas se enfoca en la validación de los supuestos.

**Tabla 15**

*Coefficientes del crecimiento de la dimensión económica con el empleo y el tamaño de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador.*

<b>Coefficientes</b>						
Modelo		Coefficients no estandarizados		Coefficients estandarizados		
		B	Desv. Error	Beta	T	Sig.
1	(Constante)	8,540	16,265		,525	,600
	INGRESOTOTAL	8,291E-7	,000	,032	1,248	,212
	TAMAÑO	9,455	8,886	,027	1,064	,287

a. Variable dependiente: EMPLEADOSTOTAL

*Nota:* En esta tabla muestra los coeficientes de la dimensión económica con el empleo y el tamaño de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador.

Fuente: Elaboración propia, tomada del SPSS.

Los coeficientes de regresión simbolizan los cambios medios en la variable de respuesta para una unidad de cambio en la variable predictor, mientras que los otros predictores permanecen constantes. El coeficiente de correlación es una medida que muestra la cantidad de correlación entre dos variables en un análisis de correlación. En los informes de correlación, se puede observar que este coeficiente se representa mediante  $r$ .

En la tabla 15, se observa el coeficiente constante el  $\beta_0$  es de 8.540 el punto por el cual no tiene ninguna relevancia  $X$  o cuando  $X$  vale 0 y el punto  $\beta_1$  que indica el coeficiente de la ecuación, conociendo que su desviación de error fue de 16,265, siguiendo la  $t$  con un 52% por lo que su significancia de 0,60 lo que es mayor a 0,05. El coeficiente no estandarizado de Beta del crecimiento económico fue de 8,29 8,291E-7 y su desviación de error de 0,00, en cambio el coeficiente estandarizado de Beta tuvo un 32%, el valor de  $t$  fue de 1,248 con una significancia del 0,212.

El coeficiente no estandarizado de beta del tamaño de las empresas es de 9,455 en comparación de la desviación de error fue de 8,886, en cambio el coeficiente estandarizado de beta tuvo un 27%, y el valor de t tuvo un 1,064 con una significancia del 0,287.

**Tabla 16**

*Estadísticas de residuos del crecimiento de la dimensión económica con el empleo y el tamaño de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador:*

<b>Estadísticas de residuos</b>					
	Mínimo	Máximo	Media	Desv. Desviación	N
Valor pronosticado	18,00	234,59	26,31	10,277	1653
Residuo	-198,594	8846,057	,000	222,060	1653
Desv. Valor pronosticado	-,809	20,267	,000	1,000	1653
Desv. Residuo	-,894	39,812	,000	,999	1653

a. Variable dependiente: EMPLEADOSTOTAL

*Nota:* En esta tabla muestra las estadísticas de residuos del crecimiento de la dimensión económica con el empleo y el tamaño de las empresas del sector inmobiliario del Ecuador.

Fuente: Elaboración propia, tomada del SPSS.

Se calcula mediante la ecuación de regresión que los residuales o residuos de un modelo de regresión son la diferencia entre el valor observado de la variable dependiente y el valor esperado de la misma. Un residuo es la medida de la exactitud de la recta en cuestión, en función de la adecuación de un criterio individual.

En la tabla 16, se detalla la estadística de residuos el valor mínimo pronosticado es de 18,00 y el valor máximo pronosticado es de 234,59, la media del valor pronosticado es de 26,31, el valor pronosticado de la desviación es de 10,27 contando con 1653 observaciones.

El valor mínimo de residuos es de -198,594 y el valor máximo de residuos es de 8846,057, la media del valor de residuos es de 0, el valor de residuos de la desviación es de 222,060 contando con 1653 observaciones.

El valor mínimo pronosticado de la desviación es de -,809 y el valor máximo pronosticado de la desviación es de 20,267, la media del valor pronosticado de la desviación es de 0, el valor pronosticado de la desviación de la desviación es de 1 contando con 1653 observaciones.

El valor mínimo de la desviación de residuos es de -,894 y el valor máximo de la desviación de residuos es de 39,812, la media del valor de la desviación de residuos es de 0, el valor de la desviación de residuos de la desviación es de 0,999 contando con 1653 observaciones.

Como resultado final del modelo de regresión lineal se halló y se determinó que todos los valores de las variables relacionadas con la creciente económica, el tamaño de empresas inmobiliarias y el número de empleados, por lo tanto, los p-valores son inferiores a 0,05, lo cual indica que los p-valores son inferiores a 0,05, por lo tanto, si son significativos.



## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES**

#### **5.1 Conclusiones**

El sector inmobiliario en Ecuador, es considerado como uno de los más influyentes dentro de la economía del país, por tanto, es tomado como un indicador que permite medir diversos factores dentro de la economía del Ecuador, también es considerado como una industria con bastante apertura y proyección de crecimiento, sobre todo debido a el gran requerimiento de mano de obra e inversión que necesita. Más aún, tomando en consideración los resultados del test de correlación de Pearson se comprueba la incidencia que existe entre la dimensión económica y el empleo de las compañías del sector inmobiliario del Ecuador en el periodo 2019-2021, así pues, la relación entre dichas variables ejemplifica que el tamaño de las empresas está interrelacionado con su función de producción mediante factores como la constitución de economías de escala y experiencia de corporaciones inmobiliarias dentro del mercado. Además, se percibió que las “Pequeñas empresas” O Pymes poseen una menor capacidad de ventas debido a su tamaño, por consiguiente los costos de operabilidad son considerablemente menores a empresas mucho más grandes y constituidas, en contraparte, a su favor, se encontró que a manera de beneficio, tenían unos bajos costos financieros y administrativos, lo cual les permitía elevar su nivel de productividad, factor que tiene una relevante importancia desde la perspectiva de la capacidad de calidad productora, no obstante, estos valores también indican que las “Empresas grandes” obligatoriamente conllevan disponer de un monto bastante elevado de capital y de insumos, factores determinantes que requieren de un manejo complejo, añadiendo que la forma de aplicación del empleo, capital humano y proceso de distribución aumenta considerablemente el nivel de complejidad con la que se va a administrar a este tipo de compañía, a pesar de esto, si se lo observa desde un enfoque mucho más mercantil y tomando en cuenta las medidas actuales del mercado internacional, las empresas inmobiliarias ecuatorianas disponen de más rentabilidad y capacidad de ventas, marcados por una gestión fiable y estable, aún dentro de un mercado mucho más competitivo cómo lo es el sector inmobiliario internacional

Se determina la productividad del sector inmobiliario del Ecuador en función de sus indicadores, donde el análisis está segmentado de manera individual mediante el cálculo estadístico de la mediana de cada uno de ellos, se destaca que sus resultados tienen un propósito diferente al resto, aún así, el grupo de indicadores tiene un considerable aporte a la productividad de la industria inmobiliaria, así como al PIB del país. De manera que, se obtuvo que el mayor porcentaje en el valor de la mediana es la contribución del costo de capital humano, siendo este un indicador voluble dentro de las empresas por diversos procesos, los cuales son dependientes de diferentes métodos para lograr llegar al producto final, es por estos factores, que se ha demostrado que tienen una influencia mayoritaria dentro de la economía del país que se debe considerar diferentes enfoques utilizados para determinar variables de incidencia. A través de la obtención de datos, se ha logrado determinar qué es el sector inmobiliario no solamente es un pilar fundamental dentro de la economía del país sino que gracias a su gran capacidad de inserción e inversión en activos fijos, posee un apabullante potencial de productividad del capital y utilización efectiva de métodos de adquisición y venta, estos indicadores, que tienen una importante relevancia dentro del sector, de manera que son parte de una gestión enfocada en la innovación que se le da a los activos, en otras palabras, el estado de bienes inmobiliarios, capacidad adquisitiva de la población, requerimientos para la inserción dentro del mercado y demás, sin obviar el valor que demuestra su facultad de obtención de recursos monetarios para la reinversión dentro la producción.

Se determinó que la aplicación de un análisis empírico, permitió discernir entre los indicadores, en los que se puede destacar aquellos que tienen mayor relevancia en función del tamaño empresarial de las compañías del sector inmobiliario del Ecuador en un periodo de tiempo comprendido entre los años 2019-2021 para la permanencia dentro del mercado competitivo. Mediante la aplicación de metodologías se reconoce la capacidad operativa, administrativa y monetaria de este sector, resaltando la importancia de subsanar factores de afección para la buena ejecución de diversos factores lo que permite obtener un cambio sustancial y significativo que puede ser medido gracias a de los indicadores de productividad y macro indicadores de la economía del país.

## **5.2 Limitaciones del estudio**

Dentro de la presente investigación se presentaron dos principales limitaciones en el proceso de su realización, la primera es el requerimiento de normalizar los datos obtenidos por los indicadores de productividad del sector de la inmobiliario del Ecuador, para evitar que se tome en cuenta los valores atípicos observados, eliminando factores de error y tratando de que se obtenga una valoración estadística centrada en valores verídicos y funcionales. Dentro de este apartado, se proporcionó una solución en función de la estandarización de datos. Por este motivo, los objetivos de la estadística descriptiva hasta el análisis diferencial y correlacional se pudieron realizar con datos bajo una estricta política de fiabilidad y aplicación de metodologías, los cuales presentaron resultados mediante su exponencial para que sus valores sean más apegados a la realidad.

Cómo segunda limitación, se observa que los datos obtenidos a través de fuentes secundarias tienen un amplio margen de error, lo cual para muchos cálculos estadísticos dificultó su nivel de veracidad y fidelidad, por eso se optó por la utilización de metodologías que podían utilizar datos normalizados, para así evitar caer en el error estadístico y que la investigación sea lo más útil posible para el sector en cuestión.

## **5.3 Futuras temáticas de investigación**

Se propone que se siga dentro de esta línea de investigación con el propósito de que se pueda profundizar conocimientos con relación a los métodos de innovación y crecimiento para el sector, utilizando información actualizada, por este motivo es recomendable la realización de un análisis sobre cuál es la incidencia que tiene el tamaño empresarial en la productividad de demás sectores económicos que tienen una afección directa al país, tomando un enfoque en los que son estudiados con una importancia menor, para poder dar un realce a la información disponible y tomar más en cuenta su importancia como sector, para que así se valore mucho más su participación en la economía del país.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abinzano, I., González-Álvarez, K., & Zabaleta, I. (2023). Dimensión económica y dimensión social de la empresa social. ¿Cómo influye la concreción de los fines fundacionales? *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, 144(144), e87971–e87971. <https://doi.org/10.5209/REVE.87971>
- Albach, H. (1967). Un modelo de comportamiento del crecimiento de la empresa. *Boletín de Estudios Económicos*, ISSN 0006-6249, Vol. 22, N° 70 (ENE-MAR), 1967, Págs. 121-135, 22(70), 121–135. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4987389>
- Alejandro Arcos Mora, M., & Benavides Franco, J. (2008). Efecto del ciclo de efectivo sobre la rentabilidad de las firmas colombianas. *Ph.D. in Business*, 21(36), 167–182.
- Aracely, I., Muentes, F., Cecilia, M., & García, E. (2019). *Estrategias enfocadas al desarrollo inmobiliario sostenible del cantón Manta, Ecuador*.
- Aranda Vargas, G., Castillo Soto, M., & Rodríguez Felix, A. (2023). El mercado de vivienda y su enfoque neoinstitucional. *Análisis Económico*, XVIII(39), 287–301. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=41303913>
- Arias, A. H., & Zerpa, R. (2014). *Comportamiento del mercado inmobiliario de apartamentos en Barquisimeto, Estado Lara BEHAVIOR OF THE REAL ESTATE MARKET. CASE OF APARTMENTS IN BARQUISIMETO, LARA STATE-PERIOD* (Vol. 12).
- Banco Pichincha. (2021). *¿Cómo se clasifican las empresas según su tamaño en Ecuador?* Banco Pichincha.
- Blázquez Santana, F., Andrés Dorta Velázquez, J., & Concepción Verona Martel, M. (2006). CONCEPTO, PERSPECTIVAS Y MEDIDA DEL CRECIMIENTO EMPRESARIAL. *Cuad. Adm. Bogotá*, 19(31), 165–195.
- Bruno Cruz P. (2014). Las relaciones entre sociedad, espacio y medio ambiente en las distintas conceptualizaciones de la ciudad Relations between Society, Space and the Environment in the Different Conceptualizations of the City. *Estud. Demogr. Urbanos*, 29(1).

- Castro Arias, S., Rosario, C. Y., & Juan Jorge, R. B. (2022). Transformación residencial y sus efectos en el desarrollo local, Guadalajara, Jalisco, México, en el periodo del 2000-2020. *Gremium*, 9(19), 11–26. <https://doi.org/10.56039/RGN19A03>
- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE*, 39(118), 47–76.
- Fernando, A., & Sarango, H. (2021). El tamaño de la empresa y su influencia en la productividad del sector comercio. *INNOVA Research Journal*, 6(3), 227–245. <https://doi.org/10.33890/innova.v6.n3.2021.1781>
- GIBRAT. R. (1931). Les inegalits economiques. *Sirey*. <https://cir.nii.ac.jp/crid/1573950399584830336>
- Huerta, P., Contreras, S., Almodóvar, P., & Navas, J. (2010). Influencia del tamaño empresarial sobre los resultados: un estudio comparativo entre empresas chilenas y españolas. *Revista Venezolana de Gerencia*, 15(50), 207–230. [http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1315-99842010000200003&lng=es&nrm=iso&tlng=es](http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-99842010000200003&lng=es&nrm=iso&tlng=es)
- Jiménez Sánchez, J. I. (2015). El inductor-pdc enfocado a medir el Crecimiento y generación de valor para la PYME. *Dimensión Empresarial*, 13(2), 151–165. <https://doi.org/10.15665/RDE.V13I2.545>
- Martín Marcos, A., & Fariñas García, J. (2001). Tamaño empresarial, flexibilidad de costes y cambio tecnológico. *Papeles de Economía Española*, ISSN 0210-9107, N° 89-90, 2001 (Ejemplar Dedicado a: Las Pymes Ante Nuevo Entorno Economico), Págs. 272-285, 89, 272–285. <http://agora.edu.es/servlet/articulo?codigo=65519&info=resumen&idioma=SPA>
- Miguel, G., Carlos, J., & Ivonne, C. (2020). *Plan de responsabilidad social empresarial para el sector inmobiliario*. <https://doi.org/10.35381/r.k.v5i10.700>
- Moya, A., Julio Frenk, E., & Andrés Moya, C. (2014). GENÓMICA, POBLACIÓN Y SALUD PÚBLICA. *Rev Esp Salud Pública*, 88, 551–553.
- Naranjo Vera, V. E. (2020). *Análisis empírico del crecimiento y rentabilidad empresarial en la industria del comercio en el Ecuador*.
- Neffa, J. C. (1999). Actividad, trabajo y empleo: algunas reflexiones sobre un tema en debate. *Orientación y Sociedad*, 1, 127–161. [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1851-88931999000100007&lng=es&nrm=iso&tlng=es](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-88931999000100007&lng=es&nrm=iso&tlng=es)

- Padilla-Martínez P., M. I., Quispe-Otacoma Lucía, A. I., Nogueira-Rivera III, D., & Hernández-Nariño III, A. (2018). *El emprendimiento como gestión empresarial para un desarrollo sostenible The entrepreneur shipas business management for sustainable development*. 39(2). <http://www.rii.cujae.edu.cu>
- Pesantez-Nieto, B., Sánchez-Cumbicos, G., & Villavicencio-Rodas, M. (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>
- Prada-Trigo, J., & Aravena, N. (2022). Dinámicas inmobiliarias y cambios en la morfología urbana del Gran Concepción. *EURE*, 48(144), 1–23. <https://doi.org/10.7764/eure.48.144.07>
- Prada-Trigo, J., Aravena, N., & Barra-Vieira, P. (2022). Real estate dynamics and changes in the urban morphology of Greater Concepción. *Eure*, 48(144). <https://doi.org/10.7764/EURE.48.144.07>
- Pujó Sacha, E. (2017). *Maestría Políticas Públicas para el Desarrollo con Inclusión Social “Política habitacional y desalojos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: la construcción de la agenda.”*
- Romero Caraballo, M. (2017). Significado del trabajo desde la psicología del trabajo. Una revisión histórica, psicológica y social. *Psicología Desde El Caribe*, 34(2), 120–138. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=21356011003>
- Romero, P. P., Guerra, D., Simbaña, R., Escobar, D., Rivera, D., Picón, G., Domínguez, J., Fernandini, M., Riquelme, L., & Schneider, C. (2018). Mercado Inmobiliario en Ecuador y América Latina. *Polemika SERIE SOBRE NEGOCIOS Y ECONOMÍA*.
- Salinas Arreortua, L., & Romero Sabre, E. (2019). El impacto del sector inmobiliario en los procesos de gentrificación en la colonia Juárez, Ciudad de México. *Revista Geográfica Venezolana*, 60(2), 398–412. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=347766130010>
- Salvatierra Ceme, R. J., & Pineda Barroso, F. A. (2022). *El sector inmobiliario en las principales ciudades del Ecuador y su aporte a la economía ecuatoriana periodo 2018 - 2021*. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad de Guayaquil. <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/65754>

- Sector inmobiliario en Ecuador 2020* | *Blog inmobiliario - Sociedad Bienes Raíces Latinoamérica*. (n.d.). Retrieved February 19, 2024, from <https://blog.bienesraiceslatinoamerica.com/sector-inmobiliario-ecuador-2020/>
- Sousa Santana, V. (2012). Empleo, condiciones de trabajo y salud. *Salud Colectiva*, 8(2), 101–106. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=73123079007>
- Tunal Santiago, G. (2005). El mercado de trabajo como unidad de análisis para las microempresas informales urbanas. *Revista de Ciencias Sociales (Cr)*, II(108), 41–53. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=15310804>
- Ventura-León, J. (2017). Population or sample? A necessary difference. *Revista Cubana de Salud Pública*, 43(3). <http://scielo.sld.cu>