

ESCUELA POLITÉCNICA NACIONAL

FACULTAD DE CIENCIAS

ANÁLISIS DE MERCADO DEL SECTOR “ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER” BAJO UN ENFOQUE DE CONCENTRACIÓN EN EL CASO ECUATORIANO DURANTE EL PERÍODO 2000-2008

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DE INGENIERÍA EN
CIENCIAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS**

CHRISTIAN VINICIO CUTIUPALA NARVÁEZ

chrisdb09@hotmail.com

DIRECTOR: ING. EDWIN PATRICIO PEREIRA SOTOMAYOR

patriciop@q.supercias.gov.ec

CO-DIRECTOR: MAT. NELSON ALEJANDRO ARAUJO GRIJALVA

alejandro.araujo@epn.edu.ec

Quito, agosto 2011

DECLARACIÓN

Yo, Christian Vinicio Cutiupala Narváez, declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

La Escuela Politécnica Nacional puede hacer uso de los derechos correspondientes a este trabajo, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y por la normatividad institucional vigente.

CHRISTIAN VINICIO CUTIUPALA NARVÁEZ

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Christian Vinicio Cutiupala Narváez, bajo mi supervisión.

Ing. Edwin Pereira Sotomayor
DIRECTOR

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Christian Vinicio Cutiupala Narváez, bajo mi supervisión.

Mat. Alejandro Araujo Grijalva
CO-DIRECTOR

AGRADECIMIENTOS

Al culminar esta etapa académica, mi profundo agradecimiento a Dios por ser mi guía permanente. Gracias por brindarme la fortaleza, la sabiduría y el juicio necesario para superar cada obstáculo, permitiéndome así aprender y mejorar continuamente.

Gracias a mi familia por su infinito amor y apoyo incondicional. Con su cariño y afecto supieron darme seguridad, estabilidad y alegría, factores que facilitaron mi desarrollo durante cada jornada.

Gracias a mis amigas y amigos, por sus ánimos y sonrisas cotidianas porque con ellas han marcado de manera positiva mi vida. Gracias por compartir conmigo tantos momentos y por enseñarme a afrontar las dificultades siempre con una sonrisa.

Asimismo, este proyecto ha recibido la colaboración de varias personas e instituciones, para quienes ofrezco mi completa gratitud.

A la Ing. Marcela Guachamín, por su tiempo y dedicación en busca de mejorar el vínculo interinstitucional entre la Escuela Politécnica Nacional y la Superintendencia de Compañías. Gracias por confiar en mí y darme la oportunidad de formar parte de este proyecto.

Al Ing. Edwin Pereira, por su disponibilidad y guía. Sin duda, su valioso aporte enriqueció en gran medida a este proyecto.

A la Escuela Politécnica Nacional, a la Facultad de Ciencias y a la Superintendencia de Compañías del Ecuador por contribuir al desarrollo de la investigación económica en el país.

DEDICATORIA

Quiero dedicar este trabajo y de hecho toda mi carrera universitaria a mi familia.

A mis padres, Ostacio y Alexandra, gracias por ser mi inspiración. Día a día me mostraron lo gratificante de una vida llena de trabajo, esfuerzo, dedicación, amor, humildad, honestidad y solidaridad. Gracias por brindarme una formación integral y por enseñarme a ser como soy.

A mis hermanas Carolina y Diana, y a mi hermano Fabricio, gracias por acompañarme siempre, en realidad su alegría es mi fuente inagotable de energía, mi fuerza y principal motivo para continuar.

Gracias familia por su cariño, confianza y apoyo, siempre han sido mi mayor fortaleza.

CHRIS

TABLA DE CONTENIDO

LISTA DE FIGURAS.....	I
LISTA DE TABLAS.....	IV
LISTA DE ANEXOS.....	VI
RESUMEN	VII
ABSTRACT	VIII
CAPITULO I	1
ASPECTOS GENERALES	1
1.1 ANTECEDENTES	1
1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	3
1.2.1 Objetivo General.....	3
1.2.2 Objetivos Específicos.....	3
1.3 JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO	4
1.3.1 Justificación Teórica.....	4
1.3.2 Justificación Práctica.....	5
1.4 HIPÓTESIS DE TRABAJO	7
1.4.1 Hipótesis General	7
1.4.2 Hipótesis Específica.....	7
1.5 MARCO TEÓRICO	8
1.5.1 Mercado.....	8
1.5.2 Estructuras de Mercado	8
1.5.3 Competencia y Competitividad.....	12
1.5.4 Concentración Industrial	13
1.5.5 Sistema de Cuentas Nacionales y Regionales.....	18
1.5.6 Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU).....	20
1.5.7 Sector K “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler”.....	22
1.6 PANORAMA MUNDIAL DEL SECTOR K	23
1.6.1 Unión Europea (5 países).....	24
1.6.2 Asia y Oceanía (4 países).....	29
1.6.3 América del Norte (2 países).....	32
1.6.4 América Latina.....	32
1.6.5 Colombia y Perú.....	35

CAPITULO II.....	38
ANÁLISIS MACROECONÓMICO DEL SECTOR K “ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER” EN EL ECUADOR....	38
2.1 PRODUCCIÓN NACIONAL DEL SECTOR K.....	40
2.2 ESTRUCTURA DEL EMPLEO EN EL SECTOR K.....	44
2.3 FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO EN EL SECTOR K.....	46
2.4 RECAUDACIÓN TRIBUTARIA GENERADA EN EL SECTOR K.....	48
2.5 COMPAÑÍAS DEL SECTOR K EN EL ECUADOR.....	51
CAPITULO III	55
EVALUACIÓN DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL SECTOR “K” EN EL ECUADOR.....	55
3.1 INDICADORES FINANCIEROS.....	59
3.1.1 Indicadores de Liquidez.....	62
3.1.2 Indicadores de Solvencia.....	65
3.1.3 Indicadores de Gestión.....	70
3.1.4 Indicadores de Rentabilidad.....	77
3.2 IDENTIFICACIÓN DE DATOS ATÍPICOS.....	84
3.3 ANÁLISIS DE COMPONENTES PRINCIPALES (ACP).....	85
3.3.1 ACP de los Indicadores de liquidez.....	86
3.3.2 ACP de los Indicadores de Solvencia.....	88
3.3.3 ACP de los Indicadores de Gestión.....	91
3.3.4 ACP de los Indicadores de Rentabilidad.....	94
3.4 ANÁLISIS DE CONGLOMERADOS NO JERÁQUICOS.....	98
3.4.1 Conglomerados según la Liquidez.....	102
3.4.2 Conglomerados según la Solvencia.....	104
3.4.3 Conglomerados según la Gestión.....	106
3.4.4 Conglomerados según la Rentabilidad.....	109

CAPITULO IV.....	112
CONCENTRACIÓN ECONÓMICA DEL SECTOR “ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER” EN EL ECUADOR..	112
4.1 CONCENTRACIÓN GLOBAL DEL SECTOR K.....	115
4.1.1 Concentración del Sector K por tamaño de las empresas.....	118
4.1.2 Concentración del Sector K por subsector.....	122
4.2 INDICADOR ÓPTIMO PARA EL SECTOR K ECUATORIANO	126
CAPITULO V	128
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	128
5.1 CONCLUSIONES.....	128
5.2 RECOMENDACIONES	132
REFERENCIAS	133
ANEXOS	137

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: Participación J-P a nivel mundial 2004-2008.....	23
FIGURA 2: Número de empresas del Sector K en la UE	24
FIGURA 3: Producción K en la UE	25
FIGURA 4: Participación y Tasa de Variación Producción K en la UE.....	25
FIGURA 5: Empleo del Sector K en la UE.....	26
FIGURA 6: Participación de los Subsectores del Sector K en la UE 2007	27
FIGURA 7: Participación de la Producción K Varios Países de la UE 2000-2007	28
FIGURA 8: Tasa de Variación de la Producción K Varios Países de la UE 2001-2007 ...	28
FIGURA 9: Participación de la Producción J-K en Korea y Japón	29
FIGURA 10: Tasa de Variación de la Producción J-K en Korea y Japón	30
FIGURA 11: Participación de la Producción J-K en Australia y Oceanía.....	31
FIGURA 12: Tasa de Variación de la Producción J-K en Australia y Oceanía.....	31
FIGURA 13: Participación de la Producción J-K en EEUU y Canadá.....	32
FIGURA 14: Tasa de Variación de la Producción J-K en EEUU y Canadá.....	33
FIGURA 15: Participación de la Producción J-K en América Latina.....	34
FIGURA 16: Tasa de Variación de la Producción J-K en América Latina	34
FIGURA 17: Participación de la Producción K en Colombia.....	36
FIGURA 18: Participación de la Producción K en Perú	36
FIGURA 19: Tasas de Variación del Sector K en Colombia y Perú.....	37
FIGURA 20: Producción en Ecuador, Estructura Porcentual-2008.....	39
FIGURA 21: Participación del Sector K en Ecuador 2000-2008.....	40
FIGURA 22: Producción del Sector K En Ecuador 2000-2008.....	41
FIGURA 23: Participación Subsectores del Sector K en Ecuador 2008.....	43
FIGURA 24: Personal Ocupado Sector K en Ecuador 2000-2008	44
FIGURA 25: Estructura Porcentual de Personal Ocupado Sector K-2008	45
FIGURA 26: Formación Bruta de Capital Fijo-Sector K en Ecuador 2000-2007	46
FIGURA 27: Impuesto a la Renta e IVA generado por el Sector K Ecuador 2000-2008..	48
FIGURA 28: Subsectores K Impuesto a la Renta en Ecuador 2008	49
FIGURA 29: Contribución del Sector K en el IR e IVA en Ecuador 2000-2008	50
FIGURA 30: Subsectores K Impuesto al Valor Agregado en Ecuador 2008	50
FIGURA 31: Compañías Informantes Sector K en Ecuador 2000-2008	51

FIGURA 32: Composición de Compañías por Tamaño Sector K en Ecuador 2008	52
FIGURA 33: Composición de Compañías por Tipo Sector K en Ecuador 2008	53
FIGURA 34: Distribución geográfica de las compañías del Sector K 2008.....	53
FIGURA 35: Activo del Sector K, 2000-2008	55
FIGURA 36: Pasivo del Sector K, 2000-2008	56
FIGURA 37: Patrimonio del Sector K, 2000-2008	57
FIGURA 38: Ingresos Operacionales del Sector K, 2000-2008	57
FIGURA 39: Utilidades del Sector K, 2000-2008	58
FIGURA 40: Liquidez Corriente del Sector K, 2000-2008	62
FIGURA 41: Prueba Ácida del Sector K, 2000-2008	63
FIGURA 42: Endeudamiento del Activo del Sector K, 2000-2008	65
FIGURA 43: Endeudamiento Patrimonial del Sector K, 2000-2008	66
FIGURA 44: Endeudamiento del Activo Fijo del Sector K, 2000-2008	67
FIGURA 45: Apalancamiento del Sector K, 2000-2008.....	67
FIGURA 46: Apalancamiento Financiero del Sector K, 2000-2008	68
FIGURA 47: Rotación de Cartera del Sector K, 2000-2008.....	70
FIGURA 48: Rotación de Activo Fijo del Sector K, 2000-2008	71
FIGURA 49: Rotación de Ventas del Sector K, 2000-2008	72
FIGURA 50: Período Medio de Cobranza del Sector K, 2000-2008.....	73
FIGURA 51: Período Medio de Pago del Sector K, 2000-2008	73
FIGURA 52: Impacto Gasto Administrativo y de Ventas del Sector K, 2000-2008	75
FIGURA 53: Impacto de la Carga Financiera del Sector K, 2000-2008.....	75
FIGURA 54: Rentabilidad Neta del Activo del Sector K, 2000-2008	77
FIGURA 55: Margen Bruto del Sector K, 2000-2008	79
FIGURA 56: Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto) del Sector K, 2000-2008	79
FIGURA 57: Margen Operacional del Sector K, 2000-2008.....	80
FIGURA 58: Rentabilidad Operacional del Patrimonio del Sector K, 2000-2008	82
FIGURA 59: Rentabilidad Financiera del Sector K, 2000-2008	82
FIGURA 60: Gráfico de Sedimentación de Solvencia.....	89
FIGURA 61: Gráfico de Sedimentación de Gestión	92
FIGURA 62: Gráfico de Sedimentación de Rentabilidad	95
FIGURA 63: Conglomerados Globales del Sector K.....	101
FIGURA 64: Conglomerados por Liquidez del Sector K	104

FIGURA 65: Conglomerados por solvencia del Sector K	106
FIGURA 66: Conglomerados por Gestión del Sector K.....	108
FIGURA 67: Conglomerados por Rentabilidad del Sector K.....	110
FIGURA 68: Participación de las 10 Primeras Empresas del Sector K.....	116
FIGURA 69: Índice de Herfindahl-Hirschman del Sector K.....	116
FIGURA 70: Entropía del Sector K	117
FIGURA 71: Índice de Herfindahl-Hirschman Normalizado por Tamaño Sector K.....	118
FIGURA 72: Entropía Normalizado por Tamaño Sector K.....	119
FIGURA 73: Índice de Herfindahl-Hirschman Normalizado por Subsector K	123
FIGURA 74: Entropía Normalizado por Subsector K	123

LISTA DE TABLAS

TABLA 1: Estructuras de Mercado de Stackelberg	9
TABLA 2: Secciones CIU 3.1.....	21
TABLA 3: Producción K 2007 en la UE, por Subsectores (millones de euros).....	26
TABLA 4: CIU Revisión 3.....	35
TABLA 5: Cifras de Producción y Empleo en el Ecuador 2000-2008	38
TABLA 6: Producción del Sector K en el Ecuador 2000-2008.....	40
TABLA 7: Producción de los Subsectores K en el Ecuador 2000-2008	42
TABLA 8: Formación Bruta de Capital Fijo Subsectores K 2007	47
TABLA 9: Sector K-Ecuador Compañías Informantes por Provincia 2008	54
TABLA 10: Indicadores Financieros.....	60
TABLA 11: Número de Empresas analizadas por Subsector	61
TABLA 12: Parámetros de Clasificación por Tamaño.....	61
TABLA 13: Indicadores de Liquidez Sector K	64
TABLA 14: Indicadores de Solvencia Sector K.....	69
TABLA 15: Indicadores de Gestión Sector K	76
TABLA 16: Indicadores de Rentabilidad Sector K	83
TABLA 17: Número de Observaciones Atípicas	84
TABLA 18: Estadísticos Descriptivos de Liquidez.....	86
TABLA 19: Matriz de Correlaciones de Liquidez	86
TABLA 20: Medida de Kaiser-Meyer-Olkin de Liquidez	87
TABLA 21: Comunalidades de Liquidez	87
TABLA 22: Varianza Total Explicada sobre Liquidez	87
TABLA 23: Matriz de Componentes sobre Liquidez.....	88
TABLA 24: Estadísticos Descriptivos de Solvencia	88
TABLA 25: Matriz de Correlaciones de Solvencia.....	89
TABLA 26: Comunalidades de Solvencia.....	89
TABLA 27: Varianza Total Explicada sobre Solvencia.....	90
TABLA 28: Matriz de Componentes sobre Solvencia	90
TABLA 29: Estadísticos Descriptivos de Gestión	91
TABLA 30: Matriz de Correlaciones de Gestión	91
TABLA 31: Medida de Kaiser-Meyer-Olkin de Gestión	92

TABLA 32: Comunalidades de Gestión	92
TABLA 33: Varianza Total Explicada sobre Gestión	93
TABLA 34: Matriz de Componentes sobre Gestión	93
TABLA 35: Estadísticos Descriptivos de Rentabilidad	94
TABLA 36: Matriz de Correlaciones de Rentabilidad	94
TABLA 37: Medida de Kaiser-Meyer-Olkin de Rentabilidad	95
TABLA 38: Comunalidades de Rentabilidad	95
TABLA 39: Varianza Total Explicada sobre Rentabilidad	96
TABLA 40: Matriz de Componentes sobre Gestión	96
TABLA 41: Centros Iniciales de los Conglomerados	99
TABLA 42: Historial de Iteraciones	99
TABLA 43: Centros de los Conglomerados Finales	100
TABLA 44: Tabla Anova	100
TABLA 45: Número de casos en cada Conglomerado.....	101
TABLA 46: Resumen de resultados Conglomerados por Liquidez	103
TABLA 47: Número de casos en cada Conglomerado de Liquidez.....	103
TABLA 48: Resumen de resultados Conglomerados por Solvencia.....	105
TABLA 49: Número de casos en cada Conglomerado de Solvencia	106
TABLA 50: Resumen de resultados Conglomerados por Gestión	107
TABLA 51: Número de casos en cada Conglomerado de Gestión	107
TABLA 52: Resumen de resultados Conglomerados por Rentabilidad	109
TABLA 53: Número de casos en cada Conglomerado de Rentabilidad	110
TABLA 54: Indicadores de Concentración Sector K 2000-2008.....	115
TABLA 55: Indicadores de Concentración por Tamaño Sector K 2000-2008	120
TABLA 56: Indicadores de Concentración por Subsectores K 2000-2008.....	124
TABLA 57: Matriz de Correlaciones Indicadores de Concentración del Sector K.....	127

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1: Clasificación Completa Sección K CIIU 3.1	138
ANEXO 2: Estadísticas de Producción y Empleo Sector K en la Unión Europea.	138
ANEXO 3: Estadísticas de Producción del Sector J-K en Varios Países.	151
ANEXO 4: Estadísticas de Producción del Sector J-K en América Latina.....	152
ANEXO 5: Estadísticas de Producción del Sector K en Colombia y Perú.....	153
ANEXO 6: Estadísticas de Producción del Sector K en el Ecuador 2000-2008	154
ANEXO 7: Personal Ocupado Sector K en Ecuador 2000-2008.....	155
ANEXO 8: Recaudación Tributaria del Sector K en Ecuador 2000-2008.	156
ANEXO 9: Compañías Informantes Sector K en Ecuador 2000-2008.	158
ANEXO 10: Cuentas de Balance General y Resultados del Sector K 2000-2008.	159
ANEXO 11: Indicadores Financieros Empresas del Sector K por tamaño 2000-2008. ...	162
ANEXO 12: Número de casos Atípicos	166

RESUMEN

El principal objetivo de esta investigación es determinar el indicador de concentración que permita definir la estructura de mercado del sector “K” correspondiente a “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” en el Ecuador durante el período 2000-2008; para ello, se examina su importancia y aporte tanto a nivel nacional como internacional.

Por otra parte, dentro del sector se analizan los principales indicadores financieros de las empresas que lo integran y mediante un análisis de conglomerados se conforman agregados homogéneos.

Finalmente, con estos grupos empresariales de características similares, se estima el nivel de competencia del sector, a través de las medidas de concentración, permitiendo conocer si se asemeja a un mercado de competencia perfecta o a un mercado monopolístico.

Palabras clave: *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler; Análisis de Componentes Principales; Análisis de Conglomerados; Indicadores de Concentración Industrial.*

ABSTRACT

The main objective of this research is to determine the concentration indicator that defines the market structure of the sector "K" that corresponds to "Real estate, renting and business" in Ecuador during the period 2000-2008; for this, its importance and contribution, both nationally and internationally is examined.

On the other hand, inside the sector, the main financial indicators of the member of the companies are analyzed, and through a cluster analysis homogeneous aggregates are formed.

Finally, using business groups with similar characteristics, the level of competition in the sector is estimated, through measures of concentration, letting know if it resembles a perfect competitive market or a monopoly.

Keywords: *Real estate, renting and business; Principal Component Analysis; Cluster Analysis; Industry Concentration Indicators.*

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1 ANTECEDENTES

Un mercado global, que día a día se interrelaciona con mayor intensidad gracias al desarrollo financiero y a los avances tecnológicos, genera de manera directa mayor capacidad de elección para los consumidores y fomenta la competencia empresarial e industrial.

Sin embargo, siguiendo este enfoque capitalista globalizador, en el mediano y largo plazo sólo las empresas más fuertes, es decir, con mejores posibilidades de competir, logran mantenerse. Este proceso provoca que las empresas busquen refugio bajo modalidades de concentración industrial, tales como fusiones, adquisiciones o *joint ventures*¹. Como consecuencia de lo anterior, se establecen mercados con altos niveles de concentración, dando paso a la formación de monopolios y oligopolios.

Un mercado concentrado obstaculiza el desarrollo económico de una nación, pues repercute de manera negativa en la eficiencia empresarial e industrial y deteriora el bienestar de la población. Cabe destacar, que no siempre una acción de concentración genera un decremento del bienestar, por ejemplo cuando dos empresas de capital y nivel de producción pequeño se fusionan, se incrementa la concentración de su sector; no obstante, si lo hacen para optimizar su producción, ser más eficientes y competir contra una empresa internacional más grande, entonces mejoran los niveles de competencia del país.

La concentración industrial incurre de manera transversal en los diferentes sectores de la economía, en general, cualquier empresa busca explotar los beneficios vinculados a las “economías de escala”² y a las “sinergias industriales”.

¹ Joint Venture: Es un pacto o asociación temporal entre competidores actuales o potenciales, por el cual se comparte la administración empresarial persiguiendo objetivos específicos, concretos y limitados.

² Disminución del costo unitario a medida del incremento de la producción.

En esencia, todas las empresas buscan incrementar su competitividad a fin de adaptarse y mantenerse activas; es entonces cuando surge la necesidad de establecer una política preventiva sobre el funcionamiento de la estructura del mercado³, cuyo principal objetivo sea controlar la formación de concentraciones económicas de manera técnica y objetiva, fomentando la competencia y el desarrollo local.

A nivel regional, varios países han promovido normas legislativas, que facilitan la libre competencia, considerando las implicaciones teóricas de las imperfecciones del mercado, en especial las relacionadas con el concepto de monopolio. Chile, Brasil, Argentina y México han marcado el ejemplo al generar un marco normativo para sancionar, controlar y prevenir niveles de concentración que desestabilicen su economía. En el Ecuador, el artículo 304 numeral 6 de la Constitución establece que la política comercial que lleve adelante el Estado estará encaminada a evitar las prácticas monopólicas y oligopólicas, y otras que afecten el funcionamiento eficiente de los mercados, todo esto como fundamentos a ser desarrollados, fortalecidos y dinamizados a través del Plan Nacional de Desarrollo⁴.

En este sentido, es una temática coyuntural establecer métodos analíticos pertinentes que fortalezcan y clarifiquen la nueva estructura legislativa referente a la competencia y la competitividad en el Ecuador, por ello, es necesario aplicar estas metodologías en los diversos sectores de la economía, en especial, porque investigaciones de esta índole son escasas a nivel nacional. Para este proyecto, se ha elegido al sector económico denominado “K”, de acuerdo al Sistema de Cuentas Regionales y a su clasificación CIIU 3.1⁵, que corresponde a las “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler”.

³ Estructura de Mercado: Relación que define el número de competidores, el poder de mercado de los participantes, y el acceso a nuevos competidores, entre otros aspectos; las más utilizadas teóricamente son la Competencia Perfecta y el Monopolio que representan los extremos en cuanto a competencia.

⁴ Constitución de la República del Ecuador, Capítulo cuarto, Sección séptima, Art. 304, numeral 6. Registro Oficial del 21 de Octubre de 2008.

⁵ Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU 3.1): Elaborada por la ONU en el año 2002, contiene 17 secciones donde se describen las principales actividades económicas.

1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.2.1 Objetivo General

Analizar la estructura del mercado en el sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” en el período 2000-2008; su evolución, aporte e impacto sobre la economía ecuatoriana, aplicando estadísticas y metodologías concernientes a índices de concentración, a fin de determinar la presencia de monopolios y oligopolios.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Sistematizar los antecedentes y la evolución del sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” a nivel nacional e internacional.
- Identificar la participación del mercado del sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” bajo perfiles financieros y económicos, a fin de observar su jerarquía dentro de la economía ecuatoriana.
- Clasificar las empresas del sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” utilizando técnicas estadísticas como el análisis de conglomerados que permite establecer grupos homogéneos.
- Calcular el indicador de concentración óptimo que permita generar rangos para determinar la existencia de monopolios y oligopolios dentro del sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler”.

1.3 JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

1.3.1 Justificación Teórica

Ante la imperante necesidad de explicar y comprender fenómenos con elevados niveles de incertidumbre, como los económicos, donde el objetivo primordial es brindar bienestar a la población y donde las decisiones son tomadas por personas, es fundamental tener las herramientas adecuadas para tomar decisiones correctas y oportunas; es aquí donde resalta el aporte de la estadística sobre las decisiones económicas.

Por ejemplo, en la presente investigación, la importancia de la estadística sobresale en el análisis colectivo de los indicadores financieros que reflejan el desempeño individual de las empresas del sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler”; y en el análisis de sus indicadores de concentración permitiendo encontrar uno que represente de la manera más veraz posible la realidad de competencia dentro de este sector.

Cabe señalar, que las ventajas de las técnicas estadísticas ya han sido utilizadas al calcular indicadores de concentración que han contribuido en la formulación de la normativa referente a la regulación de mercados y a la competencia, en varios países del mundo tales como México⁶, Brasil, Argentina⁷, España, entre muchos otros⁸.

Y bien, el Ecuador podría sumarse en este camino que busca transparentar el comercio, las transacciones y las relaciones de mercado, utilizando estudios técnicos y objetivos.

⁶ PÉREZ, Miranda, *“El control de las fusiones y la represión a las prácticas monopólicas en el derecho mexicano”*, 2000.

⁷ COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA DE ARGENTINA, *“El control previo de las concentraciones y fusiones y la defensa de la competencia de los mercados”*, 2000.

⁸ BERCOVITZ, A., *“El control de las concentraciones de empresas en la Comunidad Europea”*, Gaceta Jurídica de la CEE, Número D-13, págs. 193-255, 1990.

1.3.2 Justificación Práctica

En la Constitución de la República del Ecuador se establece que la política comercial que lleve adelante el Estado estará encaminada a evitar las prácticas monopólicas y oligopólicas, y otras que afecten el funcionamiento eficiente de los mercados⁹.

Para definir este precepto constitucional, el gobierno del Economista Rafael Correa promulgó el decreto 1614, en marzo de 2009, donde se determinan las normas de aplicación de la Decisión 608 de la Comunidad Andina de Naciones (CAN), que busca sancionar y evitar las infracciones referentes a la competencia económica.

El Ecuador acaba de aprobar un nuevo código de la producción¹⁰ que marcará el marco jurídico pertinente en materia de competencia económica. Bajo este contexto el determinar la estructura de mercado de un sector a través de técnicas estadísticas e indicadores de concentración será un aporte fundamental en la discusión de este nuevo marco regulatorio.

El análisis sobre concentración industrial no se puede hacer de manera general, sino que necesita conocer las características específicas de cada sector para lograr una óptima regulación; entonces, implantar un indicador que este acorde a la realidad, de una manera técnica, permitirá establecer políticas congruentes a las características internas de cada grupo económico, afectando lo menos posible al desenvolvimiento normal del mercado.

Por otra parte, a partir del proceso de dolarización, en el país se ha desarrollado un crecimiento considerable de las actividades empresariales e inmobiliarias. A simple vista se puede observar la gran cantidad de proyectos inmobiliarios e iniciativas de carácter empresarial en las áreas urbanas de las principales ciudades del país: Quito, Guayaquil y Cuenca.

⁹ Constitución de la República del Ecuador, Capítulo cuarto, Sección séptima, Art. 304, numeral 6.

¹⁰ La Asamblea Nacional del Ecuador aprobó el Proyecto de Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones el 16 de diciembre de 2010.

Las favorables condiciones macroeconómicas del país, tales como la disponibilidad de opciones de crédito, la reducción de la tasa de interés y la estabilidad de los precios, han beneficiado directamente al sector inmobiliario y a la creación de nuevas empresas. Según información oficial, emitida por el Banco Central del Ecuador y la Superintendencia de Compañías, el sector K durante el 2008 tuvo una participación del 6,85% del total de la producción nacional y durante los últimos 8 años mantiene un crecimiento promedio de 5.7%.

Por lo tanto, aunque el nivel de participación económico del sector de actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler es relativamente bajo con relación al Producto Interno Bruto (PIB), su importancia recae en los grandes beneficios sociales que se desprenden de sus actividades, al permitir mayor acceso a vivienda para la población, generar altos niveles de empleo, fomentar la investigación y permitir el desarrollo de una cultura de innovación empresarial. Estos son motivos suficientes para que este sector se someta a un análisis específico sobre su composición, evolución y sus perspectivas a mediano y largo plazo.

1.4 HIPÓTESIS DE TRABAJO

1.4.1 Hipótesis General

El sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” se maneja bajo una estructura de mercado con alta concentración, incurriendo en prácticas monopolísticas y oligopolísticas.

1.4.2 Hipótesis Específicas

- Tanto a nivel mundial como a nivel nacional, el sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” no representa un gran aporte a la producción, sin embargo, es una importante fuente de empleo y de innovación tecnológica y empresarial.
- En el Ecuador, el sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler”, a lo largo de los últimos 10 años, mantiene una tendencia creciente en su producción y en la generación de empleo.
- Los indicadores financieros de cada empresa del sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” permiten identificar grupos empresariales homogéneos.
- El sector “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” mantiene indicadores de concentración altos, por lo que la distribución de la cuota de mercado entre las empresas que lo conforman no es eficiente.

1.5 MARCO TEÓRICO

1.5.1 Mercado

El mercado “es aquel conjunto de personas, hogares, empresas y organizaciones que participan de alguna forma en la compra y venta de bienes y servicios o en la utilización de los mismos”¹¹. Además, se considera mercado al lugar al que asisten las fuerzas de la oferta y la demanda para realizar transacción de bienes y servicios a un determinado precio.

En el mercado existen diversos agentes que influyen entre sí, dando lugar a un proceso dinámico de relaciones; al mismo tiempo, el mercado está rodeado de varios factores ambientales que ejercen en mayor o menor grado una determinada influencia sobre las relaciones y estructuras del mismo.

Se identifican dos tipos de mercados: los de bienes y los de factores. Los mercados de bienes son aquellos en los que se compran y venden bienes y servicios; mientras que los mercados de factores, como su nombre lo indica, son aquellos donde se compran y venden factores de producción (tierra, trabajo y capital).

1.5.2 Estructuras de Mercado

Las empresas que buscan maximizar sus ganancias operan bajo distintos ambientes que determinan el tipo de comportamiento que deberán tener para cumplir su objetivo.

A dichos ambientes se les denominan estructuras de mercado, y definen, entre otros aspectos, el número de competidores en un sector económico, el relativo poder de mercado de los participantes, y la facilidad o dificultad de entrada de nuevos competidores (Tabla 1).

El grado de competencia existente en un mercado depende no sólo del número de empresas y su tamaño, sino también de su comportamiento; de manera general se pueden mencionar dos: Competencia Perfecta e Imperfecta.

¹¹ KREPS, David, “*Curso de Teoría Microeconómica*”, 1995.

Las estructuras de mercado menos comunes en la realidad económica, pero muy útiles teórica y didácticamente, son la competencia perfecta y el monopolio, que representan, respectivamente, la situación ideal y la menos deseable en términos de eficiencia económica¹² y bienestar social.

TABLA 1
Estructuras de Mercado de Stackelberg

OFERTA \ DEMANDA	Un comprador	Pocos Compradores	Muchos Compradores
Un Vendedor	Monopolio Bilateral	Monopolio Parcial	Monopolio
Pocos Vendedores	Monopsonio Parcial	Oligopolio Bilateral	Oligopolio
Muchos Vendedores	Monopsonio	Oligopsonio	Competencia Perfecta

Fuente: FRANK, Robert, "Microeconomía y conducta", 2005.

a. Competencia Perfecta

El mercado Competencia Perfecta se define como el mercado en el que existe un gran número de compradores y vendedores de una mercancía, además de que se ofrecen productos similares, igualmente existe libertad absoluta para los compradores y vendedores y no hay control sobre los precios ni reglamento para fijarlos. El precio se fija cuando la oferta y la demanda coinciden; este punto se conoce como precio de equilibrio.

Estas características nos permiten concluir que ningún participante tiene la capacidad de influir en el precio de mercado del bien en cuestión; más bien, cada productor toma el precio definido por la oferta y la demanda en el mercado. Esto significa que si una empresa intentara aumentar su precio no vendería nada y saldría del mercado porque compite con empresas que venden exactamente el mismo producto y los consumidores saben perfectamente cuál es el precio de mercado del bien, por lo que ninguno le compraría. Por otra parte, sería inútil que bajara su precio con la finalidad de vender más, ya que al ser tan pequeña respecto al tamaño de la industria, su mayor producción no tendría efecto alguno sobre la oferta y, por lo tanto, no afectaría el precio de mercado.

¹² Considerando "eficiencia económica" cuando una economía produce lo que la sociedad desea al menor costo posible.

b. Competencia Imperfecta

En la medida en que determinado mercado no cumpla con las características de la competencia perfecta, se alejará de ella o bien será un mercado con mayor o menor imperfección y con mayor o menor competencia.

c. Monopolio

El término monopolista viene del griego mono (uno) y polista (vendedor). Es el caso extremo de competencia imperfecta, es una industria que produce un bien o servicio para el cual no existe sustituto y en el que hay un único proveedor que controla absolutamente la industria.

d. Competencia Monopolística

Una industria de competencia monopolística tiene básicamente las mismas características que una de competencia perfecta, excepto porque las empresas producen bienes diferenciados; existen muchas empresas participantes y ausencia de barreras de entrada. El nombre de esta estructura de mercado obedece a una similitud con la competencia perfecta y el monopolio al mismo tiempo.

Cada empresa es pequeña respecto al tamaño de la industria, por lo que la única forma en la que pueden obtener poder de mercado es mediante la diferenciación de producto. Cuando una empresa competidora monopolística logra diferenciar su producto, el poder de mercado ganado le permite comportarse como el único productor (monopolista) de ese bien. Sin embargo, a diferencia del monopolista, el competidor monopolista se enfrenta a sustitutos cercanos, que no tienen exactamente las mismas características que su producto, pero que, en general, cumplen la misma función para los consumidores.

e. Oligopolio

El oligopolio es la estructura de mercado más compleja de estudiar. Es la organización de mercado en la cual hay pocos vendedores de una mercancía. Por tanto, las acciones de cada vendedor afectarán a los otros vendedores.

Está presente en industrias caracterizadas por el dominio de unas cuantas empresas, las cuales pueden producir bienes homogéneos o diferenciados y que mantienen significativas barreras de entrada. Al estar tan concentrada la industria, la interdependencia entre las empresas participantes hace poco útiles los intentos por definir un modelo general para esta estructura de mercado¹³.

La única característica inequívoca es que la decisión de una empresa depende en gran medida de las decisiones de las otras empresas que conforman el oligopolio. Como resultado de esto, los modelos de oligopolio se basan en supuestos que pueden ser:

- El modelo de Cournot
- El modelo de Edgeworth
- El modelo de Chamberlin
- El modelo de la curva de demanda quebrada
- El modelo de cártel centralizado
- El modelo de cártel de repartición de mercado.
- El modelo de liderazgo de precios.

Estos modelos se basan en hipótesis abstractas, de carácter psicológico, cada vez más complejas. Según Stackelberg¹⁴, las diversas hipótesis pueden dar lugar a un número de casos tan grande como para desconcertar.

¹³ En su libro *"Business Cycles"* publicado en 1939, Schumpeter afirma que el oligopolio se subdivide en muchos casos, algunos de los cuales están determinados, otros no lo están. Y para superar este inconveniente se recomienda el análisis de "caso por caso".

¹⁴ Heinrich Freiherr Von Stackelberg, Doctor en Ciencias del Estado y Profesor de Ciencias Económicas en la Universidad de Rhenana de Federico Guillermo, en Bonn am Rhein, fue un economista alemán que contribuyó a la teoría de juegos y a la organización industrial, y que es conocido por el modelo de competencia que lleva su nombre.

f. Monopsonio

Ésta estructura implica un análisis del poder del mercado, no desde el punto de vista de los productores, sino desde el de los compradores.

El monopsonio aparece cuando en un mercado existe un único comprador. Al ser único, tiene un control especial sobre el precio de los productos, pues los productores tienen que adaptarse de alguna forma a las exigencias del comprador en materia de precio y cantidad. De esta forma, le permite al comprador obtener los productos a un precio menor al que tendría que comprarlo si estuviera en un mercado competitivo.

En lo que respecta al análisis del poder del mercado referido al consumidor, se puede mencionar el oligopsonio, que presenta la situación de un mercado con un número pequeño de consumidores en los cuales se deposita el control y el poder sobre los precios y las cantidades de un producto.

Por lo tanto, los beneficios se concentrarían en los consumidores, pero no en los productores, los cuales ven empeorar su situación al no recibir un precio razonable por los productos que elaboran.

1.5.3 Competencia y Competitividad

Es importante diferenciar entre el concepto de competencia y competitividad, la primera hace referencia a la libertad de participar y diferenciarse por cualidades o habilidades, mientras que la competitividad se refiere a la habilidad de mantenerse en competencia renovando y manteniendo superioridades propias.

La competitividad se define como la capacidad que tiene una organización, pública o privada, de lograr y mantener ventajas que le permitan consolidar y mejorar su posición en el entorno socioeconómico en el que se desenvuelve. Estas ventajas están definidas por sus recursos y su habilidad para obtener rendimientos mayores a los de sus competidores.

En cambio, "la competencia es algo inequívocamente bueno en el mundo ideal de los economistas. Se supone que en este mundo opera un gran número de

participantes en todos los mercados, que no hay bienes públicos, ni externalidades, ni asimetrías en la información, ni monopolios naturales, que los mercados son perfectos, que los agentes económicos se comportan de forma enteramente racional, que existe un sistema judicial benevolente para exigir el cumplimiento de los contratos y que un Estado benevolente se encarga de transferir recursos para alcanzar la redistribución que se cree conveniente"¹⁵.

1.5.4 Concentración Industrial

El proceso de concentración industrial consiste en la reducción progresiva del número de empresas que proveen la mayor proporción de los bienes industriales que se ofrecen en el mercado, tanto a nivel global como a nivel de cada rama o sub-rama de industria en particular¹⁶.

Sin embargo, es importante notar que existen situaciones en las que aunque el número de competidores de un determinado sector industrial disminuya drásticamente, en un período de tiempo, no necesariamente las empresas restantes tendrán condiciones para llegar a acuerdos de precios de mercado, siempre que sus productos sean fácilmente sustituibles; por otra parte, un mercado puede ser poco concentrado y caer en condiciones oligopólicas o monopólicas, si los productos de la industria son diferenciados.

Además, no siempre las condiciones monopólicas garantizan la supremacía de una empresa, pueden existir decisiones de política económica, como control de precios o apertura comercial, que anulen las ventajas que se desprenden del monopolio.

Este concepto está ligado a la presencia de distorsiones de mercado, tales como monopolios u oligopolios, y de su análisis se generan diversas opiniones.

En algunos casos se asevera que la “concentración” permite un desarrollo rápido y con mayores economías de escala; mientras que, en otros se asegura que este proceso desemboca en costos elevados por la falta de competencia.

¹⁵ SINGH, A., DHUMALE, R., “*Competition Policy, Development and Developing Countries*”, 1999.

¹⁶ SYLOS, Paolo, “*El Proceso de Concentración Industrial y las Formas de Mercado*”, 2001.

Al respecto, existen dos teorías predominantes:

- Teoría Marxista (macrosocial).
- Teoría Liberal (microeconómica).

a. Teoría Marxista

Esta teoría intenta comprender la realidad desde una visión estructural e histórica. Marx determina tres condiciones previas al despegue de una economía capitalista¹⁷:

La pequeña producción mercantil, o cooperación simple: donde prevalece el trabajo manual y no existe la división del trabajo¹⁸.

La manufactura: se incrementa la productividad por la división del trabajo, todavía se basa en el trabajo manual.

El maquinismo y la gran industria: el capitalismo entra en su etapa madura, se cambia el trabajo manual por la máquina y se experimenta un crecimiento permanente de la productividad y el tamaño de las empresas.

Bajo este contexto, Marx considera que la concentración de los medios de producción parte desde la etapa de manufactura y tendrá su mayor intensidad durante la gran industria.

Por lo tanto, mientras continúe el desarrollo incipiente de las fuerzas productivas, se dará de manera simultánea la concentración de los medios de producción y la expansión del número de empresas; pero, en un determinado punto esta tendencia se revertirá y los principales centros de concentración y de acumulación se fusionarán de manera centralizada, por consiguiente se desarrollará una etapa netamente monopolística; pasando por diversas etapas de concentración como el oligopolio.

¹⁷ MARX, Karl, *“El Capital”*, 1889.

¹⁸ Considerando a la división del trabajo como la diferenciación de las actividades de los obreros en el proceso productivo.

b. Teoría Liberal

Este criterio parte de un esquema abstracto formal, que se desprende de un modelo ideal de competencia perfecta y considera el apareamiento del monopolio como una anomalía.

El comportamiento de las empresas depende directamente de la estructura de mercado en la que se desenvuelven, ya sea monopolio, competencia perfecta, oligopolio etc. Cuando existe un grupo reducido de empresas, no se logra una asignación óptima de recursos, es decir, se mantiene una pérdida constante del bienestar.

Desde un punto de vista microeconómico, una empresa monopólica, debido al poder que ejerce sobre el mercado¹⁹, puede funcionar a niveles de producción más bajos que los de su capacidad instalada sin que sus ingresos se vean afectados y no tendrá incentivos para incrementar su productividad.

De la misma forma, una estructura macroeconómica altamente concentrada y con presencia de situaciones de monopolio y oligopolio, presenta distorsiones que afectan a su respectivo sector industrial y paralelamente a la economía real. Más precisamente, afecta de manera directa al nivel de precios, a la eficiencia de la capacidad industrial instalada, a la capacidad de absorción de la fuerza de trabajo y a la distribución del ingreso.

En este punto, el Estado para evitar el poder de mercado por parte de las empresas puede recurrir a:

- Política de competencia: prohibición de monopolios, TDC²⁰, autorización de fusiones, etc.
- Política industrial: apoyo a empresas mediante subsidios, incentivos a la investigación, control de entrada, etc.
- Control de la propiedad y la regulación de empresas privadas

¹⁹ Se manifiesta por la influencia que tienen las empresas en determinar el precio de equilibrio.

²⁰ Tribunal de Defensa de la Competencia

c. Estímulos para el proceso de Concentración

La búsqueda de una “economía de escala”, que tiene como restricción el tamaño de la empresa, hace que ésta optimice sus recursos aún con el riesgo de caer en situaciones monopólicas o de oligopolio.

Una economía de escala se logra tras superar una determinada barrera de tamaño que depende de las características propias del producto y de su sector industrial.

De este hecho particular, se derivan varios estímulos que promueven el deseo de concentración entre los que se pueden mencionar²¹:

- Una empresa de gran tamaño presenta mejores condiciones para desarrollar políticas de investigación de nuevos procesos y métodos que conlleven a un incremento de la productividad.
- La empresa será más adaptable a diversas combinaciones de factores de producción, logrando así tener una mayor capacidad de reacción frente a variaciones del mercado y shocks externos.
- Menores costos gracias a su mayor poder de negociación frente a los proveedores (insumos, capital, etc.).
- Abastecer los mercados tanto externos como internos, estimulan el crecimiento de los volúmenes de producción.
- Una empresa grande puede valerse de “barreras de entrada” para evitar que nuevos competidores se incorporen en su mercado.

²¹ UTTON, M., “*La concentración industrial*”, Madrid, 1975.

d. Medidas de Concentración Industrial

Ante la necesidad de estimar, de forma cuantitativa, el nivel de competencia y poder de mercado en un determinado sector de la economía, es necesario contar con indicadores que reflejen su estructura de manera veraz y efectiva.

Para ello, un indicador de concentración debe recoger información referente al número de empresas y al grado de desigualdad existente entre ellas.

La variable para medir la desigualdad no se encuentra estandarizada pero, por lo general, para este fin se sugieren variables como el ingreso operacional²², el empleo, el capital o el activo.

Las principales características que presentan estos índices son²³:

- La concentración en un sector industrial debe ser independiente del tamaño total del mismo.
- No debe depender de la dimensión absoluta de las empresas, sino de su tamaño relativo.
- La medida de concentración debe variar por un cambio en cualquier participación, si aumenta la participación de una empresa grande esta variación debe ser a expensas de una pequeña.
- La entrada de nuevas empresas debe reducir la concentración.
- La fusión de empresas debe aumentar la concentración.
- Cuanto menor sea la participación de una nueva empresa, menor será su efecto sobre el grado de concentración.
- Si las mayores empresas crecen la concentración aumenta y si las pequeñas son las que crecen la concentración tiende a disminuir.

²² Variable utilizada en esta investigación.

²³ ERASO, Luisa, GARCIA, Carmen, “Concentración industrial y medidas de información”, 1990.

Los indicadores más utilizados para medir la concentración son los denominados índices, que pretenden mostrar la estructura de las cuotas de mercado de las empresas que participan en él. Los más importantes son²⁴:

El **Índice de Herfindahl-Hirschman (IHH)** es un indicador de estructura de mercado, dado que tiene en cuenta tanto el número de competidores como su participación relativa en el mismo; es usado al evaluar situaciones monopólicas, compras y fusiones de empresas, oscila entre cero y uno, siendo menos concentrado mientras más se acerque a cero; se define como la suma al cuadrado de la participación porcentual de la *i*-ésima empresa $\left(\frac{X_i}{X}\right)$ en la industria:

$$\mathbf{IHH} = \sum_{i=1}^N \left(\frac{X_i}{X} 100\right)^2$$

El **Índice de Herfindahl-Hirschman Normalizado (IHN)** es una versión modificada de su antecesor, tiene como fin estandarizar y acotar los valores que puede tomar el IHH, mantiene su misma interpretación y su fórmula es:

$$\mathbf{IHN} = \left(\frac{\mathbf{IHH} - \frac{1}{n}}{1 - \frac{1}{n}}\right)$$

Donde *n* es el número de empresas del sector.

El **Índice de Entropía²⁵ de Theil (E)** mide el grado de desorden o de incertidumbre existente en un mercado; cuando hay una sola empresa, el grado de desorden es mínimo y entonces $E = 0$, mientras que cuando todas las empresas son iguales, la entropía es máxima $E = \ln(N)$. Es importante señalar que el Índice de Entropía es una medida inversa de la concentración (los menores valores corresponden a mercados más concentrados).

Fórmula Física de entropía: $E = -\sum_{i=1}^N (p_i) \ln(p_i) \rightarrow E = \sum_{i=1}^N \left(\frac{X_i}{X}\right) \ln\left(\frac{1}{\frac{X_i}{X}}\right)$

²⁴ GUTIÉRREZ, Javier, ZAMUDIO, Nancy, “*Medidas de Concentración y Competencia*”, 2008.

²⁵ En las ciencias físicas el concepto de entropía se refiere al grado de desorden que tiene un sistema físico. Haciendo la analogía para el análisis de un mercado, el Índice de entropía muestra el grado de imperfección o concentración en el mismo.

1.5.5 Sistema de Cuentas Nacionales y Regionales

El Sistema de Cuentas Nacionales “es un conjunto coherente sistemático e integrado de cuentas macroeconómicas, balances y tablas basados en conceptos, definiciones, clasificaciones y reglas contables aceptadas internacionalmente que constituyen un registro completo y pormenorizado de las complejas actividades que tienen lugar dentro de una economía y de la interacción entre los diferentes agentes económicos”²⁶.

En este sentido, dentro de la economía descriptiva²⁷, es fundamental para la región, establecer un sistema unificado de indicadores comparables que permitan determinar con mayor precisión la realidad económica regional.

Además, este sistema permite cuantificar de forma práctica los acontecimientos económicos, proporcionando una vasta fuente de información permanente, facilitando así, la consulta, la comparación y la investigación.

De esta manera, se logra brindar aportes significativos para la explicación de la estructura y funcionamiento global del sistema económico regional, se facilita su análisis, se logra establecer las fortalezas y debilidades de la región de una manera más técnica y acertada; permite diseñar programas y proyectos de inversión y desarrollo en función de medidas de política económica adecuadas, pertinentes y oportunas; y finalmente posibilita el análisis de la incidencia de la política macroeconómica nacional e internacional.

Para dichos efectos, se tiene la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de Actividades Económicas (CIIU) que consiste en una combinación personalizada de actividades descritas en una tabla nominal de unidades estadísticas.

²⁶ LAVEGLIA, Fernando, “*Contribuciones para la Formulación de un Sistema de Cuentas Regionales*”, 2002.

²⁷ Economía Descriptiva es empírica o estadística, se considera como la división responsable del reconocimiento de los hechos y del comportamiento de los agentes económicos se apoya en la información estadística para comprenderlos y describirlos.

1.5.6 Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU)

“La Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU) constituye una estructura de clasificación coherente y consistente de las actividades económicas basada en un conjunto de conceptos, definiciones, principios y normas de clasificación”²⁸.

Tanto a nivel nacional como internacional, la CIIU es utilizada como base para clasificar datos, según el tipo de actividad económica, en las estadísticas referentes a la producción o el ingreso nacional, el empleo, la población y otras estadísticas económicas.

La versión original de esta clasificación (CIIU1) fue realizada por la Comisión de Estadística con el asesoramiento y la ayuda de los Gobiernos Miembros de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y fue aprobada por el Consejo Económico y Social de la ONU en el año de 1948. A partir de ese año, la CIIU ha sido sometida a continuas revisiones (1956, 1965 y 1979²⁹) sobre la definición de sus categorías y sus principios básicos debido a los cambios frecuentes de la organización de las actividades económicas que de manera permanente muestran los aspectos que se deben ampliar, aclarar o mejorar dentro de la clasificación. La primera revisión de la CIIU fue publicada en 1958, la segunda en 1968, la tercera revisión en 1990, en el año 2002 se realiza la revisión 3.1; y finalmente, en el año 2009 se publica la cuarta revisión.

El análisis descrito en este documento se enfoca en el periodo 2000-2008 por lo que se ajusta a la clasificación CIIU 3.1, que está dividida en 17 secciones donde se describen las principales actividades económicas utilizando un código alfabético, tal como se detalla a continuación en la Tabla 2:

²⁸ ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS (ONU), Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, División de Estadística, “Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU). Revisión 4”, 2009.

²⁹ ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS (ONU), Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, División de Estadística, “Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas”, Informes estadísticos, Serie M, No. 4, Rev.3.1, 2002.

TABLA 2
Secciones CIIU 3.1.

Sección A	Agricultura, ganadería, caza y silvicultura.
Sección B	Pesca.
Sección C	Explotación de Minas y Canteras.
Sección D	Industria Manufacturera.
Sección E	Suministro de electricidad, gas y agua.
Sección F	Construcción.
Sección G	Comercio y reparaciones.
Sección H	Hoteles y restaurantes.
Sección I	Transporte, almacenamiento y comunicaciones.
Sección J	Intermediación financiera.
Sección K	Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.
Sección L	Administración Pública, Defensa y Seguridad social obligatoria.
Sección M	Enseñanza.
Sección N	Salud.
Sección O	Otras actividades de servicios.
Sección P	Hogares privados con servicio doméstico.
Sección Q	Organizaciones y órganos Extraterritoriales

Fuente: Organización de Naciones Unidas (ONU), Departamento de Asuntos Económicos y Sociales.

Esta clasificación desagrega la economía a los niveles más detallados de industrias, así como a los niveles más agregados de divisiones y secciones³⁰, permitiendo examinar industrias concretas o analizar la economía en su conjunto.

De las secciones principales, se desprenden de forma jerárquica divisiones y subdivisiones que amplían el nivel de clasificación desde un nivel de (2) dos dígitos hasta (4) cuatro dígitos³¹.

³⁰ Contiene 17 secciones, 62 divisiones, 161 grupos y 297 clases.

³¹ Debido a la extensa clasificación, a manera de ejemplo, y como parte principal del análisis de este documento, en el Anexo 1 se describe en su totalidad la clasificación del sector “K”.

1.5.7 Sector K “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler”

Este agregado económico está compuesto, como su nombre lo indica, por las actividades empresariales e incluye a las actividades inmobiliarias y el alquiler de maquinaria y vehículos.

Dentro de las actividades inmobiliarias y las de alquiler se considera a la intermediación en la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles, y a la administración de consorcios. El arrendamiento de inmuebles es un servicio de tipo mercancía, por lo que también está incluido dentro de los límites de la producción y considera a los inmuebles que se destinan tanto a ser ocupados para vivienda como los que se utilizan en actividades económicas.

Las actividades empresariales comprenden una amplia y diversa gama de profesiones y actividades, en gran medida de tipo consultoría, donde confluyen distintos profesionales y diferentes ocupaciones que van desde las actividades de ingeniería, investigación y desarrollo hasta actividades como la fotografía, la limpieza y la seguridad industrial.

Dentro de este grupo podemos encontrar servicios como³²:

- Servicios jurídicos.
- Contabilidad, auditoría y asesoría fiscal.
- Actividades administrativas, de consultoría y servicios de apoyo.
- Servicios de arquitectura e ingeniería.
- Publicidad y estudios de mercado.
- Actividades de diseño y decoración de interiores.
- Servicios de traducción e interpretación
- Actividades de investigación y seguridad.
- Servicio de limpieza y mantenimiento.
- Actividades de fotografía/revelado de películas.

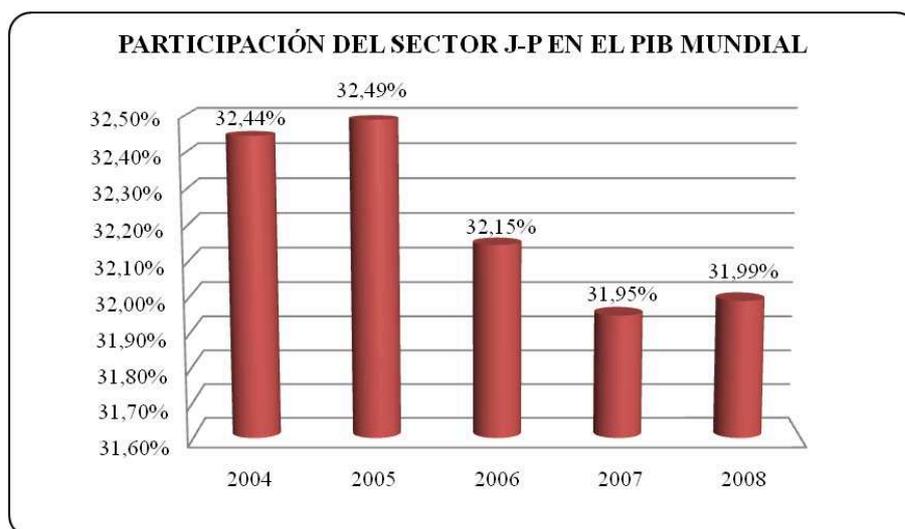
³² Detalle completo en el Anexo 1.

1.6 PANORAMA MUNDIAL DEL SECTOR K

Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler no tienen un gran peso dentro de la producción mundial, sin embargo, debido a la importancia de la innovación empresarial y la investigación en el proceso productivo, el sector es fuente de crecimiento y desarrollo.

El análisis del sector K a nivel mundial se complica puesto que los datos de los agregados desde J hasta P se consolidan en uno solo, siendo los sectores J y K los más representativos y de mayor peso dentro de este grupo. La mencionada unificación se justifica por el bajo aporte que presentan de manera individual los sectores desde L hasta P.

FIGURA 1
Participación J-P a nivel mundial 2004-2008.



Fuente: Organización de Naciones Unidas, División de Estadísticas.

Elaborado: Autor

El agregado J-P en el mundo, mantiene un comportamiento estable a lo largo de los últimos 5 años, y registra un aporte anual al Producto Interno Bruto Mundial que oscila entre el 31% y el 33%³³ (Figura 1).

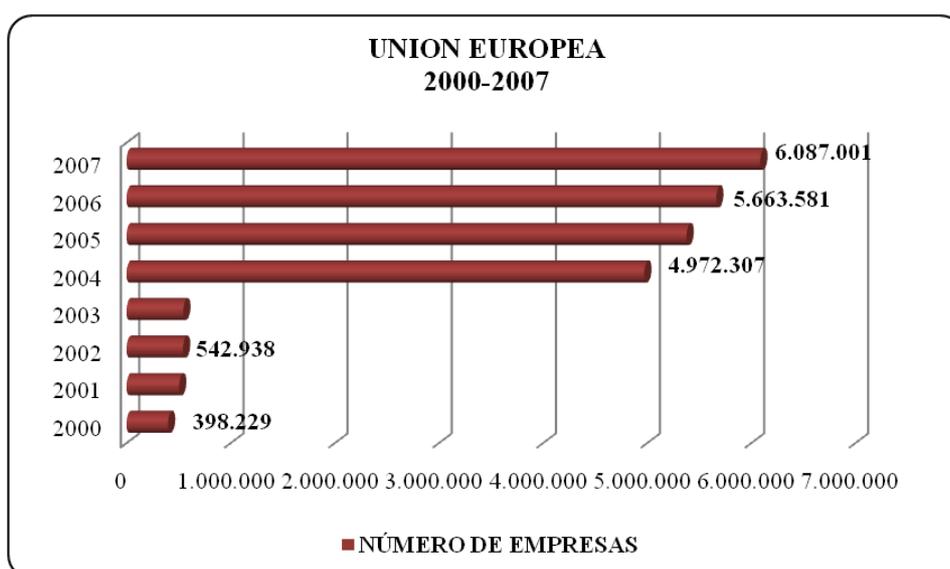
Con este precedente, a continuación se describe la situación del sector K en varios países.

³³ Datos oficiales de la Organización de Naciones Unidas (ONU), División de Estadísticas. <http://unstats.un.org/unsd/default.htm>.

1.6.1 Unión Europea (5 países)³⁴

En la Unión Europea³⁵ este sector presenta un desarrollo creciente. En la Figura 2, se puede observar que en el año 2000 existían 398.229 empresas relacionadas con este sector y para el 2007 este número ascendió a 6.087.001. Esto significa que en apenas 7 años el número de informantes se incrementó en 1429% y durante el 2007 se registró un crecimiento del 7%.

FIGURA 2
Número de Empresas del sector K en la UE



Fuente: Comisión Europea-EUROSTAT.

Elaborado: Autor

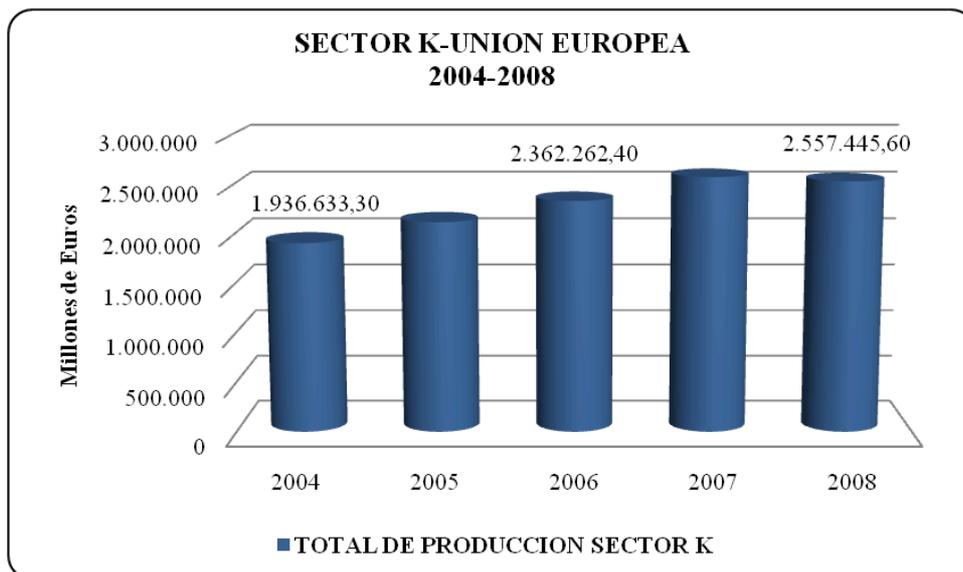
En cuanto a niveles de producción (Figura 3), en el año 2004 este sector contribuía con el 18,2% del PIB Total y tras un comportamiento positivo marcado por un crecimiento constante llegó a representar el 20,5% del PIB de la Unión Europea en el año 2008. El sector K mantiene niveles de crecimiento positivos, excepto en el periodo 2008 (Figura 4), debido a que en este periodo inicia la gran recesión³⁶ precisamente en el sector inmobiliario-financiero.

³⁴ Todos los datos estadísticos pertenecen a la División de Estadística de la Comisión Europea, <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home>.

³⁵ Conformada por 27 países (Alemania, Austria, Bélgica, Bulgaria, Chipre, Dinamarca, Eslovaquia, Eslovenia, España, Estonia, Finlandia, Francia, Grecia, Hungría, Irlanda, Italia, Letonia, Lituania, Luxemburgo, Malta, Países Bajos, Polonia, Portugal, Gran Bretaña, República Checa, Rumanía y Suecia).

³⁶ Terminología empleada por el Fondo Monetario Internacional para describir la crisis mundial 2008.

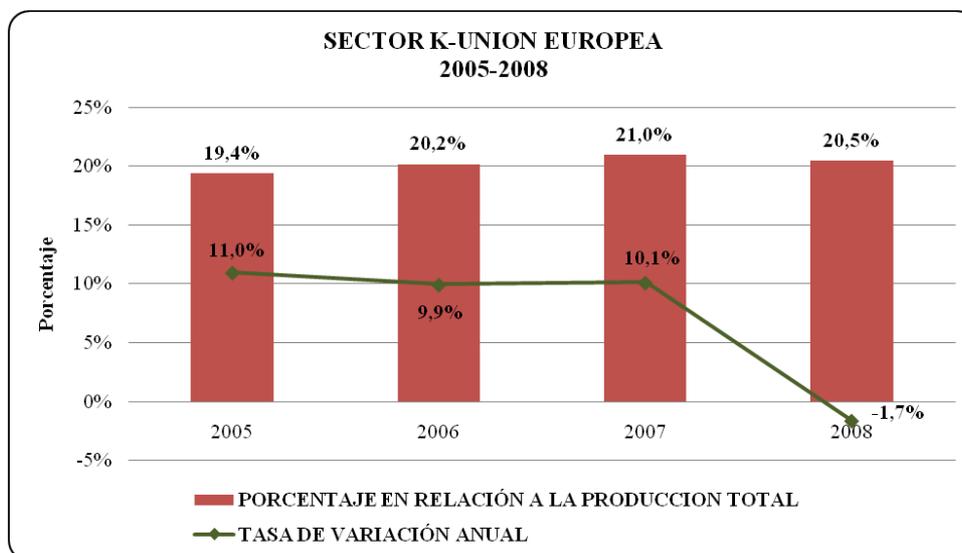
FIGURA 3
Producción K en la UE



Fuente: Comisión Europea-EUROSTAT.

Elaborado: Autor

FIGURA 4
Participación y Tasa de Variación Producción K en la UE

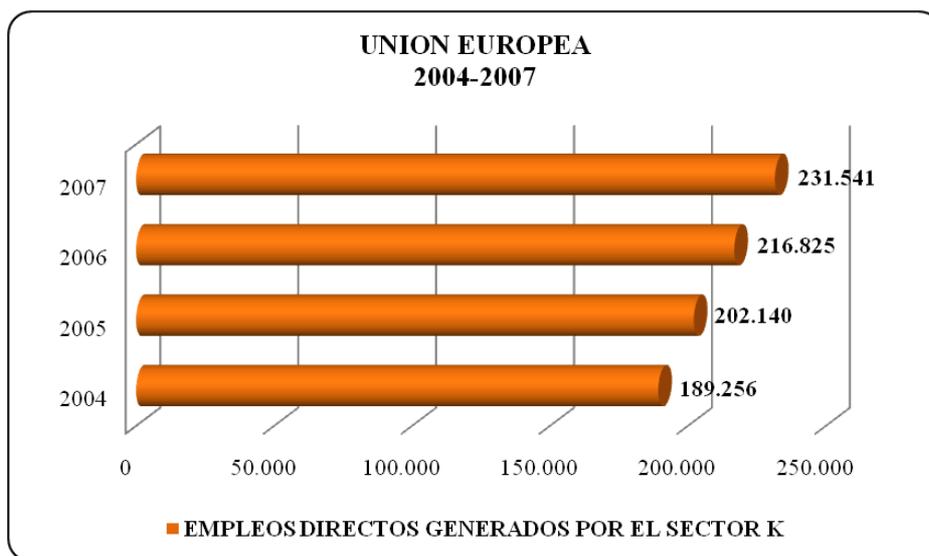


Fuente: Comisión Europea-EUROSTAT.

Elaborado: Autor

La importancia del sector, en relación con el empleo ha experimentado un crecimiento constante, para el año 2007 el sector generó 231.541 plazas directas de empleo y desde el 2005 este rubro crece a un promedio anual del 7%. La evolución del empleo en este sector se muestra en la Figura 5.

FIGURA 5
Empleo del sector K en la UE



Fuente: Comisión Europea-EUROSTAT.

Elaborado: Autor

De acuerdo a la Tabla 3, el subsector K74 correspondiente a otras actividades empresariales, constituyó en 2007 el 56% de la producción total del sector. Este grupo incluye a diversas actividades altamente especializadas e intensivas en conocimiento.

La Figura 6 permite observar que en el mismo año el grupo de actividades inmobiliarias obtuvo el segundo lugar de participación con el 22%, seguido por las actividades de informática (14%), el alquiler de maquinaria y equipo (6%) y finalmente los servicios de investigación y desarrollo (2%). Por lo tanto, en la Unión Europea los servicios profesionales y de consultoría representan los rubros más importantes en cuanto a producción dentro del sector K.

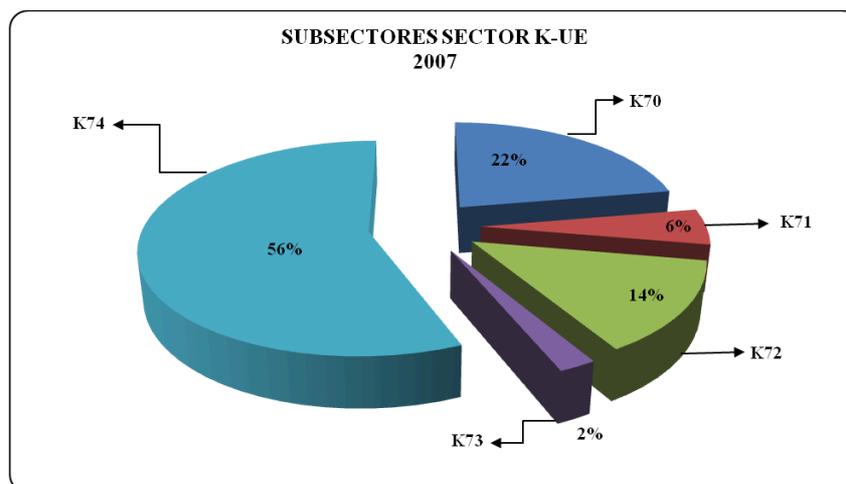
TABLA 3
Producción K 2007 en la UE, por subsectores (millones de euros)

	SUBSECTOR	UNION EUROPEA	ALEMANIA	ESPAÑA	FRANCIA	PORTUGAL	REINO UNIDO
K70	Actividades inmobiliarias	580.000,00	101.233,30	72.663,10	112.874,50	7.980,30	83.832,90
K71	Alquiler de maquinaria y equipo sin operario, de efectos personales y enseres domésticos	140.881,70	26.456,00	11.394,10	24.267,70	1.411,80	34.477,60
K72	Informática y actividades conexas	356.926,10	53.973,10	19.348,00	53.630,10	3.089,60	90.650,50
K73	Investigación y desarrollo	58.808,80	8.700,50	1.128,40	7.338,40	29,60	21.357,00
K74	Otras actividades empresariales	1.464.332,90	212.377,70	85.339,30	279.280,60	16.934,40	354.284,00

Fuente: Comisión Europea-EUROSTAT.

Elaborado: Autor

FIGURA 6
Participación de los subsectores del sector K en la UE 2007



Fuente: Comisión Europea-EUROSTAT.

Elaborado: Autor

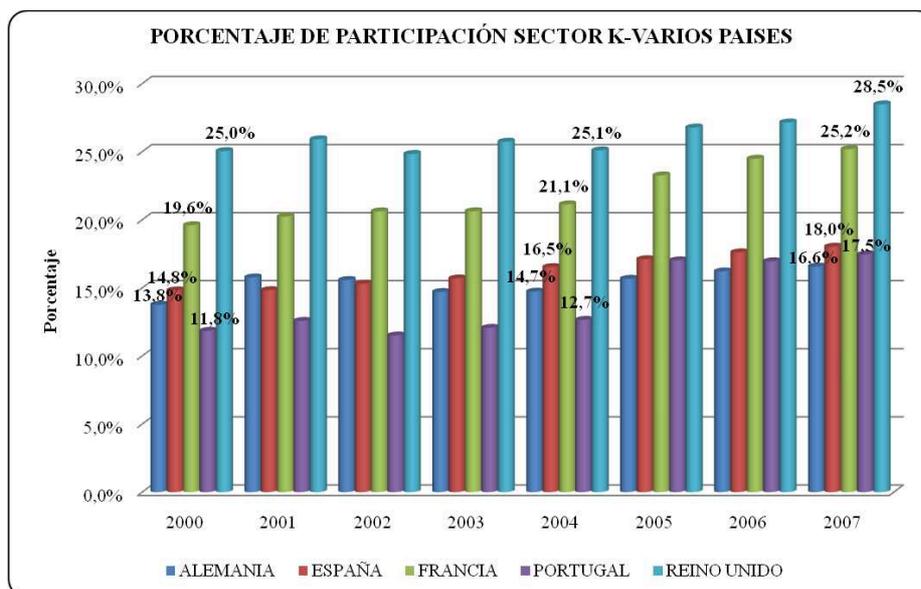
Las estadísticas generales³⁷ de la Unión Europea indican que el sector de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler es uno de los sectores más dinámicos de su economía. Este fenómeno se explica porque muchas empresas de la región han externalizado varias de sus actividades de servicios, que antes se realizaban internamente, en un intento por reducir costos y aumentar la flexibilidad. Permitiendo a las empresas concentrarse en sus actividades de negocio y reducir la necesidad de emplear su propio personal en funciones auxiliares o de apoyo.

Un análisis individual a España, Alemania, Francia, Portugal y Reino Unido³⁸, permite afirmar que, así como en conjunto, de manera particular en estos países el sector K mantiene una tendencia creciente. En Reino Unido, es donde se registra la mayor participación del sector K, llegando a representar para el año 2007 el 28,5% de su producción con un crecimiento anual aproximado de 10,5% (Figura 8). En Francia el sector experimenta una tasa de crecimiento del 7,9% y representa la cuarta parte de su producción total en el 2007. Por su parte, Alemania conserva un nivel de contribución constante que fluctúa entre el 13% y el 17% a lo largo de los últimos 5 años. (Figura 7).

³⁷ Anexo 2: Estadísticas de Producción y Empleo del Sector K en la Unión Europea.

³⁸ Seleccionados por ser las economías donde el sector K genera mayor contribución con respecto al PIB.

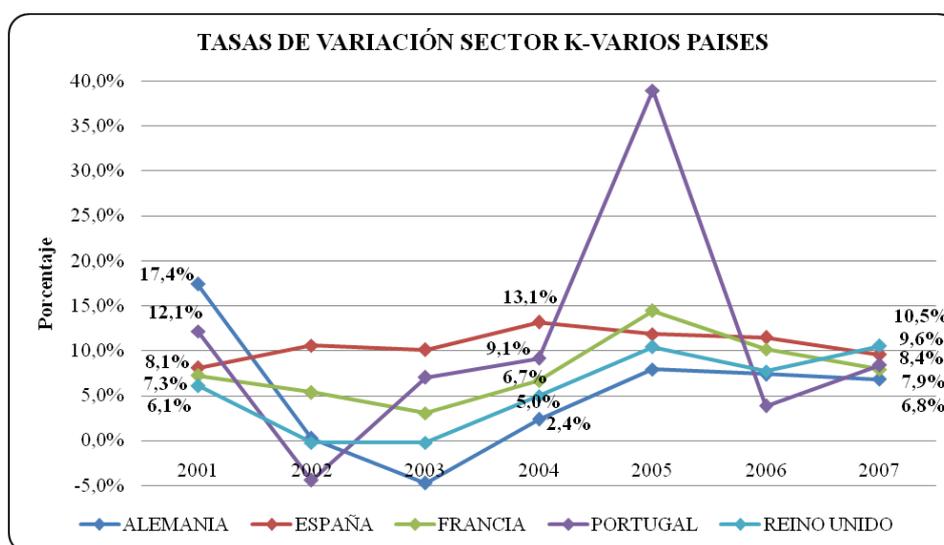
FIGURA 7
Participación de la Producción K Varios Países de la UE 2000-2007



Fuente: Comisión Europea-EUROSTAT.

Elaborado: Autor

FIGURA 8
Tasa de Variación de la Producción K Varios Países de la UE 2001-2007



Fuente: Comisión Europea-EUROSTAT.

Elaborado: Autor

En definitiva, el sector K presenta un nivel de participación en las economías europeas que oscila entre el 10% y el 30%³⁹, y un crecimiento promedio del 8.5% durante el periodo 2000-2007.

³⁹ En el periodo 2000-2008, el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler representó en promedio el 19,84% del total de la economía de la región.

Las estadísticas internacionales suministradas por la ONU⁴⁰, utilizan la Clasificación CIIU 2, por lo que no se estudia al sector K de manera individual sino que se lo analiza de manera conjunta con el sector J “Intermediación Financiera”.

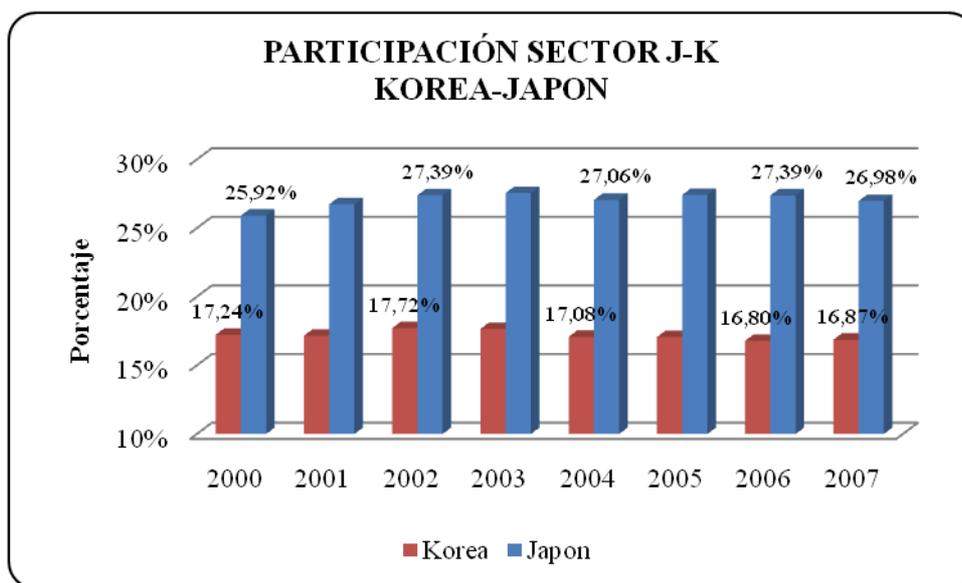
Este fenómeno se explica debido al estrecho vínculo que existe entre los dos sectores, en realidad ambos analizan las actividades económicas relacionadas directamente con el sector terciario o de servicios.

Bajo este antecedente, a continuación se examina el comportamiento del sector J-K en Japón, Korea del Norte, Australia, Nueva Zelanda, Estados Unidos, Canadá y América Latina⁴¹.

1.6.2 Asia y Oceanía (4 países)

En Japón el sector de servicios experimenta un aporte que oscila entre el 25% y el 27% durante el periodo 2000-2007, promedio superior al de la Unión Europea; y en el 2007 la participación del sector llegó a ubicarse en el 26,98% (Figura 9).

FIGURA 9
Participación de la Producción J-K en Korea y Japón



Fuente: Organización de Naciones Unidas, División de Estadísticas.

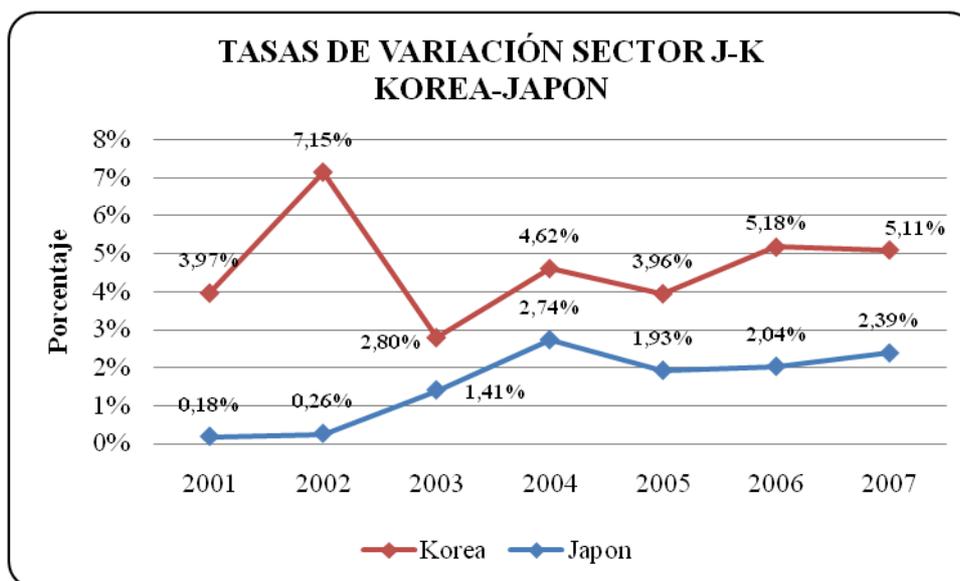
Elaborado: Autor

⁴⁰ Datos oficiales de la Organización de Naciones Unidas (ONU), División de Estadísticas. <http://unstats.un.org/unsd/default.htm>.

⁴¹ Anexo 3: Estadísticas de Producción del Sector J-K en varios países.

Por su parte, Korea del Norte mantiene un comportamiento constante sobre la contribución del sector J-K, que en promedio permanece alrededor del 17%. De acuerdo a la Figura 10, tanto Japón como Korea presentan tasas de crecimiento positivas desde el año 2000 hasta el 2007.

FIGURA 10
Tasa de Variación de la Producción J-K en Korea y Japón



Fuente: Organización de Naciones Unidas, División de Estadísticas.

Elaborado: Autor

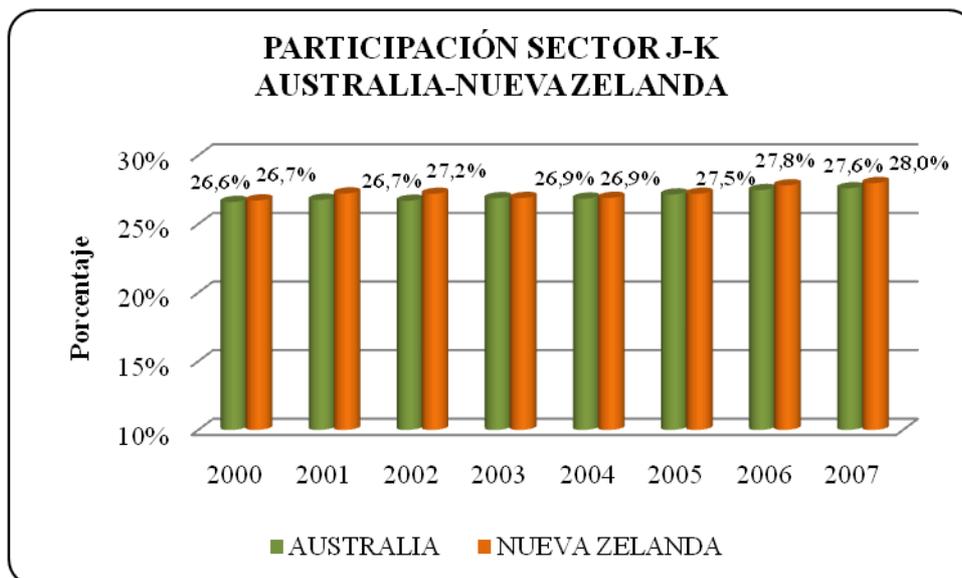
Es importante mencionar que la diferencia entre las dos naciones, en cuanto a la relación del sector J-K con respecto PIB, es de casi 10 puntos porcentuales, por lo que se puede afirmar que el sector de servicios en Japón es mucho más desarrollado que en su vecino país.

Esta diferencia estructural se da por la gran innovación tecnológica y el desarrollo de la investigación que vive la economía japonesa, así como el vasto nivel industrial que de manera indirecta incrementa las actividades relacionadas con servicios complementarios como transporte, limpieza, seguridad, etc.

Por otra parte, los dos países más representativos de Oceanía, Australia y Nueva Zelanda, mantienen un crecimiento firme del sector J-K (Figura 12).

En Australia, la participación del sector tuvo una caída para el año 2008 que la llevó a ubicarse en el 27,44%, mientras que en Nueva Zelanda se experimenta un avance progresivo que casi llega al 28% de su producción total (Figura 11).

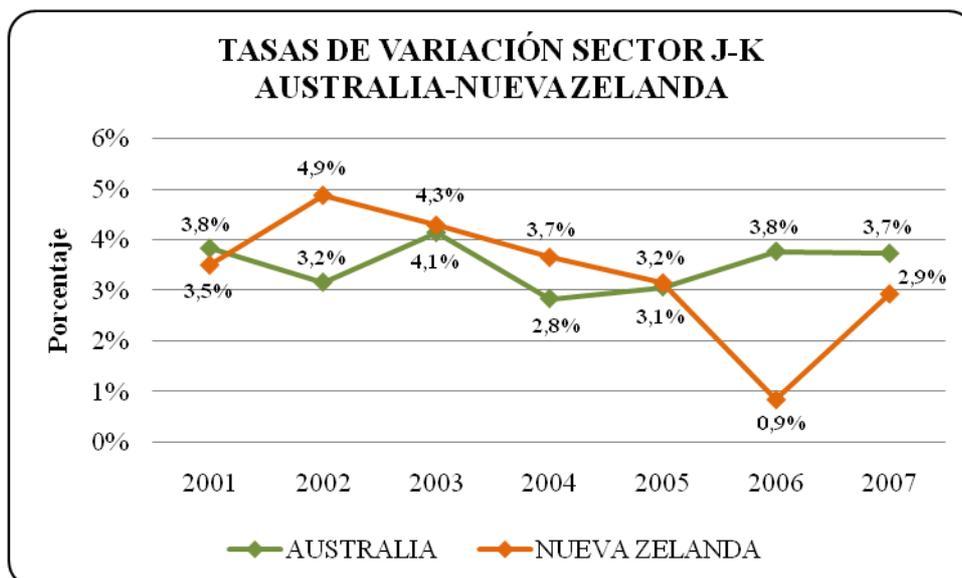
FIGURA 11
Participación de la Producción J-K en Australia y Oceanía



Fuente: Organización de Naciones Unidas, División de Estadísticas.

Elaborado: Autor

FIGURA 12
Tasa de Variación de la Producción J-K en Australia y Oceanía



Fuente: Organización de Naciones Unidas, División de Estadísticas.

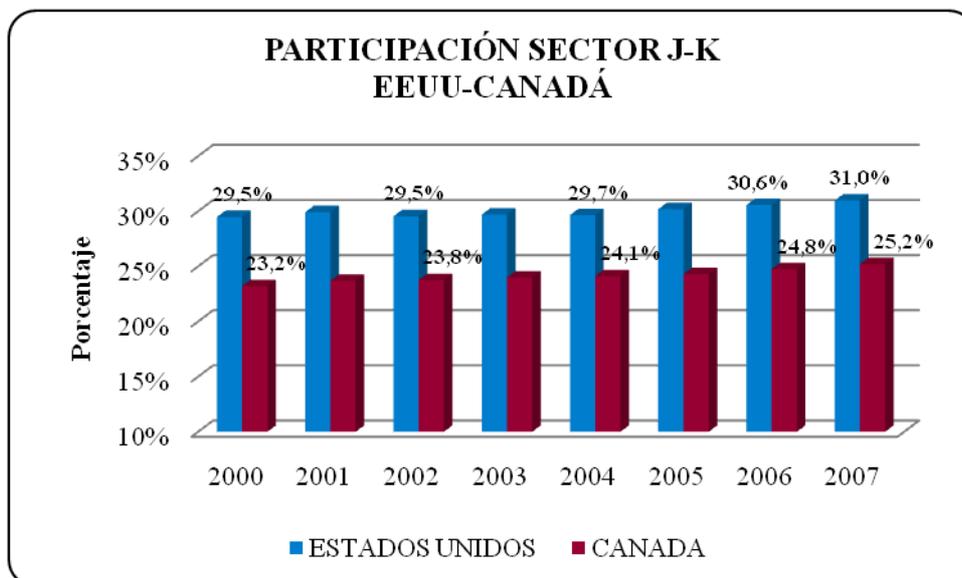
Elaborado: Autor

El extenso desarrollo de los servicios en el ámbito turístico de estas naciones, explicaría sobremanera los altos porcentajes de participación del sector J-K en sus respectivas economías.

1.6.3 América del Norte (2 países)

Estados Unidos presenta los índices de contribución del sector J-K más altos de la región llegando a representar el 31% durante el año 2007 (Figura 13). También muestra un crecimiento positivo que llega a su punto más alto en 2004 (3,6%) y decrece al 2,2% en 2007. Este fenómeno es, sin duda alguna, muestra del auge experimentado en la industria inmobiliaria y en los servicios de intermediación financiera hasta inicios de 2008. Esta fuerte participación conocida como “burbuja inmobiliaria” desembocó en la más grave crisis económica-financiera conocida desde la “Gran Depresión” de los años 30.

FIGURA 13
Participación de la Producción J-K en EEUU y Canadá



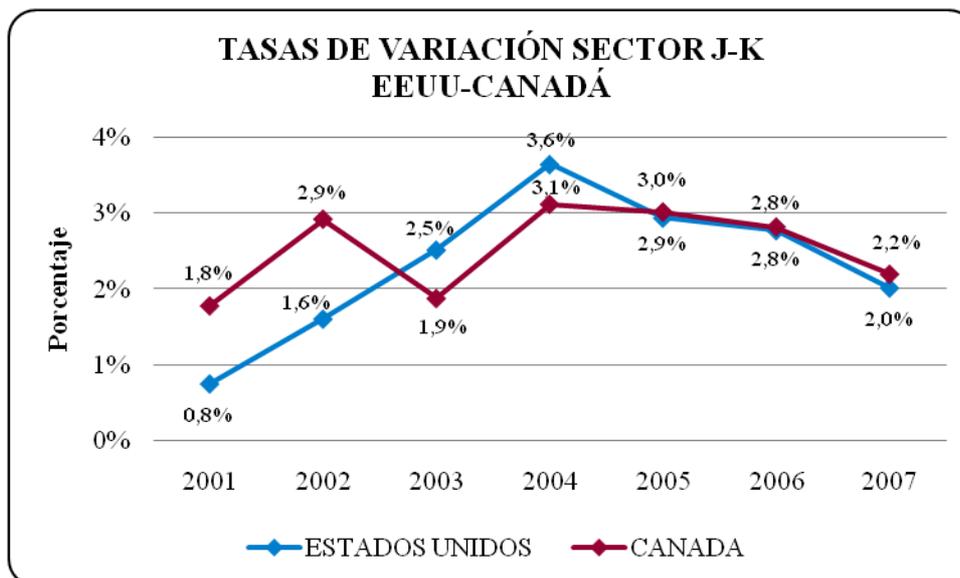
Fuente: Organización de Naciones Unidas, División de Estadísticas.

Elaborado: Autor

Por otra parte, Canadá muestra niveles de participación estables que fluctúan entre el 23% y el 25%, manifestando crecimientos de entre el 1% y el 2% desde el año 2000 al 2007 (Figura 14).

El aporte y crecimiento derivado del agregado J-K en la producción total de estos países se explica por la importancia de sus respectivos sistemas financieros, que son uno de los principales factores que dinamiza sus economías, y porque las actividades industriales han intensificado el proceso de tercerización de los servicios en los últimos años.

FIGURA 14
Tasa de Variación de la Producción J-K en EEUU y Canadá



Fuente: Organización de Naciones Unidas, División de Estadísticas.

Elaborado: Autor

1.6.4 América Latina

En América Latina⁴², el sector J-K como participación del PIB regional, presenta un comportamiento estable que oscila entre el 16% y el 18% manteniendo una leve tendencia creciente hasta el 2008⁴³, cuando representó 525.329,67 millones de dólares de 2000 para la región. De acuerdo a la Figura 15, el año con menor participación del sector J-K en la producción regional se registra en 2000 con 16,58%, y la mayor tiene lugar en el 2008 con 17,59%.

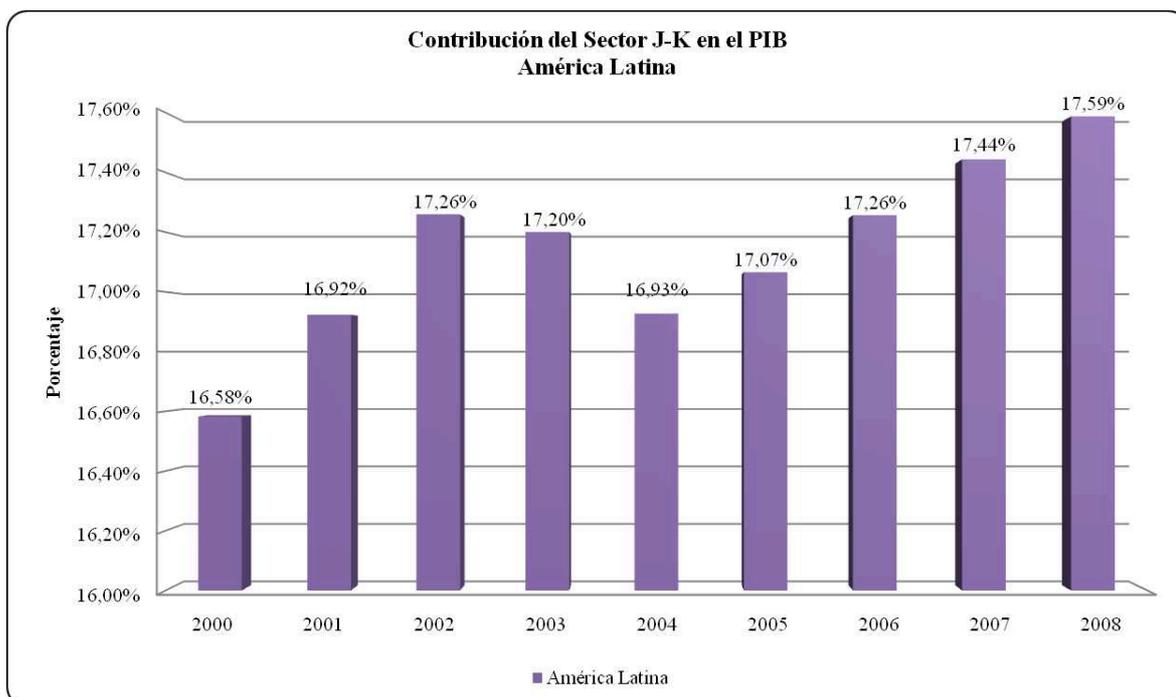
En el periodo 2000-2008, América Latina⁴⁴ muestra un comportamiento positivo en la producción del sector de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler y la intermediación financiera, siendo los años 2006 (6,93%) y 2007 (6,97%) donde se registran las mayores tasas de crecimiento (Figura 16).

⁴² Considera a los siguientes países: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Cuba, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Haití, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay, Venezuela.

⁴³ Comisión Económica para América Latina (CEPAL), Series Históricas de Estadísticas Económicas 2008.

⁴⁴ Anexo 4: Estadísticas de Producción del Sector J-K en América Latina.

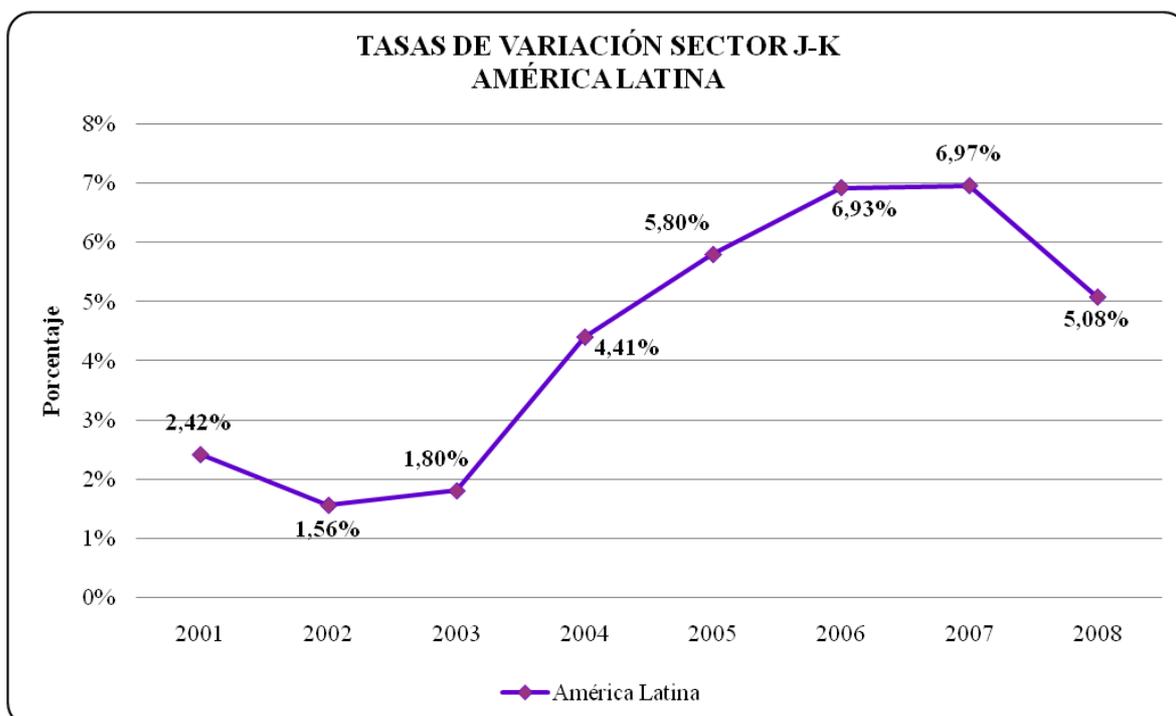
FIGURA 15
Participación de la Producción J-K en América Latina



Fuente: Comisión Económica para América Latina (CEPAL).

Elaborado: Autor

FIGURA 16
Tasa de Variación de la Producción J-K en América Latina



Fuente: Comisión Económica para América Latina (CEPAL).

Elaborado: Autor

1.6.5 Colombia y Perú

Para concluir el estudio del contexto internacional respecto al sector K, se estudiará el caso de Colombia y Perú, pues estos países presentan condiciones sociales y geográficas similares a las del Ecuador.

La información económica que manejan estos países⁴⁵ permite realizar un análisis exclusivo del sector K “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler”, con la aclaración de que sus cuentas nacionales se manejan bajo el sistema CIIU 3. De esta forma, para vincular esta clasificación con la CIIU 3.1, consideraremos únicamente las cuentas 52 y 53 (Tabla 4).

TABLA 4
CIIU Revisión 3

Clasificación Industrial Internacional Uniforme de Actividades Económicas Revisión 3	
	Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas
51	Intermediación financiera
52	Actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda
53	Actividades de servicios a las empresas excepto servicios financieros e inmobiliarios

Fuente: Organización de Naciones Unidas, División de Estadística.

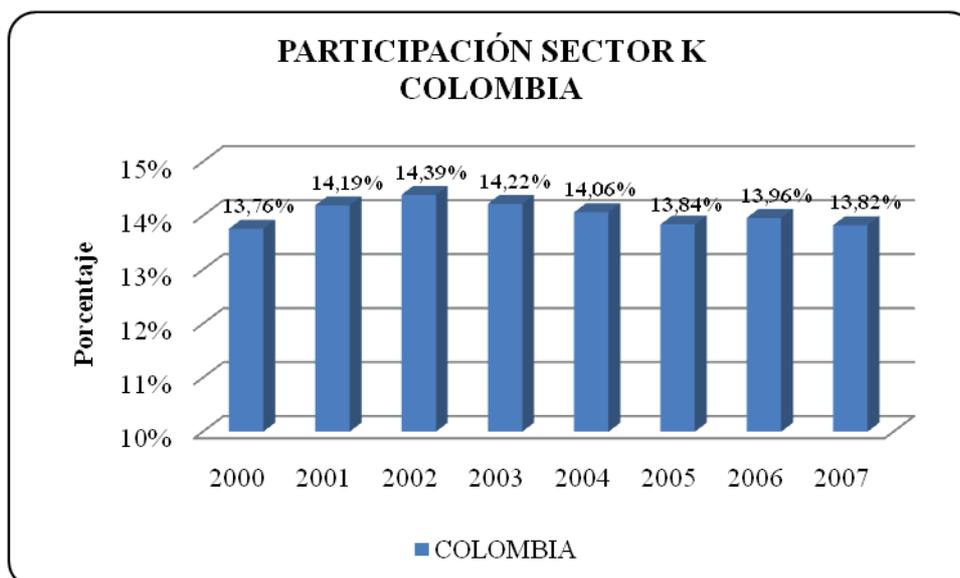
Al igual que en América Latina, Colombia⁴⁶ presenta un sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler con una participación con respecto al producto total que fluctúa entre el 13% y el 15%, sin presentar repuntes o caídas pronunciadas; sin embargo, esta participación decrece durante los últimos años (Figura 17).

El sector K del Perú mantiene un nivel de contribución que oscila entre el 11% y el 9,4%; con tendencia a la baja tal como ocurre con Colombia (Figura 18).

⁴⁵ Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en Colombia y el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) del Perú.

⁴⁶ Anexo 5: Estadísticas de Producción del Sector K en Colombia y Perú.

FIGURA 17
Participación de la Producción K en Colombia



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), Colombia.

Elaborado: Autor

El ritmo de crecimiento del sector K en ambos países tiene siempre valores positivos, es decir, mantiene un incremento constante; Colombia registra su mayor crecimiento con 7,48% en el año 2006; mientras que Perú lo presenta durante el 2007 con 9,5% (Figura 19).

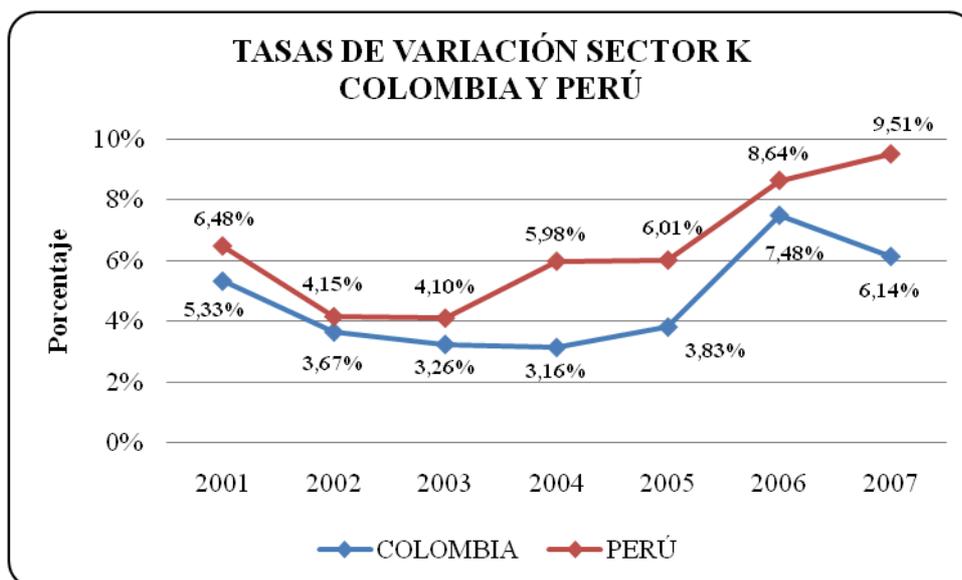
FIGURA 18
Participación de la Producción K en Perú



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) del Perú

Elaborado: Autor

FIGURA 19
Tasas de Variación Sector K en Colombia y Perú



Fuente: DANE-Colombia, INEI-Perú

Elaborado: Autor

Las estadísticas presentadas permiten aseverar que a lo largo del tiempo el sector K, perteneciente a las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, mantiene un comportamiento estable en cuanto a su participación en la producción de cada país y presenta un crecimiento constante en el periodo de estudio, demostrando de esta manera la importancia del sector en la producción mundial y haciendo relevante su análisis específico en el Ecuador.

CAPITULO II

ANÁLISIS MACROECONÓMICO DEL SECTOR K “ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER” EN EL ECUADOR

Los principales datos sobre la economía ecuatoriana se detallan en la Tabla 5; durante el periodo 2000-2008 presenta un crecimiento promedio anual del 4,8%, siendo el año 2004 el de mayor crecimiento (8%), debido al incremento del PIB petrolero por la entrada en operación del Oleoducto de Crudos Pesados (OCP). Para el 2008, se registra un crecimiento del PIB del 6,5%, justificado en su mayoría por el alto precio del petróleo y un proceso intensivo de inversión pública⁴⁷ que generó un aumento en la actividad económica nacional.

En lo referente al empleo, la tasa de ocupación ha tenido un franco ascenso desde el año 2000 donde era del 30,5% hasta llegar al 43,6% en el 2008. Por otra parte, la cifra de desempleo para el 2008 es de 7,3%, según información oficial del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC).

TABLA 5
Cifras de Producción y Empleo en el Ecuador 2000-2008

AÑO	PIB dólares de 2000	Tasa de Variación PIB	Porcentaje de Ocupados Plenos	Tasa de Desempleo
2000	15.933.666	2,80%	30,50%	9,00%
2001	16.784.095	5,34%	33,30%	10,90%
2002	17.496.669	4,25%	37,00%	9,20%
2003	18.122.313	3,58%	33,60%	11,50%
2004	19.572.229	8,00%	37,20%	8,60%
2005	20.747.176	6,00%	36,10%	7,90%
2006	21.553.301	3,89%	35,50%	7,80%
2007	22.090.180	2,49%	42,60%	6,10%
2008	23.529.533	6,52%	43,60%	7,30%

Fuente: Banco Central del Ecuador, INEC.

Elaborado: Autor

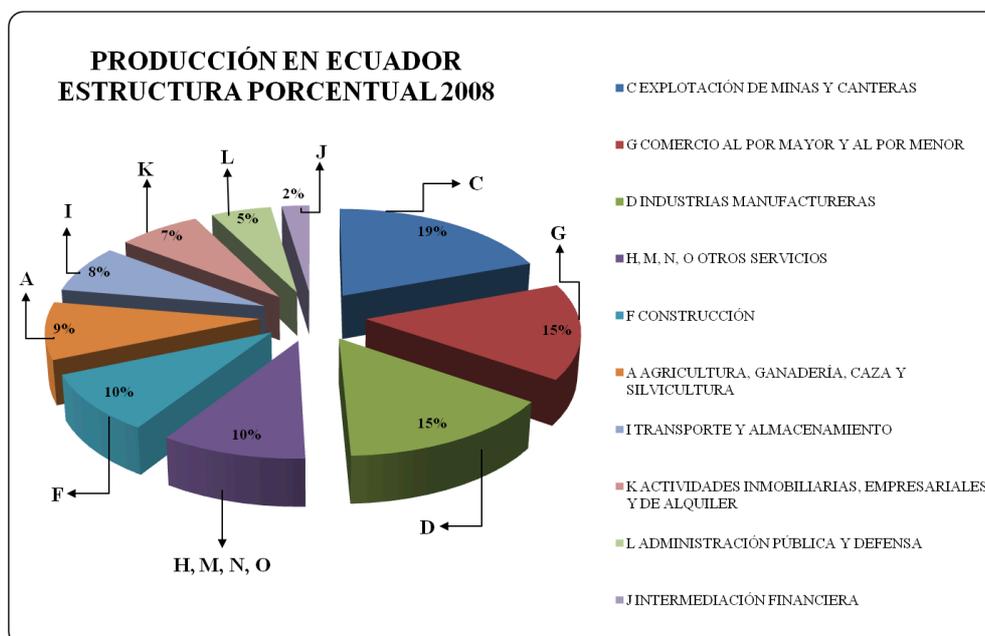
⁴⁷ Durante el 2008, el precio máximo del petróleo se ubicó en 117,36 dólares por barril y la inversión bruta fija aumentó en 124,9% con respecto al año 2007.

La economía ecuatoriana se ha caracterizado por ser principalmente proveedora de materias primas⁴⁸, con un desarrollo reducido de la industria y una pequeña participación del sector terciario. No obstante, durante la última década la producción de servicios ha ido adquiriendo jerarquía. En el año 2000, a partir del proceso de dolarización, se han generado condiciones macroeconómicas favorables como la mayor disponibilidad de crédito, la reducción de las tasas de interés, la estabilidad en los precios, entre otras que estimulan el crecimiento de estas actividades.

Dentro de los servicios podemos destacar al sector de las “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” que durante el 2008 tuvo una participación del 7% en el total de la producción (Figura 20).

La importancia de este sector recae en los grandes beneficios sociales que se desprenden de sus actividades al generar altos niveles de empleo, fomentar la investigación, permitir mayor acceso a vivienda para la población y estimular el desarrollo de una cultura de innovación empresarial.

FIGURA 20
Producción en Ecuador, Estructura Porcentual-2008



Fuente: Banco Central del Ecuador.

Elaborado: Autor

⁴⁸ Para comprobarlo basta con mencionar las bonanzas económicas producidas por el cacao (1866-1925), el banano (1946-1968) y el petróleo desde 1972 hasta la actualidad.

2.1 PRODUCCIÓN NACIONAL DEL SECTOR K

Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler representan entre el 6% y el 8% del Producto Interno Bruto del Ecuador (Figura 21) y han mostrado tasas de crecimiento positivas en el periodo 2000-2008. Durante el año 2008, el sector representó el 6,85% del PIB con 1,6 mil millones de dólares (Tabla 6).

FIGURA 21
Participación del sector K en Ecuador 2000-2008



Fuente: Banco Central del Ecuador.

Elaborado: Autor

TABLA 6
Producción del Sector K en el Ecuador 2000-2008

SECTOR K: ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER			
Año	Miles de dólares de 2000	Tasa de Variación	Participación con relación al PIB
2000	1.003.725	2,29%	6,30%
2001	1.071.078	6,71%	6,38%
2002	1.169.053	9,15%	6,68%
2003	1.207.328	3,27%	6,66%
2004	1.280.943	6,10%	6,54%
2005	1.367.476	6,76%	6,59%
2006	1.418.223	3,71%	6,58%
2007	1.480.781	4,41%	6,70%
2008	1.612.872	8,92%	6,85%

Fuente: Banco Central del Ecuador.

Elaborado: Autor

Como se muestra en la Figura 22, el sector experimentó incrementos progresivos que llegaron a ser del 9% en los años 2002 y 2008, a raíz del proceso de dolarización.

Por ser un sector dedicado a la prestación de servicios, el sector K está sujeto al desarrollo de las demás actividades económicas, en especial está ligado a los avances que se tengan en la manufactura, el comercio y la construcción.

De esta manera, el dinamismo registrado en el 2002, se generó debido al crecimiento global de la economía ecuatoriana (3,4%), gracias a una mayor confianza por parte de los empresarios. Además, por los incrementos en la construcción 14,7% y el comercio 4%, así como también el incremento de precios en el sector de servicios (41,4%)⁴⁹.

FIGURA 22
Producción del sector K en Ecuador 2000-2008



Fuente: Banco Central del Ecuador.

Elaborado: Autor

Por otra parte, en el 2008 el incremento de la participación y el crecimiento⁵⁰ del sector K se explica por el amplio crecimiento del valor agregado del sector no

⁴⁹ Entre los factores que motivaron el incremento de los precios tenemos el aumento de los costos de los servicios públicos y el alquiler de vivienda.

⁵⁰ El sector K mantuvo un crecimiento promedio anual del 5,7% en el periodo 2000-2008.

petrolero⁵¹ (7,9%), motivado por altos precios del petróleo que fomentaron la inversión pública y de forma consecuente promovieron el crecimiento del consumo final de los hogares (7,0%), beneficiando de manera directa a las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.

Ahora bien, las subramas del sector K⁵², “Alquiler de Viviendas” y “Otras actividades empresariales”⁵³, presentan tasas de crecimiento positivas en el mismo periodo de análisis (Tabla 7).

TABLA 7
Producción de los Subsectores K en el Ecuador 2000-2008

K ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER				
RAMAS				
Año	Miles de dólares de 2000		Tasa de Variación	
	Alquiler de vivienda	Otras actividades empresariales	Alquiler de vivienda	Otras actividades empresariales
2000	543.455	460.270	2,20%	2,40%
2001	558.432	512.646	2,76%	11,38%
2002	571.879	597.174	2,41%	16,49%
2003	578.155	629.173	1,10%	5,36%
2004	632.396	648.547	9,38%	3,08%
2005	664.571	702.905	5,09%	8,38%
2006	673.361	744.862	1,32%	5,97%
2007	682.990	797.791	1,43%	7,11%
2008	734.774	878.098	7,58%	10,07%

Fuente: Banco Central del Ecuador.

Elaborado: Autor

“Otras actividades empresariales” representaba aproximadamente 460 millones de dólares en el año 2000 y para el 2008 llegó a ubicarse en 878 millones, casi el doble de la producción en apenas 8 años.

⁵¹ Incluye Agricultura, ganadería, caza y silvicultura, Pesca, Industria manufacturera (excl. Refinación de petróleo), Suministro de electricidad y agua, Construcción, Comercio al por mayor y menor, Transporte y almacenamiento, Actividades Inmobiliarias, empresariales y de alquiler, Intermediación financiera, Otros servicios, Administración pública y Servicio doméstico.

⁵² Anexo 6: Estadísticas de Producción del Sector K en el Ecuador 200-2008.

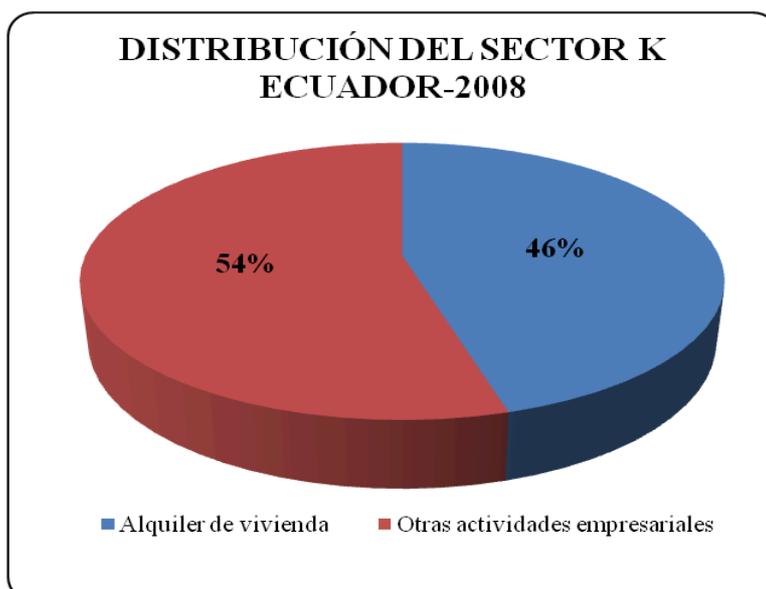
⁵³ Según la desagregación del sector K que se presenta en las Cuentas Nacionales del Banco Central del Ecuador.

Este fenómeno se explica por las altas tasas de crecimiento de las iniciativas empresariales durante los primeros años del sistema de dolarización⁵⁴, apoyadas por la estabilidad macroeconómica que brindó el nuevo esquema monetario.

En cuanto al “Alquiler de Viviendas”, su tasa de crecimiento y su evolución es constante sin altibajos representativos, comportamiento que se explica debido al déficit de vivienda estructural del Ecuador. Sin embargo, en los años 2004 (9,4%) y 2008 (7,6%) se verifican las tasas de variación más representativas, como consecuencia del impulso económico generado por el inicio de operaciones del OCP y los altos precios del crudo respectivamente⁵⁵.

Para el año 2008, el “Alquiler de Viviendas” registra 735 millones de dólares constantes que implica una participación del 46% dentro del sector K, mientras que las “Otras actividades empresariales” representan el 54% (Figura 23).

FIGURA 23
Participación Subsectores del sector K en Ecuador 2008



Fuente: Banco Central del Ecuador.

Elaborado: Autor

⁵⁴ Los mayores niveles de crecimiento de este subsector se registran en los años 2001 y 2002 con 11,4% y 16,5% respectivamente.

⁵⁵ Además, en el 2008 el gasto público en vivienda se incrementó hasta llegar a ser del 0,94% del PIB, fomentando el crecimiento del sector.

2.2 ESTRUCTURA DEL EMPLEO EN EL SECTOR K

El sector de los servicios mantiene altos niveles de empleo debido a que, por lo general, sus actividades requieren mano de obra intensiva, en el caso específico de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler durante el año 2007 representaron el 3,7% del personal ocupado a nivel nacional, mientras que para el 2008 este porcentaje se incrementó al 4%⁵⁶.

Según datos proporcionados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, el número de empleados aumentó de 63.045 en el 2000 a 102.801 en el 2008, mostrando un crecimiento promedio anual del 7,88% (Figura 24).

FIGURA 24
Personal Ocupado Sector K en Ecuador 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.⁵⁷

Elaborado: Autor

La estructura del empleo en este sector durante el 2008 se muestra en la Figura 25. El grupo de Otras Actividades Empresariales generó el 75% de las plazas de empleo del sector K, este sub-sector incluye diversos servicios especializados e intensivos en conocimiento, tales como jurídicos, contables y de gestión,

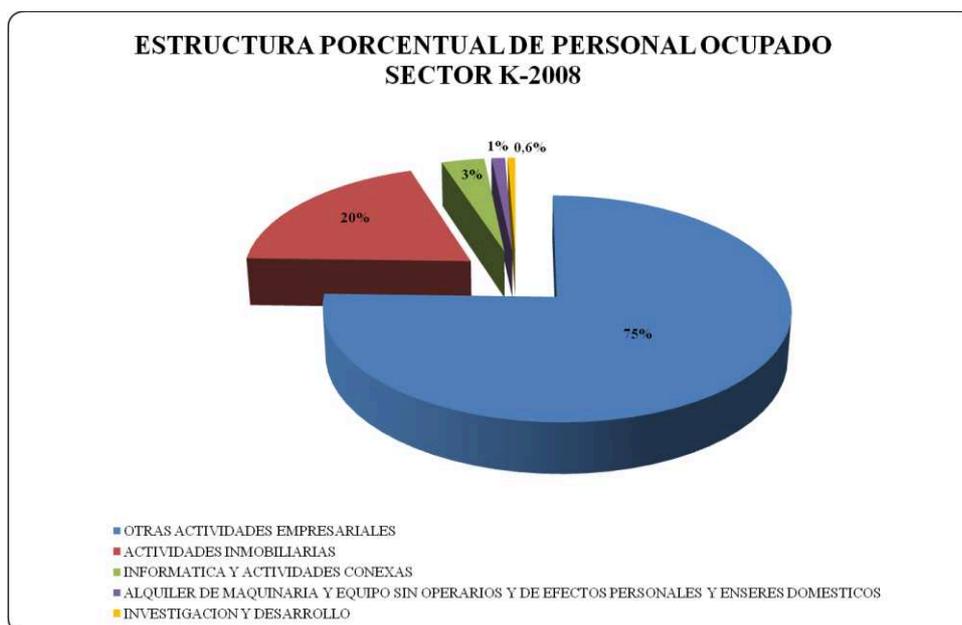
⁵⁶ Información oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Encuesta de Empleo, Desempleo y Subempleo Dic-2007-2008.

⁵⁷ Infoempresas es un portal construido por la Superintendencia de Compañías en el que los usuarios pueden consultar información societaria y de mercado de valores, de conformidad con lo que establece la Ley.

actividades de arquitectura e ingeniería, la publicidad, los servicios de seguridad, limpieza industrial, de traducción, y otros servicios profesionales.

Por su parte, las Actividades Inmobiliarias crearon el 20% de los empleos del sector, y el 5% restante se desprende del Alquiler de maquinaria, equipo y enseres domésticos, las Actividades de informática y conexas y las Actividades de investigación y desarrollo⁵⁸.

FIGURA 25
Estructura Porcentual de Personal Ocupado Sector K 2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

En el periodo 2000-2008, el sector K muestra un crecimiento significativo en la generación de empleo (7,8% anual), sobre todo en las actividades de servicios especializados, mostrando que el sector de servicios es uno de los más dinámicos de la economía de las empresas no financieras en términos de crecimiento del empleo.

Sin embargo, la baja creación de oportunidades de empleo en las actividades relacionadas con la investigación y el desarrollo, señalan la deficiencia de la economía ecuatoriana para absorber personal altamente capacitado y especializado.

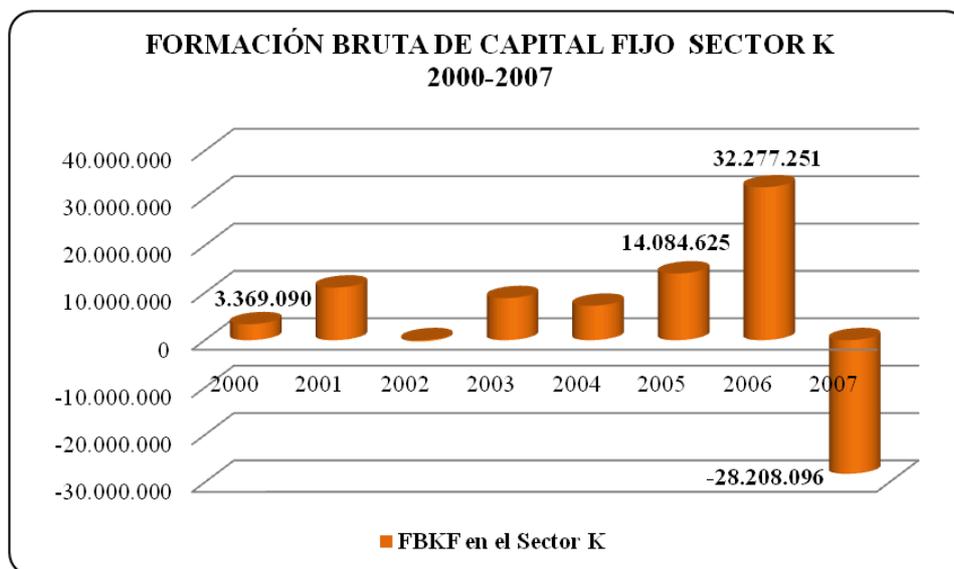
⁵⁸ Anexo 7: Personal Ocupado Sector K en Ecuador 2000-2008.

2.3 FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO EN EL SECTOR K

Considerando el nivel de inversión que experimenta el sector K (Tabla 8) se puede afirmar que para el año 2007 los subsectores que registraron los mayores niveles de inversión en dólares fueron: Otras Actividades de Informática (5.741.450 USD), Alquiler de otros tipos de maquinaria y equipo (4.291.338 USD), Actividades de investigación y seguridad (3.757.932 USD), Actividades de asesoramiento empresarial (2.964.654 USD) y procesamiento de datos (2.023.915 USD).

El mayor nivel de inversión registrado en este sector fue en el año 2006 con 32 millones de dólares, fomentado por el incremento abrupto de capital en las empresas relacionadas con los servicios de arquitectura e ingeniería⁵⁹. Dicha inversión se desvaneció al siguiente año. Las Actividades de arquitectura e ingeniería tuvieron una inversión negativa de 50 millones de dólares aproximadamente durante el 2007, generando un retroceso en la formación bruta de capital fijo del sector K (Figura 26).

FIGURA 26
Formación Bruta de Capital Fijo-Sector K en Ecuador 2000-2007



Fuente: INEC- Encuesta de Hoteles, Restaurantes y Servicios.

Elaborado: Autor

⁵⁹ El valor de FBKF de este subsector presentó un incremento del 1613% al ascender de 1.076.904 dólares en el 2005 a 18.446.046 dólares en el 2006.

TABLA 8
Formación Bruta de Capital Fijo Subsectores K 2007

Formación Bruta de Capital Fijo en los Sub-Sectores K 2007 (dólares)	
7290 Otras actividades de informática	5.741.450,00
7129 Alquiler de otros tipos de maquinaria y equipo	4.291.338,00
7492 Actividades de investigación y seguridad	3.757.932,00
7414 Actividades de asesoramiento empresarial	2.964.654,00
7230 Procesamiento de datos	2.023.915,00
7122 Alquiler de maquinaria y equipo de construcción	1.768.464,00
7250 Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina	572.333,00
7494 Actividades de fotografía	530.474,00
7412 Actividades de contabilidad	529.793,00
7123 Alquiler de maquinaria y equipo de oficina	309.290,00
7499 Otras actividades empresariales	163.388,00
7240 Actividades relacionadas con bases de datos	146.986,00
7491 Obtención y dotación de personal	143.872,00
7422 Ensayos y análisis técnicos	122.113,00
7413 Investigación de mercados y realización de encuestas	72.157,00
7130 Alquiler de efectos personales y enseres domésticos	29.849,00
7210 Consultores en equipo de informática	16.362,00
7010 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propio	0,00
7310 Investigación y desarrollo de las ciencias naturales	0,00
7020 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio	-6.640,00
7111 Alquiler de equipo de transporte por vía terrestre	-20.002,00
7411 Actividades jurídicas	-22.380,00
7430 Publicidad	-34.777,00
7220 Consultores en programas de informática	-176.297,00
7493 Actividades de limpieza de edificios	-216.858,00
7495 Actividades de envase y empaque	-1.081.234,00
7421 Actividades de arquitectura e ingeniería	-49.834.278,00

Fuente: INEC- Encuesta de Hoteles, Restaurantes y Servicios⁶⁰.

Elaborado: Autor

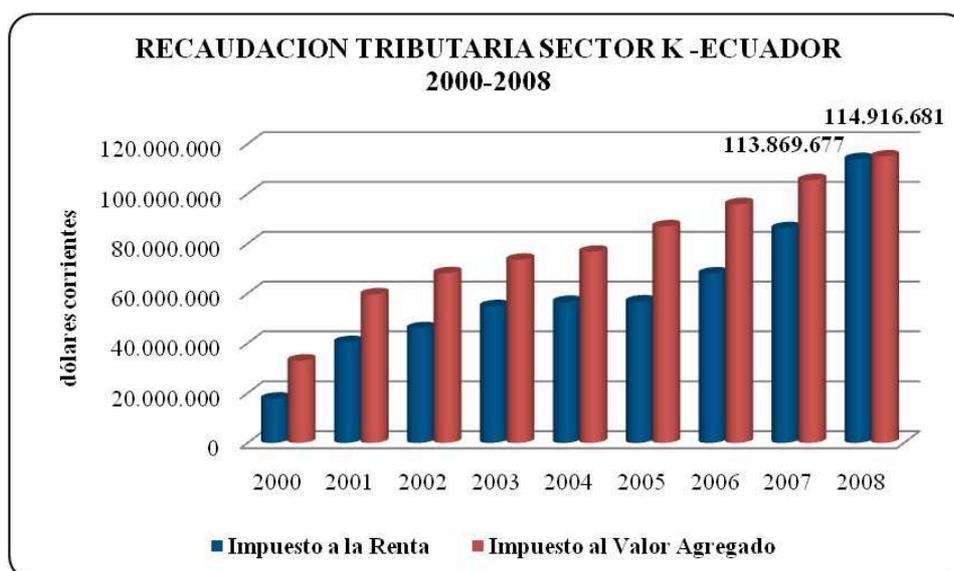
⁶⁰ Datos por actividad económica disponibles solo hasta el año 2007.

2.4 RECAUDACIÓN TRIBUTARIA GENERADA EN EL SECTOR K⁶¹

El sector de actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler generó 368 millones de dólares aproximadamente durante el 2008 por concepto de recaudación tributaria, lo que representó el 5,72% del total de tributos⁶².

Con respecto al Impuesto a la Renta (IR)⁶³, el nivel de participación del sector en el periodo 2000-2008 fluctúa entre el 4% y el 7%, siendo el 2002 el año donde mostró una mayor contribución con un 7,22%. Además, el sector K representó el 4,81% de su recaudación total con cerca de 113 millones de dólares y un incremento anual del 32,2% en el 2008 (Figura 27).

FIGURA 27
Impuesto a la Renta e IVA generado por el Sector K en Ecuador 2000-2008



Fuente: Servicio de Rentas Internas del Ecuador.

Elaborado: Autor

Para el 2008, los subsectores que mayor peso tienen dentro de la recaudación del impuesto a la renta son las actividades jurídicas y de contabilidad, teneduría de libros y auditoría, asesoramiento en materia de impuestos, estudio de mercados y

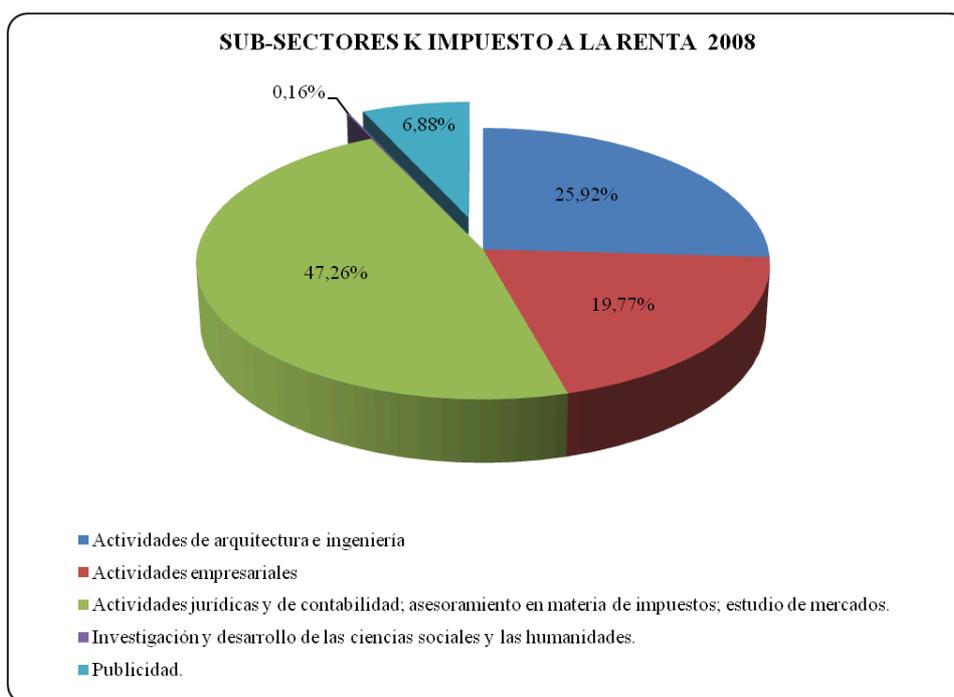
⁶¹ Anexo 8: Recaudación Tributaria del Sector K en Ecuador 2000-2008.

⁶² Considerando la recaudación en IVA, ICE, Impuesto a la Renta e Impuesto a la Salida de Capitales.

⁶³ El Impuesto a la Renta se aplica sobre aquellas rentas que obtengan las personas naturales, las sucesiones indivisas y las sociedades sean nacionales o extranjeras. Para calcular el impuesto, sobre la totalidad de los ingresos gravados se restará las devoluciones, descuentos, costos, gastos y deducciones.

realización de encuestas de opinión pública y asesoramiento empresarial con el 47,26%; seguido por las actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades técnicas con el 25,92% (Figura 28).

FIGURA 28
Subsectores K Impuesto a la Renta en Ecuador 2008



Fuente: Servicio de Rentas Internas del Ecuador.

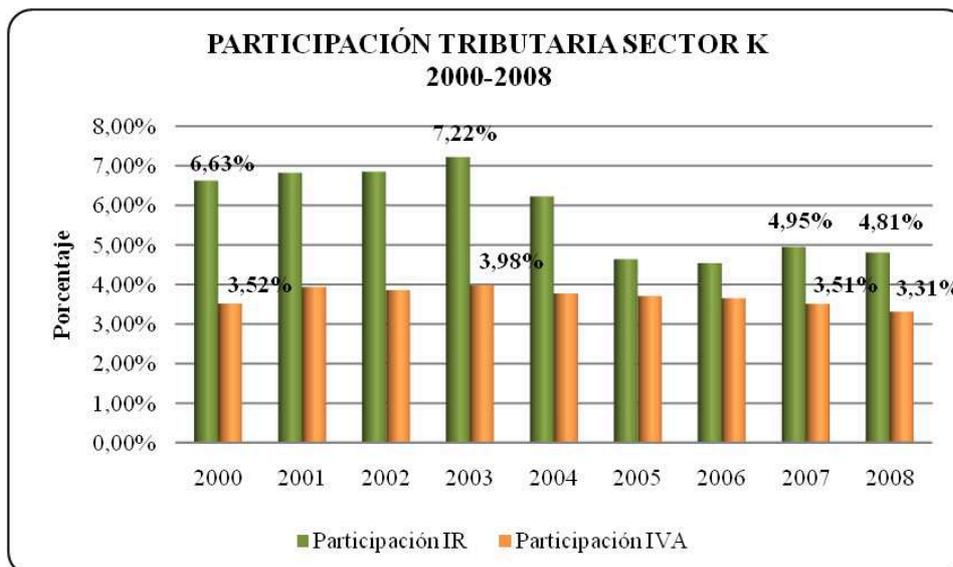
Elaborado: Autor

Por otra parte, el sector K generó 114 millones de dólares por Impuesto al Valor Agregado (IVA)⁶⁴ durante el 2008, contribuyendo con el 3,31% del total. Este monto registró un incremento del 8,98% en este año. El nivel de contribución por este concepto se ha mantenido constante en los últimos 8 años y oscila entre el 3 y el 4% (Figura 29).

Los subsectores de actividades jurídicas y de contabilidad, teneduría de libros y auditoría, asesoramiento en materia de impuestos, estudio de mercados y realización de encuestas de opinión pública y asesoramiento empresarial; y las actividades empresariales marcaron la participación más alta en el 2008 con el 36% y 30% respectivamente (Figura 30).

⁶⁴ El Impuesto al Valor Agregado (IVA) grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de bienes muebles de naturaleza corporal, en todas sus etapas de comercialización. Existen básicamente dos tarifas para este impuesto que son 12% y tarifa 0%.

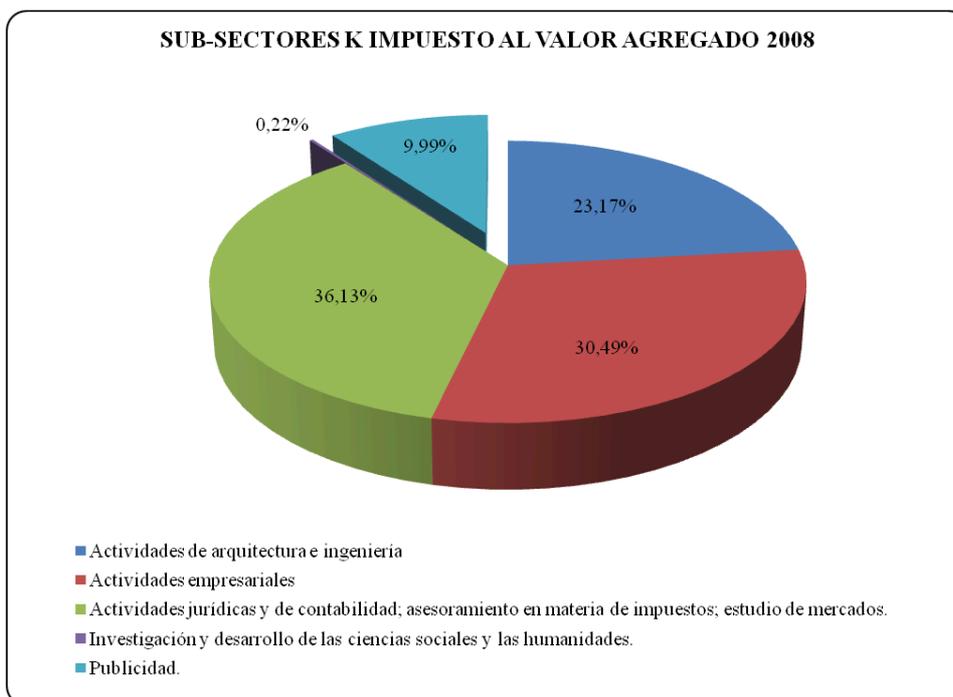
FIGURA 29
Contribución del Sector K en el IR e IVA en Ecuador 2000-2008



Fuente: Servicio de Rentas Internas del Ecuador.

Elaborado: Autor

FIGURA 30
Subsectores K Impuesto al Valor Agregado en Ecuador 2008



Fuente: Servicio de Rentas Internas del Ecuador.

Elaborado: Autor

2.5 COMPAÑÍAS DEL SECTOR K EN EL ECUADOR

Según información de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, existen 20.064 compañías registradas pertenecientes al sector K en el año 2008, este dato muestra que el 32% del total de compañías informantes del país pertenecen al sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler. De esta forma, el sector K es la actividad económica con mayor número de empresas registradas en este año⁶⁵.

En el periodo 2000-2008, el número de compañías informantes del sector ha mantenido una tasa de crecimiento promedio anual del 8,3% y durante el último año experimentó un crecimiento del 4% (Figura 31).

FIGURA 31
Compañías Informantes Sector K en Ecuador 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

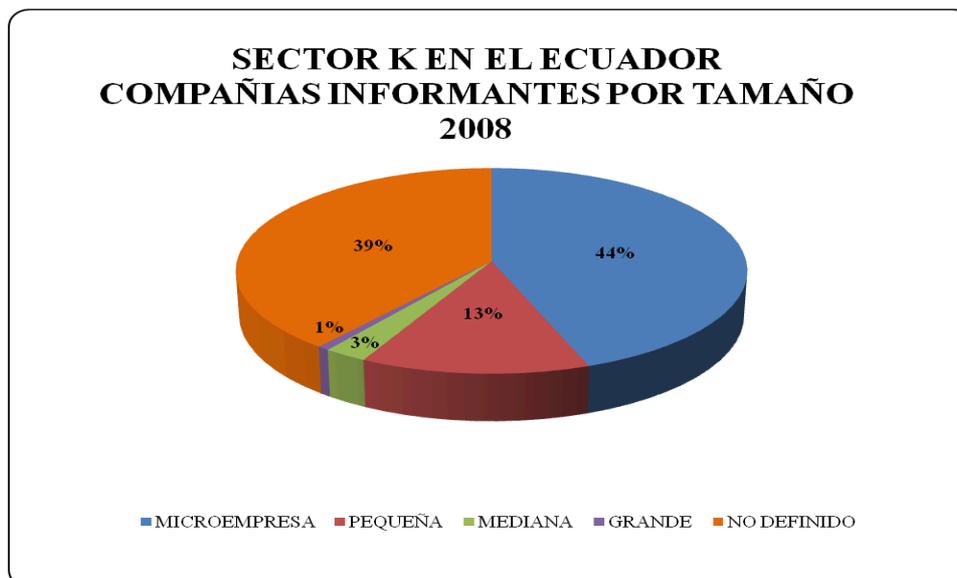
Elaborado: Autor

De acuerdo al tamaño de las compañías⁶⁶, el sector K está formado por un 44% de microempresas, 13% de pequeñas empresas, 3% de medianas y apenas el 1% de sus compañías son grandes. El 39% restante no tienen una clasificación por tamaño definida (Figura 32).

⁶⁵ Seguido por el Sector G de Comercio al por mayor y menor con 17.544 compañías (28,2%) y el Sector I de Transporte, almacenamiento y comunicaciones con 6.772 compañías (10,9%).

⁶⁶ Parámetros de clasificación establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

FIGURA 32
Composición de compañías por tamaño Sector K en Ecuador 2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

Por otra parte, en cuanto al tipo de compañía (Figura 33) se tiene que el 74% son compañías anónimas, el 25% de responsabilidad limitada y el 1% son de economía mixta, sucursales de compañías extranjeras o asociaciones⁶⁷.

La legislatura nacional define a la compañía anónima y a la de responsabilidad limitada de la siguiente manera:

“La compañía anónima es una sociedad cuyo capital, dividido en acciones negociables, está formado por la aportación de los accionistas que responden únicamente por el monto de sus acciones”⁶⁸.

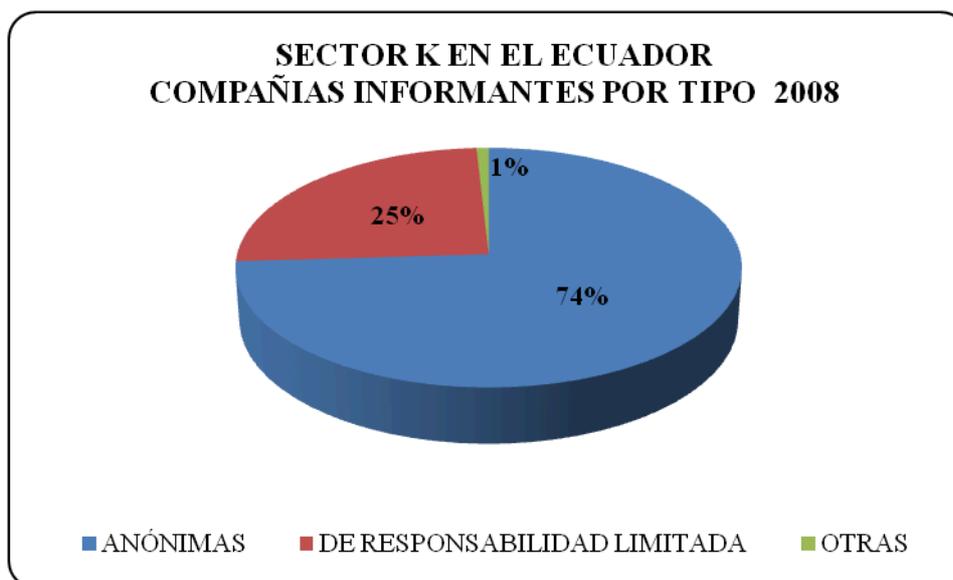
“La compañía de responsabilidad limitada es la que se contrae entre tres o más personas, que solamente responden por las obligaciones sociales hasta el monto de sus aportaciones individuales y hacen el comercio bajo una razón social o denominación objetiva, a la que se añadirá, en todo caso, las palabras "Compañía Limitada" o su correspondiente abreviatura”⁶⁹.

⁶⁷ Anexo 9: Compañías Informantes Sector K en Ecuador 2000-2008.

⁶⁸ Ley de Compañías, Sección VI, Artículo 143, Registro Oficial 312 de 5 de noviembre de 1999.

⁶⁹ Ley de Compañías, Sección V, Artículo 92, Registro Oficial 312 de 5 de noviembre de 1999.

FIGURA 33
Composición de compañías por tipo Sector K en Ecuador 2008

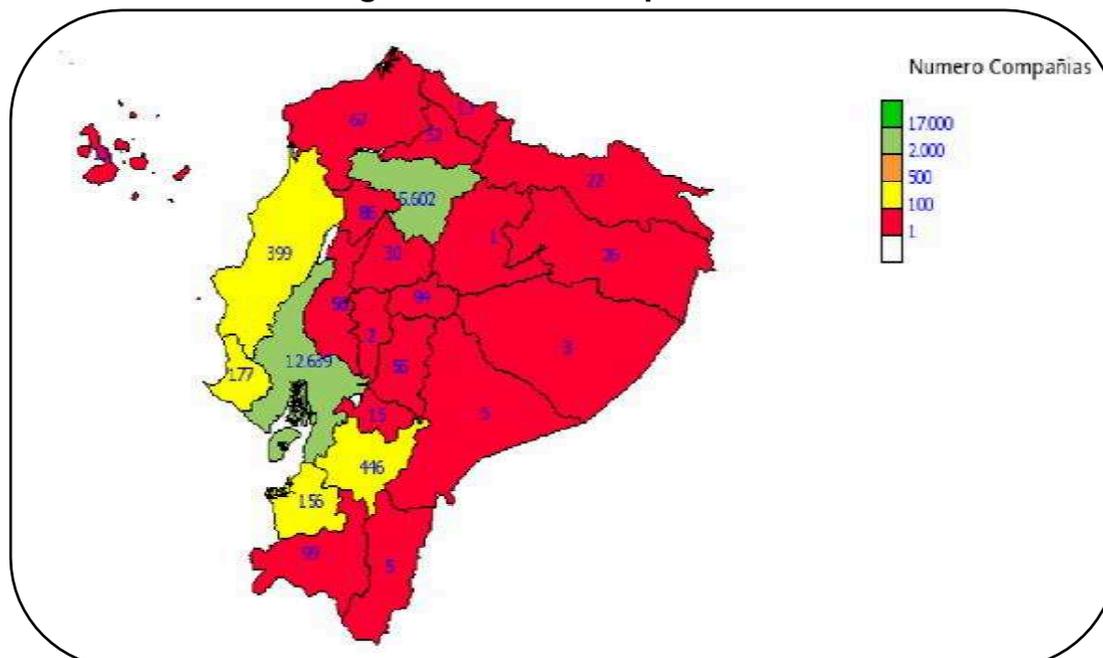


Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

Con relación a la estructura geográfica de las empresas del sector K, en la Figura 34 se muestra que los polos de desarrollo del sector se ubican en las provincias de Pichincha y Guayas, ya que entre las dos poseen el 90,9% de las compañías dedicadas a los servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler en el Ecuador durante el año 2008 (Tabla 9).

FIGURA 34
Distribución Geográfica de las Compañías del Sector K 2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

TABLA 9
Sector K-Ecuador Compañías informantes por provincia 2008

SECTOR K EN EL ECUADOR COMPAÑÍAS INFORMANTES POR PROVINCIA 2008		
	NÚMERO	PORCENTAJE
NACIONAL	20.064	100%
COSTA	13.494	67,25%
El Oro	156	0,78%
Esmeraldas	67	0,33%
Guayas	12.639	62,99%
Los Ríos	56	0,28%
Manabí	399	1,99%
Santa Elena	177	0,88%
SIERRA	6.495	32,37%
Azuay	446	2,22%
Bolívar	2	0,01%
Cañar	15	0,07%
Carchi	13	0,06%
Chimborazo	56	0,28%
Cotopaxi	30	0,15%
Imbabura	52	0,26%
Loja	99	0,49%
Pichincha	5.602	27,92%
Santo Domingo	86	0,43%
Tungurahua	94	0,47%
ORIENTE	62	0,31%
Morona Santiago	5	0,02%
Napo	1	0,00%
Orellana	26	0,13%
Pastaza	3	0,01%
Sucumbíos	22	0,11%
Zamora Chinchipe	5	0,02%
INSULAR	13	0,06%
Galápagos	13	0,06%

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

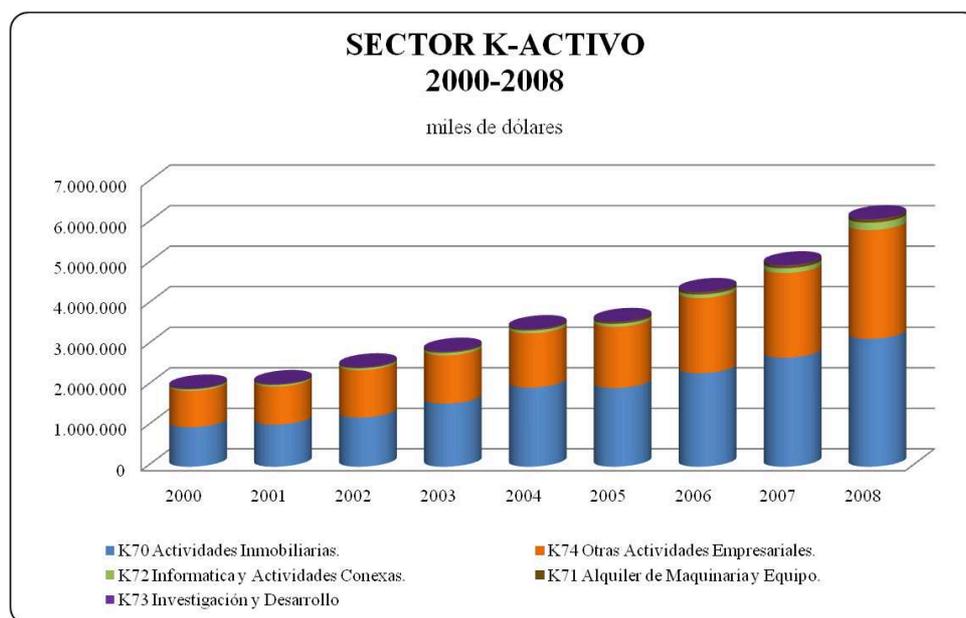
CAPITULO III

EVALUACIÓN DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL SECTOR “K” EN EL ECUADOR

La información contable publicada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, permite realizar un diagnóstico general de las condiciones financieras que presentan las compañías pertenecientes al sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler en el país.

Desde el año 2000, el activo⁷⁰ correspondiente al sector K muestra un crecimiento continuo hasta ubicarse en 6.100 millones de dólares aproximadamente con un incremento anual del 22,84% en el 2008. En la Figura 35, se observa que de forma estructural la mayor parte del activo pertenece a las actividades inmobiliarias y a otras actividades empresariales, entre las dos participaron con el 96,6% del monto durante el último año.

FIGURA 35
Activo del Sector K, 2000-2008



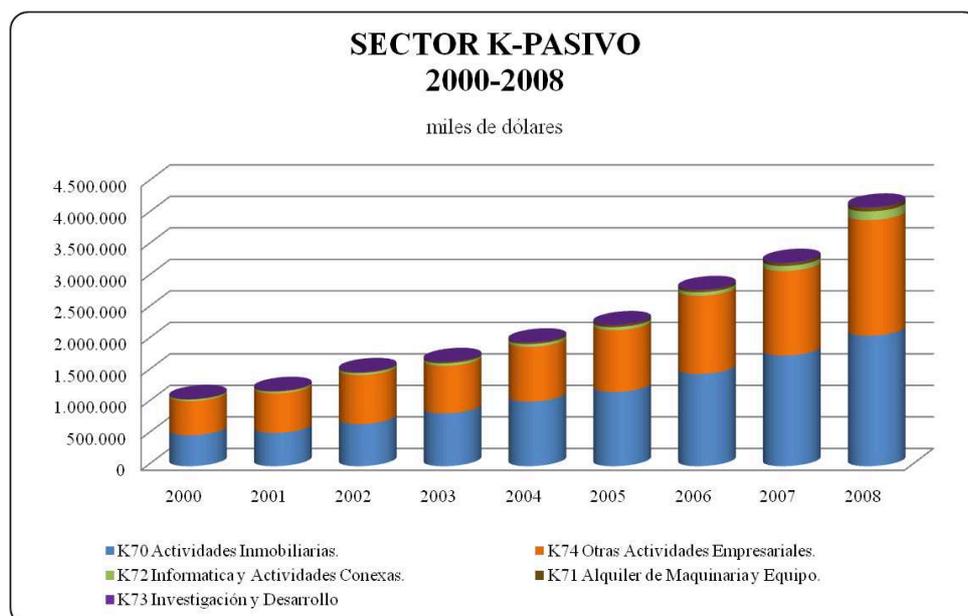
Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

⁷⁰ El Activo es la suma de los bienes y los derechos de una empresa. Los bienes se refieren a todos aquellos elementos materiales e inmateriales que posee la empresa, tales como dinero, locales, maquinaria, etc. Los derechos son todas las formas de deuda hacia la empresa como los anticipos a proveedores o las letras pendientes por cobrar.

Por otra parte, el pasivo y el patrimonio⁷¹ mantienen un comportamiento similar. El pasivo del sector presenta una tasa de variación anual promedio del 18,5%, al pasar de 1.068 millones de dólares en el año 2000 a 4.110 millones de dólares en el 2008 (Figura 36).

FIGURA 36
Pasivo del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

El patrimonio del sector se ha duplicado en apenas 8 años, evidenciando un proceso de inyección de capital progresivo sobretodo en los sectores de actividades inmobiliarias y otras actividades empresariales. En el año 2000, este rubro fue de 862 millones de dólares y para el 2008 este valor ascendió a 1.997 millones de dólares con una tasa de crecimiento del 14,79% (Figura 37).

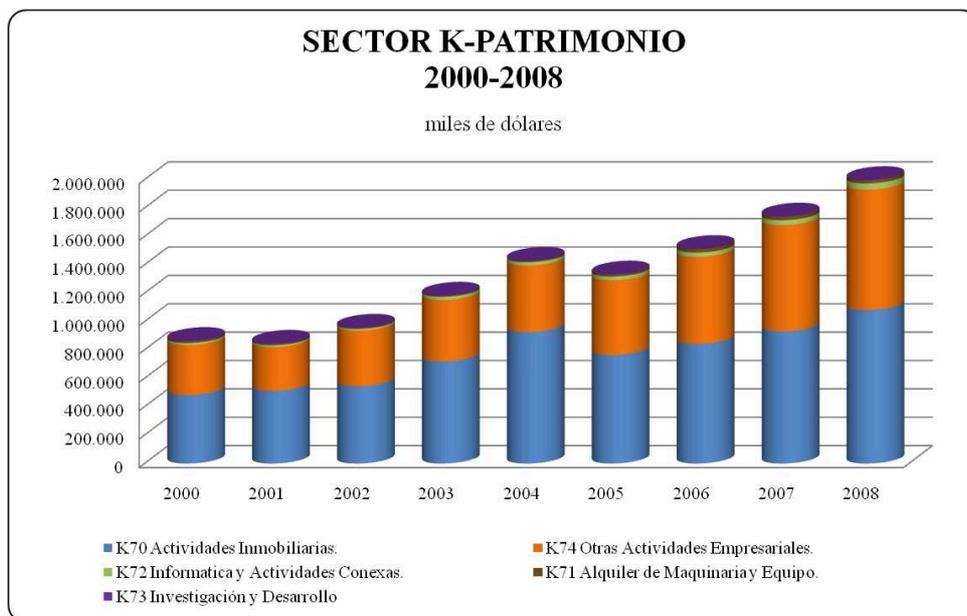
En la Figura 38, se observa la evolución de los ingresos operacionales⁷², las cifras muestran una tendencia creciente permanente y en el 2008 se registra un monto de 4.594 millones de dólares con una variación anual del 13,6%.

⁷¹ El pasivo representa el total de las obligaciones a terceras personas de una empresa y el patrimonio está formado por los elementos que se refieren a los propietarios de la empresa como capital aportado, beneficios no distribuidos, reservas, entre otros.

⁷² Ingreso Operacional es el tipo de ingreso que está relacionado directamente con el objeto social de la compañía o empresa, es decir, se da por producto directo de su actividad principal.

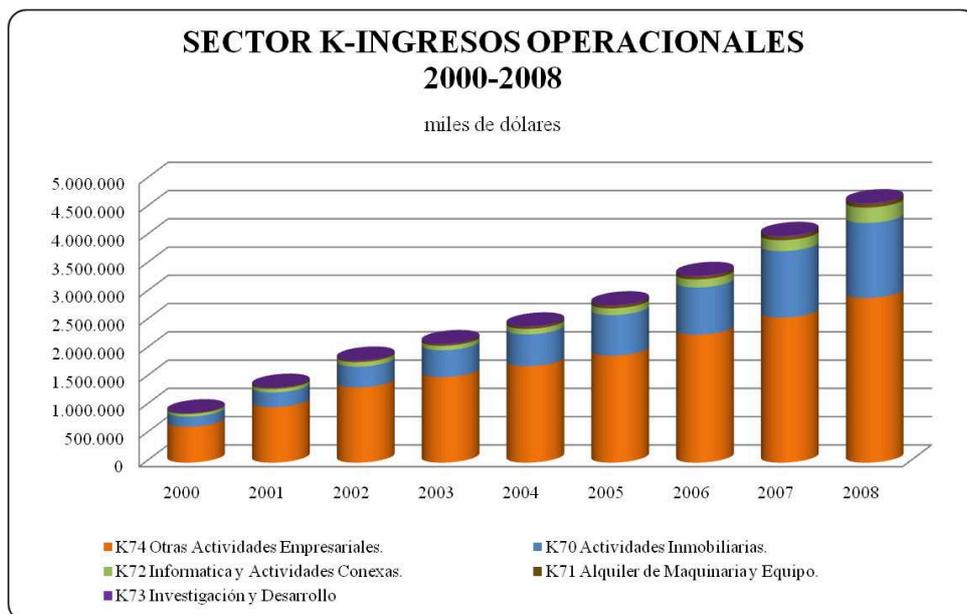
Entre el año 2000 y el 2008, las actividades inmobiliarias y otras actividades empresariales son los más representativos y forman casi la totalidad de los ingresos operacionales. Durante el 2008 generaron el 92,31% del total.

FIGURA 37
Patrimonio del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.
Elaborado: Autor

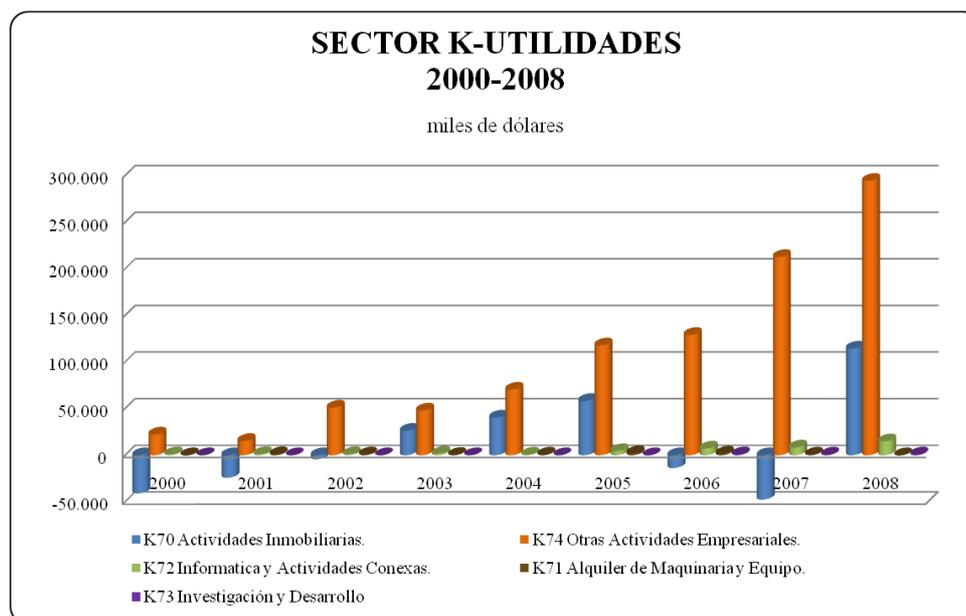
FIGURA 38
Ingresos Operacionales del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.
Elaborado: Autor

Las utilidades⁷³ producidas por el sector K se muestran en la Figura 39 y suman alrededor de 424 millones de dólares para el 2008. En el periodo 2000-2008, el grupo de otras actividades empresariales mantiene cifras positivas llegando a 294 millones de dólares con un crecimiento del 38,45% en el último año. Por otro lado, las actividades inmobiliarias registran pérdidas en los años 2000, 2001, 2002 y 2007, mostrando una posición financiera débil.

FIGURA 39
Utilidades del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

Los datos presentados⁷⁴ reflejan un crecimiento constante del sector actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler en el Ecuador en el periodo 2000-2008. Sin embargo, para obtener una visión más clara y profunda sobre la estructura financiera del sector, a continuación se analiza su desempeño a través del análisis de varios indicadores financieros a nivel de empresas.

⁷³ Se considera el concepto de utilidad contable que es el valor monetario adicional generado en la producción de bienes o servicios. Este dato refleja la utilidad final una vez realizado el pago de impuestos y utilidades a los empleados.

⁷⁴ Anexo 10: Cuentas de Balance General y Estado de Resultados del Sector K 2000-2008.

3.1 INDICADORES FINANCIEROS

Los indicadores financieros recogen de forma sintética la información contable de las empresas y permiten evaluar su situación actual y su desempeño en un periodo de tiempo. De esta manera, brindan las mejores estimaciones sobre la estructura financiera de la empresa, sus debilidades, fortalezas y permiten seguir de cerca su desarrollo.

Además, agrupan una serie de formulaciones y relaciones que permiten estandarizar e interpretar adecuadamente el comportamiento operativo de una empresa, puesto que representan una medida de control sobre sus recursos. Su análisis e interpretación puede ser estático (vertical) si se considera una fecha exacta, o dinámico (horizontal) si se comparan las variaciones y tendencias en varios periodos.

Debido a la gran cantidad de información contable, estos indicadores pueden darse de manera ilimitada, según la información que se requiera y siempre habrá cabida para un análisis adicional.

Para Ferrer (2004)⁷⁵, el análisis financiero desde el momento que se apoya en la información contable, no debe ser calificado como un instrumento infalible para evaluar la gestión financiera y económica de la empresa, sino más bien como un conjunto de técnicas que nos permite tener una idea de los resultados de su gestión en un período determinado, toda vez que los estados financieros, antes de expresar una posición financiera, basada en una precisa y rigurosa demostración matemática, reflejan hechos económicos, factibles de ser cuantificados, apoyados en una combinación de convencionalismos contables y estimaciones personales, las cuales han de influir al llevar a cabo la evaluación.

En esta investigación se tomará como base los 20 indicadores que considera la Superintendencia de Compañías del Ecuador para evaluar el rendimiento de las empresas ecuatorianas. Están clasificados según liquidez, solvencia, gestión y rentabilidad tal como se muestra en la Tabla 10.

⁷⁵ FERRER, Alejandro, *“Formulación, análisis e interpretación de los estados financieros en sus ocho fases más importantes”*, Lima-Perú, 2004.

TABLA 10
Indicadores Financieros

FACTOR	INDICADORES TÉCNICOS	FÓRMULA
LIQUIDEZ	1. Liquidez Corriente 2. Prueba Ácida	1. Activo Corriente / Pasivo Corriente 2. Activo Corriente - Inventarios / Pasivo Corriente
SOLVENCIA	1. Endeudamiento del Activo 2. Endeudamiento Patrimonial 3. Endeudamiento del Activo Fijo 4. Apalancamiento 5. Apalancamiento Financiero	1. Pasivo Total / Activo Total 2. Pasivo Total / Patrimonio 3. Patrimonio / Activo Fijo Neto 4. Activo Total / Patrimonio 5. (UAI / Patrimonio) / (UAII / Activos Totales)
GESTIÓN	1. Rotación de Cartera 2. Rotación de Activo Fijo 3. Rotación de Ventas 4. Período Medio de Cobranza 5. Período Medio de Pago 6. Impacto Gastos Administración y Ventas 7. Impacto de la Carga Financiera	1. Ventas / Cuentas por Cobrar 2. Ventas / Activo Fijo 3. Ventas / Activo Total 4. (Cuentas por Cobrar * 365) / Ventas 5. (Cuentas y Documentos por Pagar * 365) / Compras 6. Gastos Administrativos y de Ventas / Ventas 7. Gastos Financieros / Ventas
RENTABILIDAD	1. Rentabilidad Neta del Activo 2. Margen Bruto 3. Margen Operacional 4. Rentabilidad Neta de Ventas 5. Rentabilidad Operacional del Patrimonio 6. Rentabilidad Financiera	1. (Utilidad Neta / Ventas) * (Ventas / Activo Total) 2. Ventas Netas – Costo de Ventas / Ventas 3. Utilidad Operacional / Ventas 4. Utilidad Neta / Ventas 5. (Utilidad Operacional / Patrimonio) 6. (Ventas / Activo) * (UAII/Ventas) * (Activo/Patrimonio) * (UAI/UAII) * (UN/UAI)
UAI: Utilidad antes de Impuestos UAII: Utilidad antes de Impuestos e Intereses Utilidad Neta: Después del 15% de trabajadores e impuesto a la renta UO: Utilidad Operacional (Ingresos operacionales - costo de ventas - gastos de administración y ventas)		

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

Para establecer los indicadores financieros de las empresas del sector K⁷⁶ se las agrupó según la clasificación CIIU 3.1 a dos dígitos⁷⁷, obteniendo el número de informantes detallados en la Tabla 11.

Cabe señalar que se descartó a las empresas con información contable inconsistente, es decir, con datos que impedían realizar un análisis numérico adecuado sobre los indicadores financieros, por ejemplo se suprimieron las empresas que tenían un denominador nulo en alguno de sus indicadores.

⁷⁶ La cláusula de confidencialidad de la Superintendencia de Compañías impide revelar los nombres de las empresas analizadas.

⁷⁷ **K70:** Actividades Inmobiliarias, **K71:** Alquiler de maquinaria y equipo sin operarios, **K72:** Informática y actividades conexas, **K73:** Investigación y desarrollo, **K74:** Otras actividades empresariales.

TABLA 11
Número de empresas analizadas por subsector

EMPRESAS ANALIZADAS POR SUB SECTOR						
AÑO	K70	K71	K72	K73	K74	TOTAL
2000	123	7	32	3	208	373
2001	900	17	36	5	732	1690
2002	662	27	117	12	1232	2050
2003	209	8	56	2	304	579
2004	298	10	64	3	410	785
2005	398	8	99	7	536	1048
2006	458	17	99	9	622	1205
2007	481	19	120	11	720	1351
2008	481	17	107	9	621	1235

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

En el Anexo 11, se muestran los indicadores financieros obtenidos al agrupar las empresas informantes por tamaño, de acuerdo a la Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de la Superintendencia de Compañías⁷⁸, considerando los siguientes parámetros (Tabla 12).

TABLA 12
Parámetros de Clasificación por Tamaño

Variables	Micro Empresa	Pequeña Empresa	Mediana Empresa	Grandes Empresas
Personal ocupado	De 1 a 9	De 10 a 49	De 50 a 199	≥200
Valor Bruto de Ventas Anuales	≤ 100.000	100.001 - 1.000.000	1.000.001 - 5.000.000	>5.000.000,00
Monto de Activos	Hasta US \$ 100.000	De US \$ 100.001 hasta US \$ 750.000	De US \$ 750.001 hasta US \$ 3,999.999	≥US \$ 4.000.000

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

A continuación se detalla la evolución de los indicadores financieros correspondientes al sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler durante el periodo 2000-2008, en base a los conglomerados obtenidos según la clasificación CIIU 3.1 a dos dígitos.

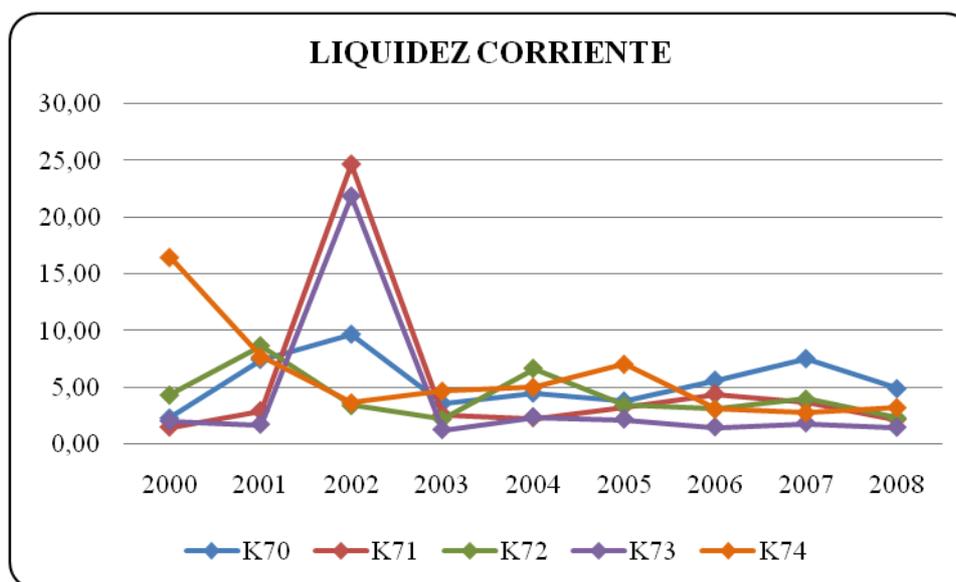
⁷⁸ Registro Oficial 0335 del 07 de diciembre de 2010.

3.1.1 Indicadores de Liquidez

Los indicadores de liquidez permiten evaluar la capacidad de respuesta ante las obligaciones de corto plazo. Es decir, ante un caso excepcional, muestran en qué medida se pueden cubrir de manera inmediata los pasivos corrientes. La liquidez corriente muestra la relación entre el activo corriente y el pasivo corriente, mientras más alto sea el índice mayor será la capacidad para cubrir sus vencimientos de corto plazo.

Para el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler este índice se comporta de manera estable, a partir del año 2003, con tasas positivas en todas sus subramas, que oscilan entre 1,28 y 7,58 (Figura 40).

FIGURA 40
Liquidez Corriente del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

El alquiler de maquinaria y equipo sin operarios y las actividades de investigación y desarrollo tuvieron durante el año 2002 los mayores índices de liquidez corriente del sector K con 24,65 y 21,88 respectivamente.

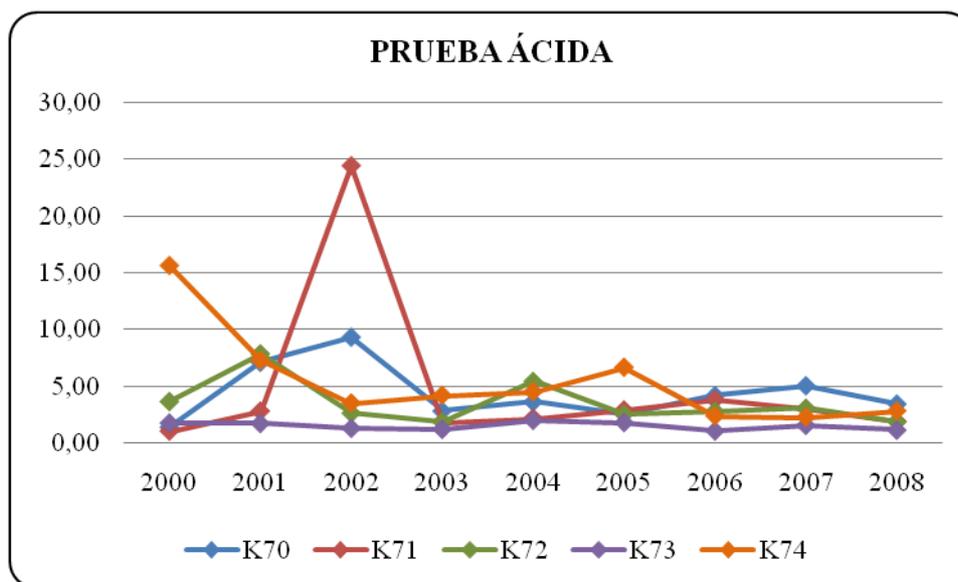
Para el 2008, la liquidez corriente de las actividades inmobiliarias es 4,92; mientras que para otras actividades empresariales es 3,29, mostrando que el sector K tiene un alto nivel de liquidez y gran capacidad de reacción frente a sus deudas de corto plazo.

Bajo la misma línea, la prueba ácida mide la capacidad de enfrentar las obligaciones de mayor exigibilidad, a partir de los activos circulantes sin considerar el inventario.

Este índice en el sector K mantiene una tendencia estable en el periodo 2003-2008, con valores que van desde 1,08 hasta 6,67. Durante el año 2002, se registra un coeficiente de 24,44 en el alquiler de maquinaria y equipo sin operarios, siendo éste el mayor del período de análisis.

Durante el 2008, este indicador es mayor a 1 en todos los subsectores K, mostrando, de esta manera, amplia liquidez real en las empresas que conforman el sector (Figura 41).

FIGURA 41
Prueba Ácida del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

Los indicadores analizados permiten aseverar que el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler en el Ecuador mantiene niveles de liquidez elevados (Tabla 13).

Esta característica hace posible que las empresas del sector, ante un shock imprevisto, tengan la capacidad de satisfacer por completo sus obligaciones a corto plazo y además tengan una vasta destreza para convertir en efectivo determinados activos y pasivos circulantes.

TABLA 13
Indicadores de Liquidez Sector K

INDICADORES DE LIQUIDEZ										
AÑO	K70		K71		K72		K73		K74	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
2000	2,32	1,44	1,51	1,02	4,36	3,70	2,05	1,78	16,53	15,68
2001	7,50	7,13	2,93	2,79	8,71	7,87	1,76	1,74	7,72	7,28
2002	9,74	9,33	24,65	24,44	3,44	2,70	21,88	1,32	3,70	3,51
2003	3,63	2,86	2,62	1,85	2,23	1,91	1,28	1,23	4,74	4,20
2004	4,53	3,65	2,33	2,18	6,72	5,46	2,40	2,01	5,07	4,51
2005	3,83	2,59	3,34	2,89	3,44	2,60	2,22	1,83	7,11	6,67
2006	5,66	4,21	4,42	3,80	3,15	2,86	1,53	1,08	3,14	2,37
2007	7,58	5,07	3,72	3,02	4,00	3,10	1,88	1,58	2,82	2,26
2008	4,92	3,47	2,19	1,89	2,35	1,93	1,49	1,15	3,29	2,81

1. Liquidez Corriente

2. Prueba Ácida

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

3.1.2 Indicadores de Solvencia

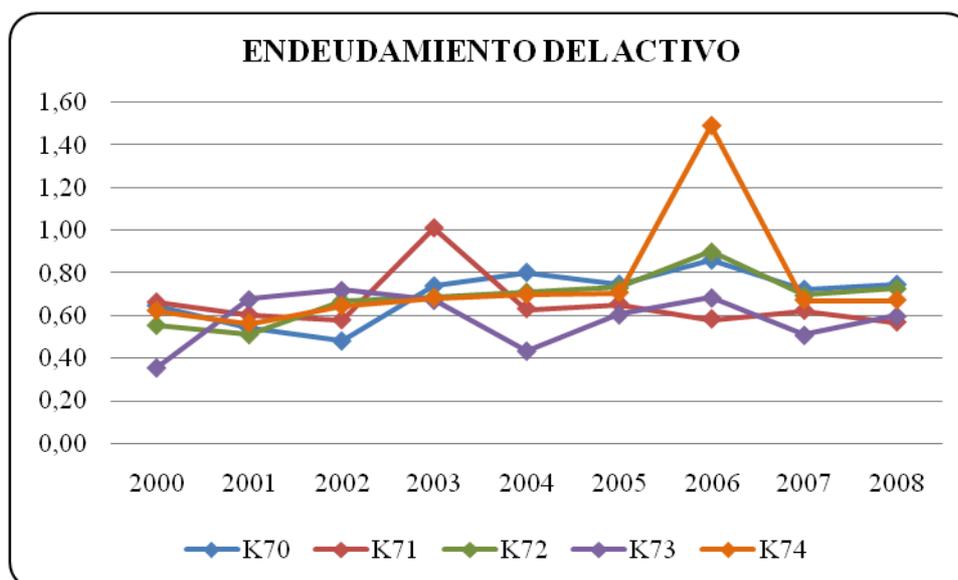
Los indicadores de solvencia establecen la eficiencia del financiamiento. En general, permiten llevar control sobre el manejo del endeudamiento y muestran cómo influye en el desempeño de las empresas.

El endeudamiento del activo indica el grado de dependencia financiera y la capacidad de endeudamiento. Si este índice es alto se puede afirmar que hay indicios de un proceso de descapitalización, y si es bajo se observa un nivel mínimo de endeudamiento.

En la mayoría de periodos los subsectores K mantienen un nivel controlado de endeudamiento del activo que se mantiene entre el 36% y el 74%, excepto en el 2006 cuando otras actividades empresariales llevo a este indicador a cerca del 150% (Figura 42).

En el 2008, el mayor grado de endeudamiento del activo lo tienen las actividades inmobiliarias con 74%, seguido por las actividades de informática con 73% y otras actividades empresariales con 67%. Por otro lado, el alquiler de maquinaria y equipo y las actividades de investigación y desarrollo manejan un nivel moderado de endeudamiento con el 57% y 60% respectivamente.

FIGURA 42
Endeudamiento del Activo del Sector K, 2000-2008



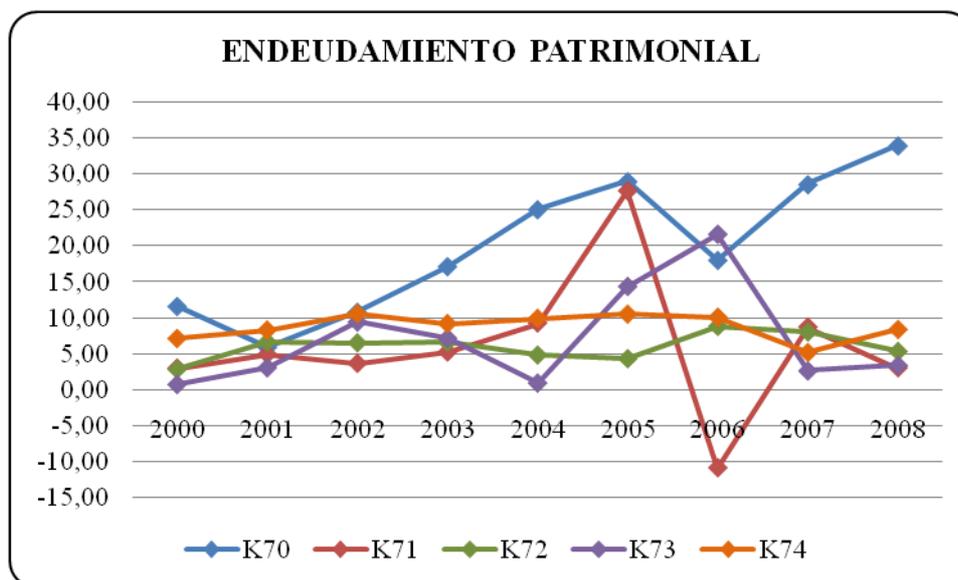
Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

El endeudamiento del patrimonio permite identificar el origen del financiamiento empresarial, al relacionar el pasivo total con el patrimonio.

Las actividades inmobiliarias se caracterizan por mantener altos niveles de endeudamiento que van desde 11,57 en el año 2000 hasta 33,98 en el 2008. Los demás subsectores K, tienen tasas entre el 2,82 y el 10,60 (Figura 43). Por lo tanto, el sector K funciona en su mayoría gracias al crédito externo (proveedores e instituciones financieras).

FIGURA 43
Endeudamiento Patrimonial del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

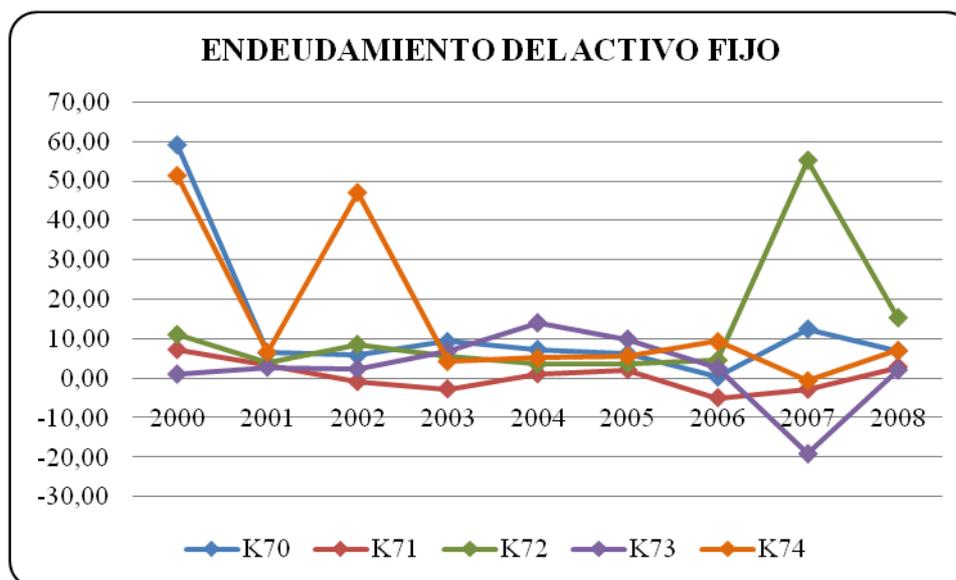
Elaborado: Autor

El endeudamiento del activo fijo muestra la relación entre el patrimonio y el activo fijo, permite conocer el porcentaje de activo fijo que pudo haber sido financiado por la inversión de sus accionistas.

Las actividades de informática presentan el mayor de estos índices en el año 2007, con 55,13; los demás años los subsectores K mantiene coeficientes constantes y durante el año 2008 fluctúan entre 2,10 y 15,43 (Figura 44).

Estos indicadores señalan que el patrimonio del sector es superior al activo fijo en todos los subsectores, es decir, el financiamiento autónomo podría generar la totalidad de sus bienes duraderos.

FIGURA 44
Endeudamiento del Activo Fijo del Sector K, 2000-2008

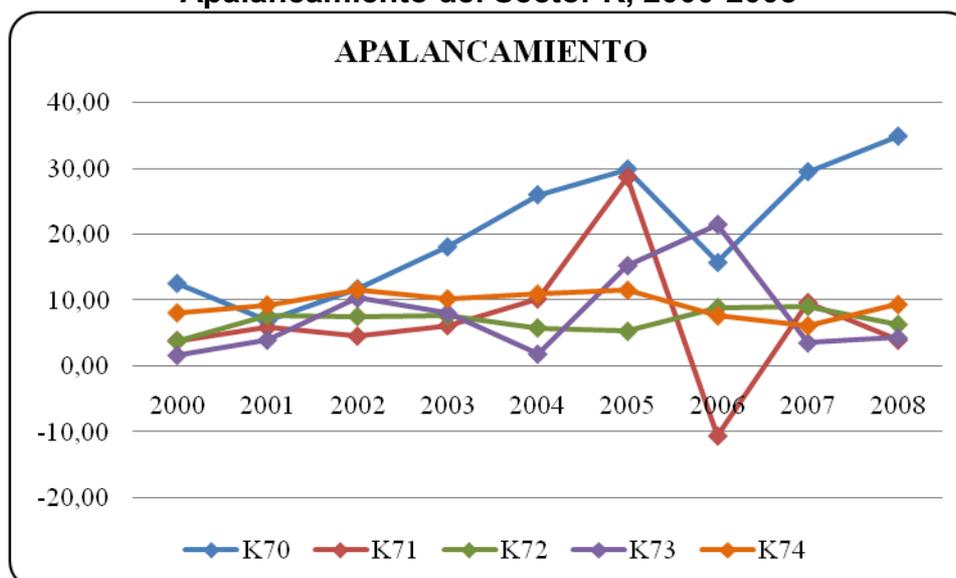


Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

El apalancamiento determina el grado de apoyo del patrimonio para la adquisición del activo fijo. Las actividades inmobiliarias son las que presentan los mayores rubros en este indicador, el máximo de ellos 34,98 en el año 2008. En la Figura 45 se observa que los demás subsectores mantienen valores promedio estables que se encuentran entre 1,70 y 11,60.

FIGURA 45
Apalancamiento del Sector K, 2000-2008



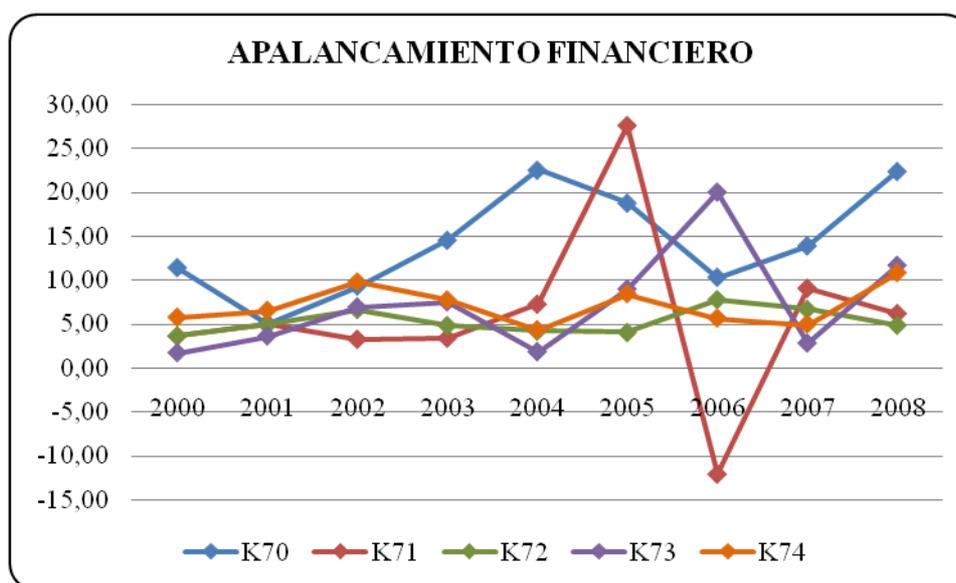
Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

El apalancamiento financiero expresa el efecto del endeudamiento sobre los beneficios alcanzados. Si este índice es mayor a 1 significa que el endeudamiento es eficiente e influye en la rentabilidad. Si este valor es exactamente igual a 1, entonces no existen motivos para endeudarse ya que no genera beneficios ni pérdidas.

El sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler presenta valores muy superiores a 1 en este índice en todos sus subsectores y en todos los periodos analizados (Figura 46). Por este motivo, se puede afirmar que el endeudamiento en el sector es eficiente e influye en gran medida sobre la rentabilidad del sector.

FIGURA 46
Apalancamiento Financiero del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

En referencia a los indicadores de solvencia, el sector K presenta un comportamiento sólido, los niveles de endeudamiento son altos debido a que sostienen el curso normal de sus operaciones y su manejo es eficiente, por tanto, el ritmo acelerado de endeudamiento no genera procesos de descapitalización, sino al contrario incrementa sus rendimientos.

En la Tabla 14 se detallan los indicadores de solvencia calculados para cada subsector K, según la clasificación CIIU 3.1.

TABLA 14
Indicadores de Solvencia Sector K

INDICADORES DE SOLVENCIA										
AÑO	K70					K71				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
2000	0,65	11,57	58,98	12,57	11,40	0,66	2,95	7,39	3,95	3,58
2001	0,54	5,85	6,39	6,85	5,02	0,60	4,89	3,65	5,89	4,90
2002	0,48	10,77	5,79	11,77	9,28	0,58	3,61	-0,82	4,61	3,21
2003	0,74	17,13	9,28	18,13	14,52	1,01	5,19	-2,68	6,19	3,34
2004	0,80	25,07	7,29	26,07	22,54	0,63	9,23	1,20	10,23	7,20
2005	0,75	28,97	6,21	29,97	18,77	0,65	27,65	2,23	28,65	27,53
2006	0,86	18,00	0,33	15,75	10,29	0,58	-10,93	-4,91	-10,49	-12,14
2007	0,72	28,57	12,44	29,57	13,89	0,62	8,68	-2,76	9,68	9,02
2008	0,74	33,98	6,96	34,98	22,40	0,57	3,00	2,97	4,00	6,14

INDICADORES DE SOLVENCIA										
AÑO	K72					K73				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
2000	0,56	2,82	11,20	3,82	3,64	0,36	0,70	1,05	1,70	1,69
2001	0,51	6,64	3,98	7,64	4,91	0,68	3,03	2,79	4,03	3,62
2002	0,67	6,53	8,69	7,53	6,66	0,72	9,38	2,31	10,38	6,92
2003	0,69	6,61	5,51	7,61	4,84	0,67	7,12	6,76	8,12	7,50
2004	0,71	4,81	3,71	5,81	4,18	0,44	0,90	13,95	1,90	1,80
2005	0,73	4,30	3,81	5,30	4,03	0,61	14,33	9,84	15,33	8,97
2006	0,90	8,84	4,71	8,87	7,79	0,69	21,57	2,52	21,58	20,06
2007	0,70	8,03	55,13	9,03	6,68	0,51	2,58	-19,01	3,58	2,79
2008	0,73	5,32	15,43	6,32	4,87	0,60	3,34	2,10	4,34	11,68

INDICADORES DE SOLVENCIA					
AÑO	K74				
	1	2	3	4	5
2000	0,62	7,15	51,29	8,15	5,74
2001	0,56	8,31	6,61	9,31	6,53
2002	0,64	10,60	47,01	11,60	9,80
2003	0,68	9,22	4,30	10,22	7,73
2004	0,70	9,96	5,13	10,96	4,31
2005	0,71	10,52	5,63	11,52	8,45
2006	1,49	10,10	9,30	7,70	5,65
2007	0,67	5,19	-0,61	6,19	4,96
2008	0,67	8,39	7,01	9,39	10,86

1. Endeudamiento del Activo
2. Endeudamiento Patrimonial
3. Endeudamiento del Activo Fijo
4. Apalancamiento
5. Apalancamiento Financiero

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

3.1.3 Indicadores de Gestión

Los indicadores de gestión permiten identificar el nivel de eficiencia en la utilización de los recursos. Los principales son:

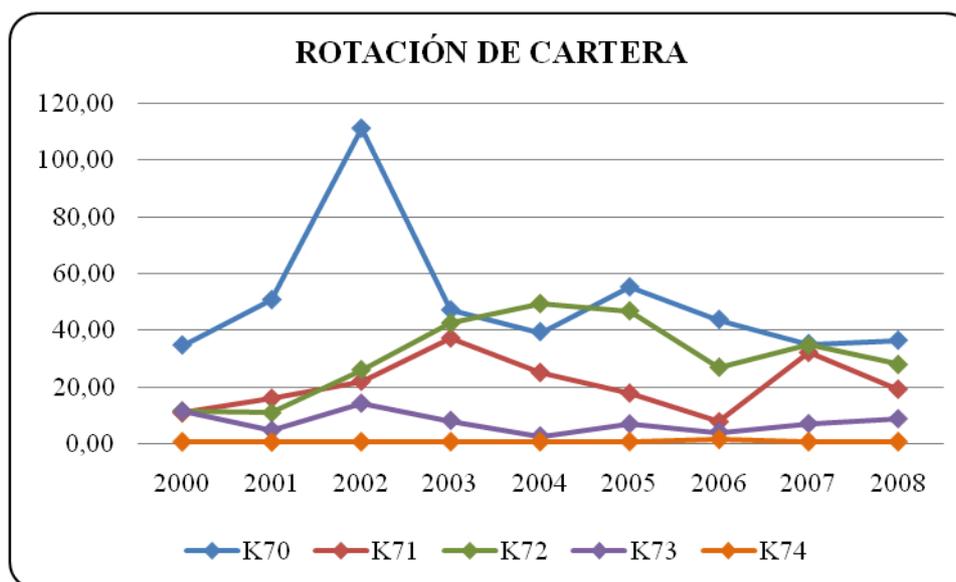
- La rotación de cartera, de activo fijo y de ventas;
- El período medio de cobranza y de pago; y
- El impacto de los gastos administrativos, de ventas y la carga financiera.

La rotación de cartera muestra la relación entre las ventas y las cuentas por cobrar a corto plazo. Este indicador refleja la dinámica comercial, a mayor rotación de recursos mayor productividad y mayor ganancia.

En el caso del sector K ecuatoriano, este índice mantiene una tendencia estable para cada subsector. Los niveles más bajos de rotación de cartera los tienen otras actividades empresariales con valores que van desde 0,62 hasta 1,49 entre el año 2000 y 2008.

Al contrario, los índices más altos los tienen las actividades inmobiliarias, llegando al punto máximo de todo el sector en el año 2002 con 111,15. Para el 2008, se ubicó en 36,34 (Figura 47).

FIGURA 47
Rotación de Cartera del Sector K, 2000-2008



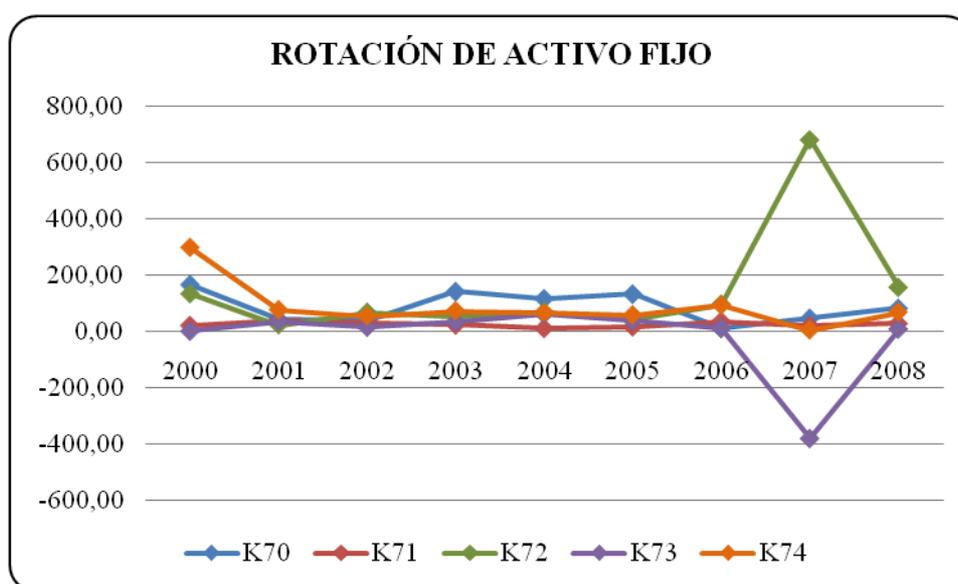
Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

La rotación de activo fijo muestra las ventas generadas por cada unidad monetaria invertida en bienes duraderos.

En el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, durante el período 2000-2008, por cada dólar de activo fijo se generó 81,47 dólares de ventas en promedio (Figura 48). Este monto indica un manejo adecuado del activo fijo de la industria.

FIGURA 48
Rotación de Activo Fijo del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

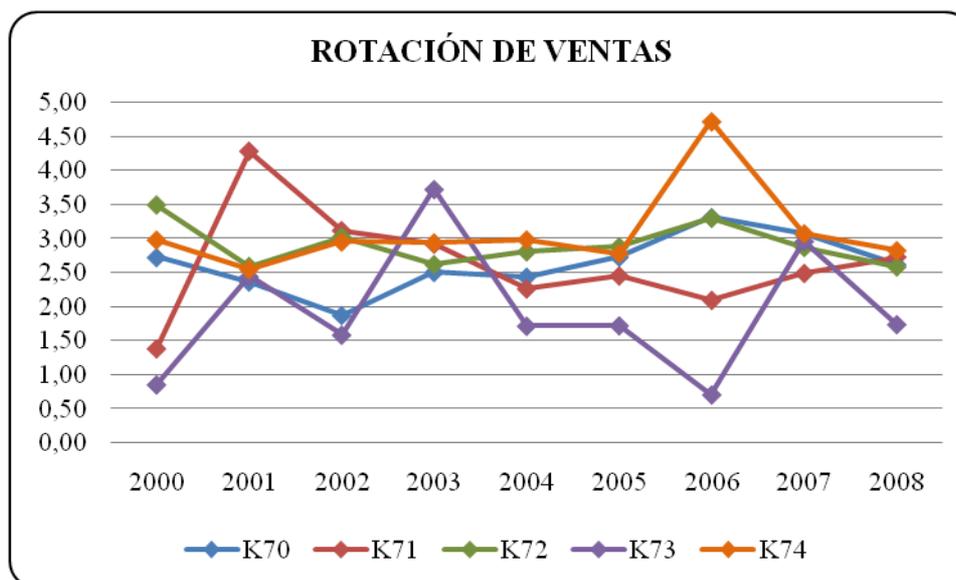
Por otra parte, la rotación en ventas mide la efectividad de la administración, pues considera que las ventas deben estar relacionadas de manera proporcional con el nivel de inversión total.

Las actividades de investigación y desarrollo presentan la menor rotación de ventas en los años 2000 (0,85) y 2006 (0,71). Para el 2008, este valor se incremento a 1,74.

Otras actividades empresariales presentan los mayores coeficientes en cuanto a rotación de ventas, cuyo punto máximo fue 4,72 en el 2006 (Figura 49).

En el 2008, este índice fue de 2,50 para el sector K, mostrando así, que las inversiones del sector son productivas e incrementan el volumen de ventas.

FIGURA 49
Rotación de Ventas del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

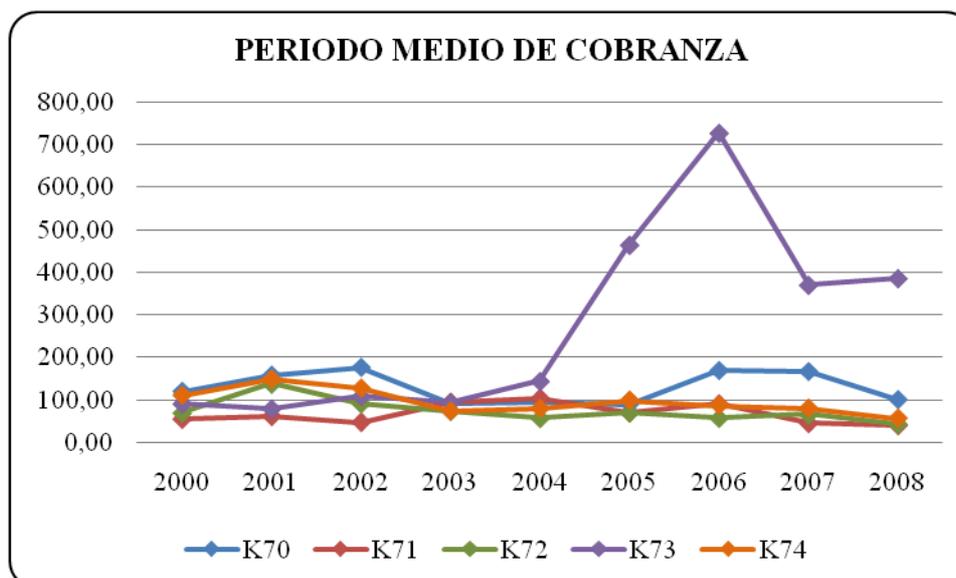
El periodo medio de cobranza se expresa en días y pretende medir la capacidad de la empresa para recuperar el dinero de sus ventas. De manera análoga, el periodo medio de pago indica el número de días que la empresa tarda en cubrir sus obligaciones de inventarios.

En el sector K, el tiempo más amplio de cobro lo tienen las actividades de investigación y desarrollo con 727 días en el 2006 y 385 días en el 2008. Los demás subsectores mantienen un periodo de recuperación de ventas estable que fluctúa entre 41 y 177 días (Figura 50).

En cambio, el periodo para cubrir sus deudas es mucho más amplio, en el 2008 fue de 306 días en promedio. Los periodos de pago más elevados los presenta el alquiler de maquinaria y equipo sin operarios llegando a ser de 1321 días en el 2004 (Figura 51).

Estos indicadores reflejan que el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler mantiene periodos de cobro relativamente pequeños (6 meses en promedio) y que mantiene niveles de deuda elevados con convenios de pago a largo plazo.

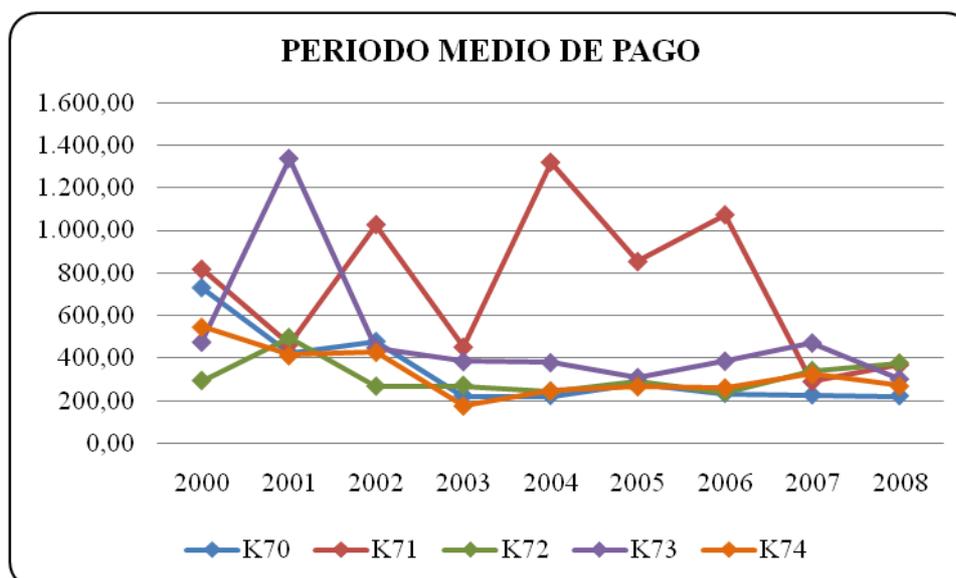
FIGURA 50
Período Medio de Cobranza del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

FIGURA 51
Período Medio de Pago del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

El impacto de los gastos de administración y ventas presenta la relación entre los gastos operacionales y las ventas. Un excesivo nivel de gastos operacionales disminuye la rentabilidad por lo que este indicador debe ser lo más bajo posible. De la misma manera, el impacto de la carga financiera expresa el porcentaje que representan los gastos financieros sobre las ventas.

Dentro del sector K, las actividades relacionadas con la investigación y el desarrollo presentan gastos operacionales superiores a las ventas llegando a tener una relación máxima de 12,07 en el 2006 y 1,79 en el 2008 (Figura 52).

En el periodo 2000-2008 este índice fluctúa entre el 9% y 96% (excluyendo al sector K73) y en promedio para el 2008, los gastos operativos del sector K suman aproximadamente el 31% de las ventas.

Al considerar la carga financiera, las actividades de investigación y desarrollo mantienen niveles altos pero que llegan como punto máximo al 13% en 2007. Los demás sectores presentan tasas aceptables que están entre el 1% y el 4%, por lo que el impacto de los gastos financieros son mínimos (Figura 53).

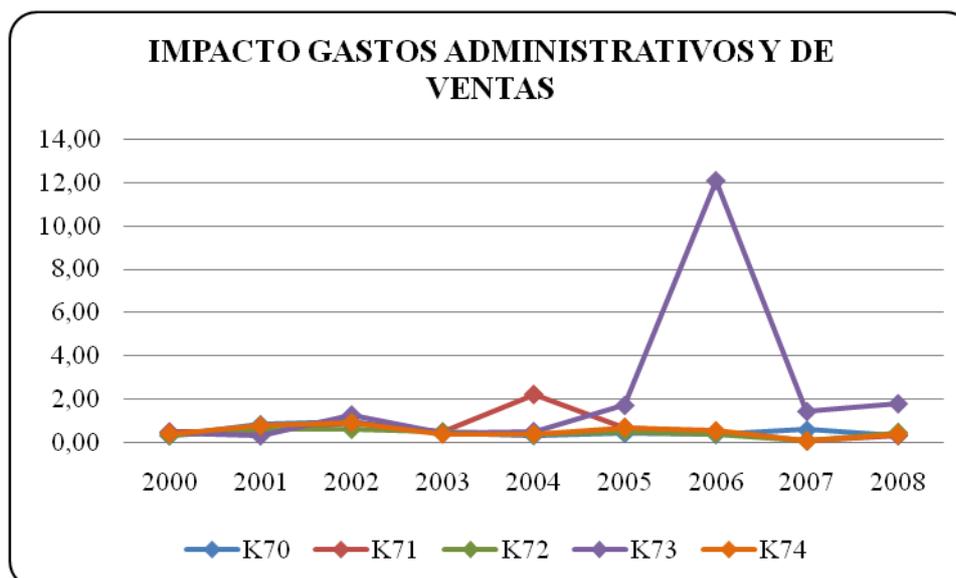
En definitiva, la gestión dentro del sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler se caracteriza por un nivel de dinámica comercial moderada, inversiones eficientes, recuperación de cartera adecuada, endeudamiento a largo plazo y montos bajos en cuanto a gastos operativos y financieros.

Además, se puede afirmar que el sector menos eficiente en su manejo administrativo es el K73 correspondiente a las actividades de investigación y desarrollo.

Por otro lado, los demás sectores mantienen estándares de gestión promedio, es decir, un desempeño aceptable. Por lo tanto, las empresas de estos sectores poseen una correcta administración bajo una visión de crecimiento a corto, mediano y largo plazo.

En la Tabla 15 se detallan los indicadores de gestión calculados para cada subsector K, según la clasificación CIIU 3.1.

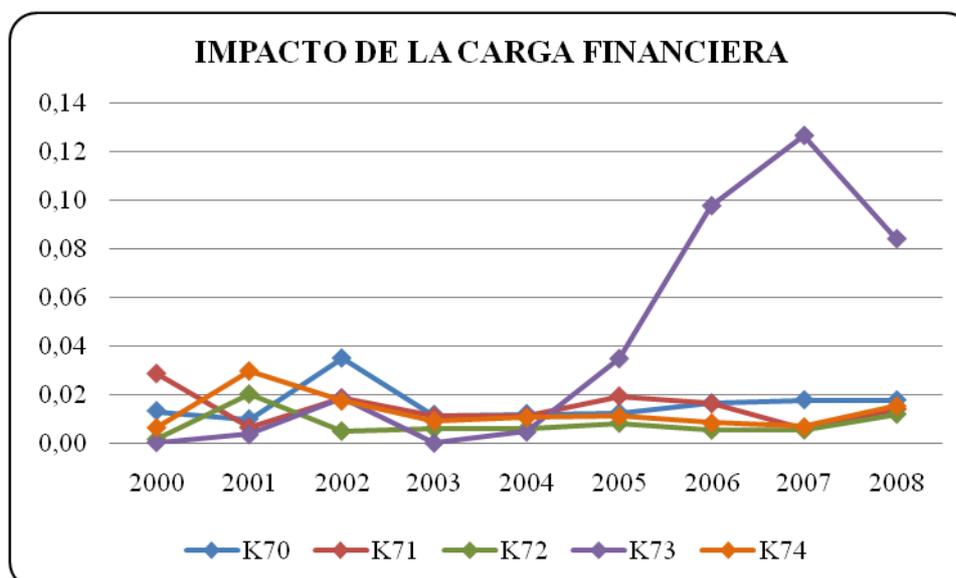
FIGURA 52
Impacto Gasto Administrativo y de Ventas del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

FIGURA 53
Impacto de la Carga Financiera del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

TABLA 15
Indicadores de Gestión Sector K

INDICADORES DE GESTION														
AÑO	K70							K71						
	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
2000	34,67	164,81	2,72	120	730	0,32	0,01	11,06	20,79	1,38	56	817	0,51	0,03
2001	50,68	43,07	2,36	159	424	0,86	0,01	16,23	38,81	4,28	63	463	0,53	0,01
2002	111,15	36,95	1,87	177	476	0,96	0,04	22,24	27,60	3,11	49	1027	0,95	0,02
2003	47,07	140,49	2,50	93	221	0,44	0,01	37,45	22,96	2,92	94	451	0,50	0,01
2004	39,39	115,33	2,43	96	222	0,33	0,01	25,31	10,39	2,26	103	1321	2,22	0,01
2005	55,17	131,62	2,73	90	281	0,44	0,01	18,06	16,55	2,45	71	854	0,72	0,02
2006	43,69	12,20	3,31	170	233	0,39	0,02	7,98	35,38	2,09	90	1074	0,51	0,02
2007	35,15	47,20	3,07	167	225	0,60	0,02	32,38	19,65	2,49	46	289	0,10	0,01
2008	36,34	81,83	2,62	100	221	0,34	0,02	19,43	27,68	2,72	41	368	0,36	0,01

INDICADORES DE GESTION														
AÑO	K72							K73						
	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
2000	11,67	132,77	3,50	70	293	0,34	0,00	11,57	0,97	0,85	91	473	0,45	0,00
2001	11,08	22,22	2,59	139	496	0,63	0,02	4,84	36,01	2,44	79	1336	0,31	0,00
2002	26,12	66,60	3,03	92	266	0,62	0,01	14,43	14,92	1,58	108	447	1,27	0,02
2003	42,48	54,46	2,62	75	271	0,50	0,01	8,29	33,38	3,73	93	382	0,44	0,00
2004	49,30	67,85	2,81	58	244	0,37	0,01	2,74	61,29	1,71	143	377	0,51	0,00
2005	46,74	43,07	2,88	71	293	0,54	0,01	7,06	37,89	1,72	464	307	1,71	0,03
2006	27,02	95,16	3,30	58	239	0,42	0,01	4,24	11,89	0,71	727	384	12,07	0,10
2007	34,69	680,36	2,87	67	340	0,08	0,01	7,15	-377,68	2,96	369	469	1,44	0,13
2008	27,97	155,40	2,58	44	376	0,47	0,01	8,88	8,30	1,74	385	300	1,79	0,08

INDICADORES DE GESTION							
AÑO	K74						
	1	2	3	4	5	6	7
2000	26,66	299,35	2,98	111	546	0,41	0,01
2001	39,19	76,67	2,55	150	412	0,78	0,03
2002	25,93	54,82	2,96	128	428	0,91	0,02
2003	17,44	73,10	2,94	74	174	0,40	0,01
2004	19,80	66,84	2,99	80	244	0,40	0,01
2005	14,10	58,25	2,78	100	266	0,69	0,01
2006	19,49	92,94	4,72	88	260	0,54	0,01
2007	23,22	4,45	3,08	80	323	0,09	0,01
2008	26,73	68,55	2,83	57	268	0,39	0,02

1. Rotación de Cartera
2. Rotación de Activo Fijo
3. Rotación de Ventas
4. Período Medio de Cobranza
5. Período Medio de Pago
6. Impacto Gastos Administración y Ventas
7. Impacto de la Carga Financiera

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.
Elaborado: Autor

3.1.4 Indicadores de Rentabilidad

Los indicadores de rentabilidad revelan la efectividad de la administración y la eficiencia de operación, pues evalúan las ganancias generadas con respecto a un determinado nivel de ventas, de activos, o de inversión.

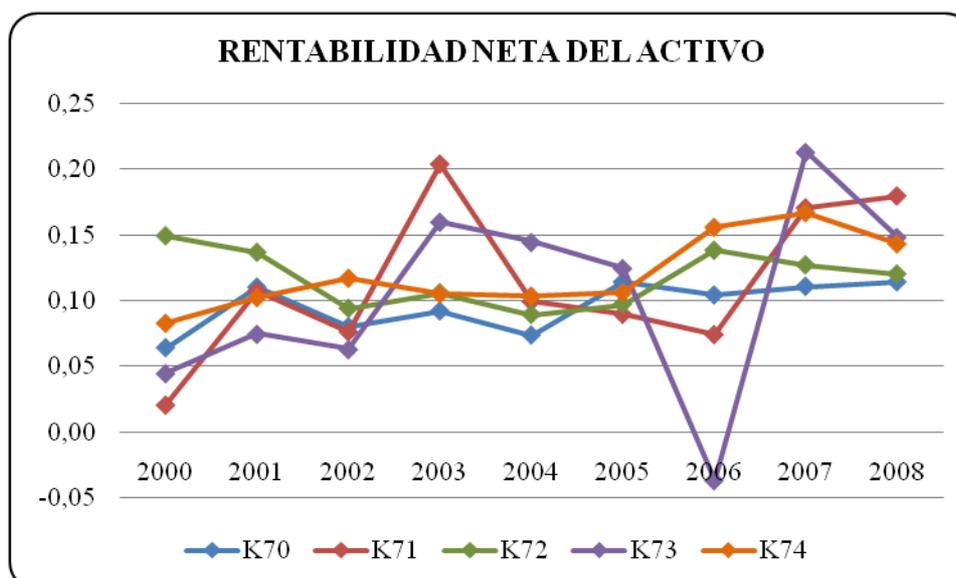
La rentabilidad del activo muestra la capacidad del activo para generar utilidades, mientras más alto sea, mayor será el rendimiento generado.

En el año 2000, el sector K presentaba una rentabilidad del activo del 7,23%, siendo las actividades de informática las que presentaban el índice más alto con 15% (Figura 54).

A lo largo de los últimos años este indicador ha venido creciendo hasta ubicarse en el 14,11% durante el 2008. El punto más bajo de este índice lo registran las actividades de investigación y desarrollo en el año 2006 (-4%).

Estos resultados demuestran la eficiencia del activo en el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, confirmando un rendimiento positivo de sus inversiones en todo el periodo 2000-2008.

FIGURA 54
Rentabilidad Neta del Activo del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

El margen bruto relaciona la utilidad bruta y las ventas, mostrando la capacidad para cubrir los gastos operativos y generar utilidades. Del mismo modo, el margen neto relaciona la utilidad neta (utilidad bruta menos impuestos y participación de los trabajadores) con las ventas. Por su parte, el margen operacional indica si los niveles de utilidad obtenidos provienen de la operación propia de la empresa o de otros ingresos diferentes.

Las actividades de investigación son las que presentan las tasas más elevadas de margen bruto (1324% en 2006 y 176% en 2008). Los demás sectores presentan márgenes de rentabilidad bruta constantes que van desde el 35% al 78% (Figura 55).

El margen neto nos permite establecer de forma más precisa la rentabilidad del sector K. Este índice fluctúa entre el 2% y el 24%; el alquiler de maquinaria y equipo registra el mayor valor en el 2004 con el 90%. De manera estructural, los mayores rendimientos están en los sectores K73 de actividades de investigación y desarrollo, y K70 de actividades inmobiliarias, aunque la diferencia con los otros sectores no es demasiado pronunciada.

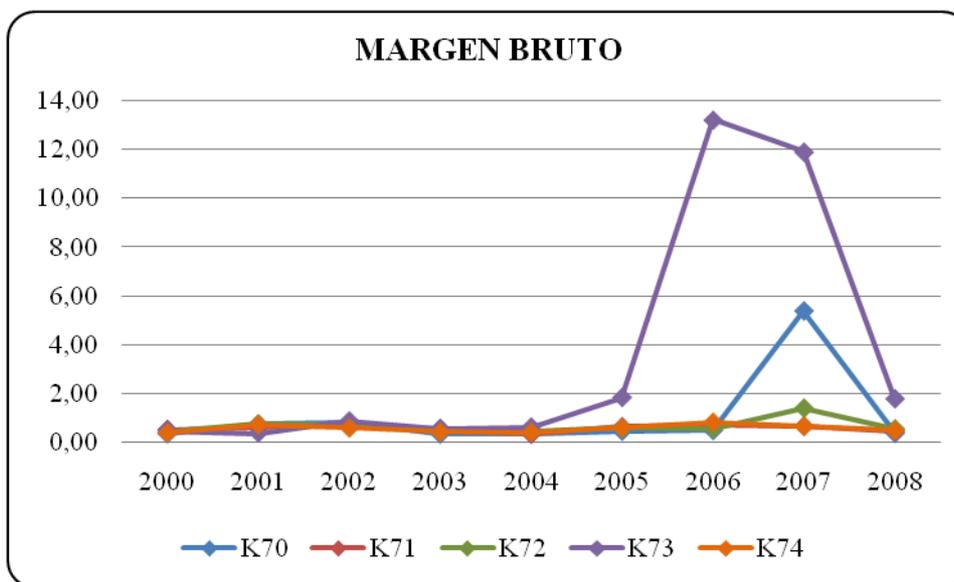
Para el 2008, el margen neto es del 10% para las actividades inmobiliarias, 8% para el alquiler de maquinaria y equipo, 6% para las actividades de informática, 15% para las actividades de investigación y desarrollo, y del 7% para otras actividades empresariales (Figura 56). Otras actividades empresariales mantienen un rendimiento promedio del 11%, mientras que las actividades inmobiliarias presentan un rendimiento del 31% en el periodo 200-2008.

En cuanto al margen operacional, en la Figura 57, se observa que el indicador oscila entre el -43% y el 56%, con excepción del año 2007 donde se generaron abruptos incrementos en la utilidad operacional del sector; el valor mínimo del índice lo registra el alquiler de maquinaria y equipo en el año 2004 con -189%.

Para el 2008 el promedio es del 3,82%, demostrando que las actividades que se desarrollan en el sector K son las principales generadoras de las utilidades del sector, es decir, el negocio es rentable.

En resumen, la rentabilidad de las actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler es atractiva, con tasas efectivas del 9% en promedio.

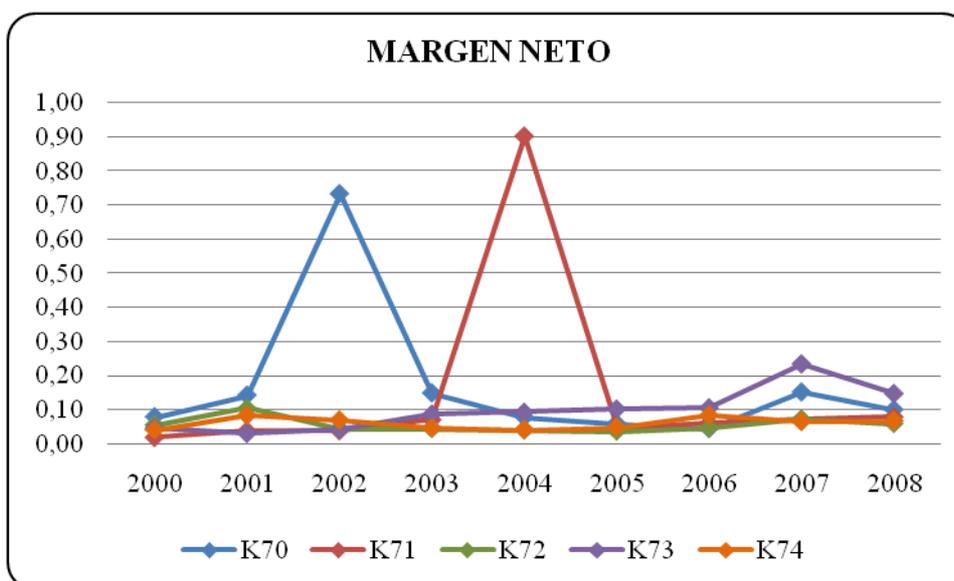
FIGURA 55
Margen Bruto del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

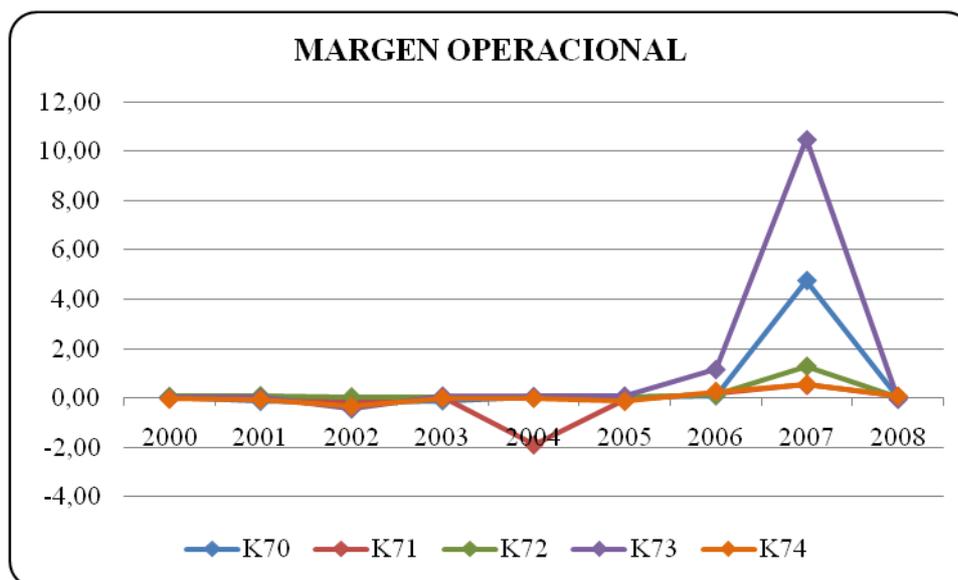
FIGURA 56
Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto) del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

FIGURA 57
Margen Operacional del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

La rentabilidad operacional del patrimonio indica los beneficios que se ofrece a los socios o accionistas por sus inversiones.

Dentro del sector K, la rentabilidad operacional del patrimonio es positiva en la mayoría de periodos, sin embargo, se ubica entre -6,24 y 10,22 (Figura 58); siendo las actividades de investigación y desarrollo (-6,24 en el 2002) y el alquiler de maquinaria y equipo (-5,84) las que registran las pérdidas más relevantes.

Durante el 2008, este índice se ubicó en el 89% para el sector K, por lo tanto, por cada dólar invertido en el sector se generan 0,89 centavos de utilidad para sus propietarios.

Finalmente, la rentabilidad financiera refleja el beneficio neto generado por la inversión de los accionistas, deduciendo los gastos financieros, los impuestos y la participación de los trabajadores.

Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler presentan tasas de rendimiento financiero positivas y superiores a las tasas de interés del mercado financiero ecuatoriano⁷⁹.

En el periodo 2000-2008, tan solo registran pérdidas las actividades de informática (-154%) en el 2005 y el alquiler de maquinaria y equipo (-121%) en el 2006 (Figura 59).

Para el 2008, las actividades inmobiliarias se convierten en el subsector que presenta el rendimiento más alto con 154%, seguido por otras actividades empresariales con 54%, el alquiler de maquinaria y equipo con 49%, las actividades de investigación y desarrollo con 47%, y las actividades de informática con el 42%.

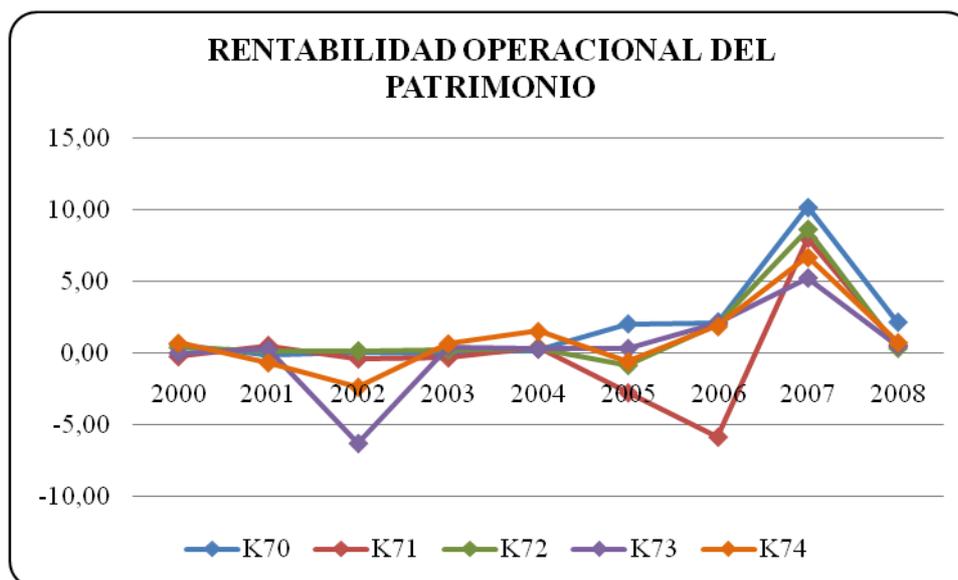
En este mismo año, la rentabilidad financiera media del sector K es de 69% convirtiéndolo en un sector atractivo para los inversionistas nacionales y extranjeros.

Los indicadores de rentabilidad de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler en el periodo 2000-2008, muestran que es un sector rentable y atractivo para nuevas inversiones, con eficiencia productiva y rendimientos altos generados no por especulación, sino que se derivan del giro propio de sus actividades.

En la Tabla 16 se detallan los indicadores de rentabilidad calculados para cada subsector K, según la clasificación CIIU 3.1.

⁷⁹ Según información del Banco Central la tasa de interés activa es de 8.37% y la pasiva de 4.58% para junio de 2011.

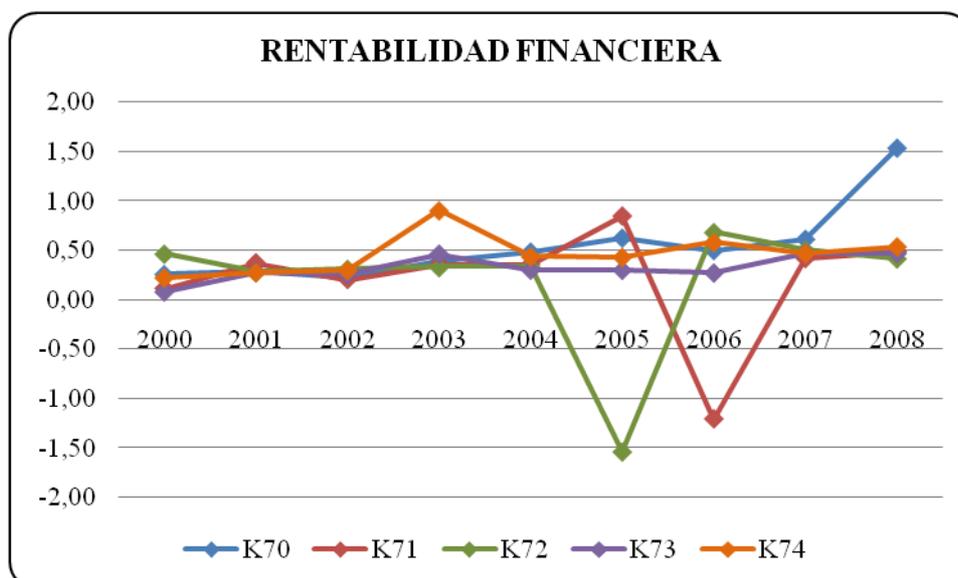
FIGURA 58
Rentabilidad Operacional del Patrimonio del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

FIGURA 59
Rentabilidad Financiera del Sector K, 2000-2008



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador-Infoempresas.

Elaborado: Autor

TABLA 16
Indicadores de Rentabilidad Sector K

INDICADORES DE RENTABILIDAD												
AÑO	K70						K71					
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
2000	0,06	0,34	0,02	0,08	0,61	0,26	0,02	0,50	-0,01	0,02	-0,22	0,12
2001	0,11	0,73	-0,14	0,14	-0,06	0,29	0,11	0,58	0,05	0,04	0,56	0,38
2002	0,08	0,78	-0,19	0,73	0,08	0,22	0,08	0,73	-0,21	0,04	-0,37	0,21
2003	0,09	0,32	-0,11	0,15	0,05	0,39	0,20	0,50	0,00	0,07	-0,30	0,36
2004	0,07	0,34	0,01	0,08	0,32	0,49	0,10	0,33	-1,89	0,90	0,44	0,36
2005	0,11	0,45	0,01	0,06	2,05	0,63	0,09	0,61	-0,11	0,05	-2,74	0,85
2006	0,10	0,48	0,09	0,04	2,20	0,50	0,07	0,70	0,19	0,06	-5,84	-1,21
2007	0,11	5,37	4,77	0,15	10,22	0,61	0,17	0,64	0,53	0,07	8,06	0,42
2008	0,11	0,36	0,02	0,10	2,18	1,54	0,18	0,44	0,09	0,08	0,53	0,49

INDICADORES DE RENTABILIDAD												
AÑO	K72						K73					
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
2000	0,15	0,41	0,06	0,05	0,46	0,47	0,04	0,47	0,02	0,05	0,02	0,08
2001	0,14	0,72	0,09	0,10	0,23	0,28	0,07	0,35	0,03	0,03	0,31	0,28
2002	0,09	0,66	0,04	0,04	0,22	0,31	0,06	0,85	-0,43	0,04	-6,24	0,26
2003	0,11	0,53	0,03	0,04	0,27	0,33	0,16	0,53	0,10	0,09	0,48	0,47
2004	0,09	0,41	0,04	0,04	0,40	0,34	0,14	0,60	0,08	0,09	0,30	0,30
2005	0,10	0,56	0,02	0,04	-0,79	-1,54	0,12	1,81	0,10	0,10	0,35	0,30
2006	0,14	0,53	0,11	0,05	2,06	0,69	-0,04	13,24	1,17	0,11	2,11	0,27
2007	0,13	1,36	1,28	0,07	8,67	0,51	0,21	11,92	10,49	0,24	5,24	0,48
2008	0,12	0,52	0,05	0,06	0,41	0,42	0,15	1,76	-0,04	0,15	0,54	0,47

INDICADORES DE RENTABILIDAD						
AÑO	K74					
	1	2	3	4	5	6
2000	0,08	0,37	-0,04	0,04	0,75	0,23
2001	0,10	0,72	-0,06	0,08	-0,61	0,28
2002	0,12	0,58	-0,33	0,07	-2,30	0,30
2003	0,11	0,41	0,00	0,05	0,71	0,91
2004	0,10	0,40	0,00	0,04	1,58	0,44
2005	0,11	0,57	-0,12	0,05	-0,52	0,44
2006	0,16	0,81	0,27	0,08	1,91	0,58
2007	0,17	0,65	0,56	0,06	6,73	0,48
2008	0,14	0,47	0,08	0,07	0,79	0,54

1. Rentabilidad Neta del Activo
2. Margen Bruto
3. Margen Operacional
4. Rentabilidad Neta de Ventas
5. Rentabilidad Operacional del Patrimonio
6. Rentabilidad Financiera

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

3.2 IDENTIFICACIÓN DE DATOS ATÍPICOS

El primer paso, antes de llevar a cabo cualquier análisis de datos, es detectar valores atípicos (observaciones excesivamente diferentes a las demás)⁸⁰ que puedan distorsionar los resultados de nuestra investigación. Estos datos atípicos provienen regularmente de información incorrecta o por consecuencia de un evento extraordinario.

Para identificar estos puntos utilizaremos el índice de anomalías que genera el programa SPSS 19⁸¹, que es un estadístico multivariante que refleja la atipicidad de cada observación; es siempre positivo y considera como valor atípico aquellas observaciones que tengan un valor mayor a 1,5.

En este documento el procedimiento de eliminar observaciones atípicas se realiza antes de cada tratamiento estadístico en base a las variables que se vayan a emplear⁸², por ejemplo en el caso del ACP de liquidez se ignoran las observaciones con valores atípicos en la liquidez corriente y en la prueba ácida (Tabla 17).

TABLA 17
Número de Observaciones Atípicas

FACTOR	NÚMERO DE OBSERVACIONES ATÍPICAS
LIQUIDEZ	18
SOLVENCIA	187
GESTIÓN	187
RENTABILIDAD	23

Elaborado: Autor

⁸⁰ En general para muestras pequeñas (menos de 80 observaciones) se considera atípico un valor fuera de 2,5 desviaciones estándar. En cambio para un número de observaciones mayor a 80 un valor atípico es aquel que supera las 3 desviaciones estándar.

⁸¹ SPSS es un paquete estadístico concebido para el análisis de datos en ciencias sociales, su potencia y la cantidad de pruebas disponibles le convierten en el programa de elección para cualquier escenario que requiera predicciones rápidas y fiables. La interfaz de SPSS facilita la introducción de un gran volumen de datos y variables.

⁸² Anexo 12: Número de casos atípicos para cada ACP.

3.3 ANÁLISIS DE COMPONENTES PRINCIPALES (ACP)

Los 20 indicadores financieros referentes a liquidez, solvencia, gestión y rentabilidad actúan como variables que recogen información relevante sobre el desempeño económico-financiero de las empresas del sector K. Sin embargo, es posible que varios de los indicadores resulten redundantes y reflejen la misma información, es decir, mantengan altos niveles de correlación⁸³.

Entonces, antes de realizar un análisis inferencial con este conjunto de datos, es necesario encontrar la manera de simplificar las variables que interpretan el manejo financiero de las empresas del sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler. Un método estadístico que nos puede ayudar es el Análisis de Componentes Principales (ACP)⁸⁴.

El análisis de componentes principales consiste en encontrar transformaciones ortogonales de las variables originales para conseguir un nuevo conjunto de variables no correlacionadas, denominadas *Componentes Principales*, que son combinaciones lineales que reflejan la mayor parte de la variabilidad de los datos y se obtienen en orden decreciente de importancia⁸⁵.

Esta técnica permite:

- Reducir las dimensiones del problema.
- Eliminar variables que proporcionan poca información.
- Generar nuevas variables que recojan la mayor cantidad posible de información del conjunto original de datos.

A continuación, se realiza un ACP considerando los indicadores obtenidos durante el año 2008, según la clasificación de la Superintendencia de Compañías (liquidez, solvencia, gestión y rentabilidad). Se utiliza el programa estadístico SPSS 19.

⁸³ El coeficiente de correlación es un estadístico que permite medir el grado de asociación lineal entre dos variables, brinda información sobre el sentido y la fuerza de la relación existente entre ellas.

⁸⁴ Método desarrollado inicialmente por Karl Pearson en 1901 y formulado por Harold Hotelling en 1933, en su obra "*Analysis of a complex of statistical variables into principal components*".

⁸⁵ VICENTE, José Luis, "*Análisis de Componentes Principales*", 2007.

3.3.1 ACP de los Indicadores de liquidez

En vista de que los indicadores de liquidez son únicamente dos (liquidez corriente y prueba ácida), no tendría mucho sentido tratar de reducir el número de variables a través de un análisis de componentes principales. Sin embargo, realizaremos este procedimiento con el fin de encontrar una componente principal que simplifique la información de la liquidez en el sector de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.

En primera instancia, en la Tabla 18 se muestran los estadísticos descriptivos sobre la liquidez del sector K. Se analizan 1217 empresas, que en promedio presentan una liquidez corriente de 2,21 y una prueba ácida de 1,72, evidenciando altos niveles de liquidez.

TABLA 18
Estadísticos descriptivos de Liquidez
Estadísticos descriptivos

	Media	Desviación típica	N del análisis
Liquidez Corriente	2,2073	3,22838	1217
Prueba Ácida	1,7244	2,68297	1217

Elaborado: Autor

La matriz de correlaciones (Tabla 19) muestra la relación entre las variables. En este caso el coeficiente de correlación es de 89%, es decir, la liquidez corriente y la prueba ácida están fuertemente correlacionados por lo que es posible encontrar una componente principal que resuma la información de estos dos indicadores.

TABLA 19
Matriz de Correlaciones de Liquidez
Matriz de correlaciones

		Liquidez Corriente	Prueba Ácida
Correlación	Liquidez Corriente	1,000	,890
	Prueba Ácida	,890	1,000
Sig. (Unilateral)	Liquidez Corriente		,000
	Prueba Ácida	,000	

Elaborado: Autor

A continuación, en la Tabla 20 se detalla la medida de adecuación muestral de Kaiser-Meyer-Olkin que es un coeficiente que indica qué tan pertinente es realizar el ACP, varía entre 0 y 1 y es mejor mientras más elevado sea. En este caso es del 50% por lo que el ACP resulta adecuado.

TABLA 20
Medida de Kaiser-Meyer-Olkin de Liquidez
KMO y prueba de Bartlett

Medida de adecuación muestral de Kaiser-Meyer-Olkin.		,500
Prueba de esfericidad de Chi-cuadrado aproximado		1907,518
Bartlett	gl	1
	Sig.	,000

Elaborado: Autor

Por otro lado, las comunalidades indican el porcentaje de información de cada variable explicado por los componentes principales. En este caso, el componente principal explica el 94,5% tanto de la liquidez corriente como de la prueba ácida, por lo que las variables están casi perfectamente explicadas por la componente principal (Tabla 21).

TABLA 21
Comunalidades de Liquidez
Comunalidades

	Inicial	Extracción
Liquidez Corriente	1,000	,945
Prueba Ácida	1,000	,945

Método de extracción: ACP

Elaborado: Autor

La Tabla 22 indica la varianza total explicada por los componentes principales. El componente de liquidez explica el 94,5% de la variabilidad de la liquidez corriente y la prueba ácida.

TABLA 22
Varianza total explicada sobre Liquidez
Varianza total explicada

Componente	Autovalores iniciales			Sumas de las saturaciones al cuadrado de la extracción		
	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado
1	1,890	94,500	94,500	1,890	94,500	94,500
2	,110	5,500	100,000			

Método de extracción: Análisis de Componentes Principales.

Elaborado: Autor

La matriz de componentes se denomina también matriz de cargas o saturaciones factoriales, y en ella se detalla el peso de cada variable original con respecto a cada componente principal. En este caso el único componente principal encontrado explica el 97,2% de cada variable (Tabla 23).

TABLA 23
Matriz de Componentes sobre Liquidez
 Matriz de componentes^a

	Componente
	1
Liquidez Corriente	,972
Prueba Ácida	,972

Método de extracción: ACP

a. 1 componentes extraídos

Elaborado: Autor

De esta forma se ha encontrado un solo componente de liquidez que resume la información contenida en los dos indicadores iniciales y que los explica en un 94,5%. Este componente nos servirá como variable al realizar el análisis de conglomerados de todo el sector K.

3.3.2 ACP de los Indicadores de Solvencia

Para identificar el nivel de solvencia del sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler se consideran 5 indicadores principales que son: endeudamiento del activo, endeudamiento patrimonial, endeudamiento del activo fijo, apalancamiento y apalancamiento financiero. En este caso el análisis de componentes principales deberá reducir el número de indicadores que expliquen el desempeño en cuanto a solvencia del sector K.

La Tabla 24 indica que el número de empresas analizadas son 1048, que en promedio manejan un endeudamiento del activo de 0,72, un endeudamiento patrimonial de 11,35, un endeudamiento del activo fijo de 6,81, un apalancamiento de 12,34 y un apalancamiento financiero de 6,02.

TABLA 24
Estadísticos descriptivos de Solvencia
 Estadísticos descriptivos

	Media	Desviación típica	N del análisis
Endeudamiento Activo	,7176	,23440	1048
Endeudamiento Patrimonial	11,3460	54,61263	1048
Endeudamiento Activo Fijo	6,8089	32,27064	1048
Apalancamiento	12,3460	54,61263	1048
Apalancamiento Financiero	6,0206	116,19789	1048

Elaborado: Autor

Por otra parte, las variables presentan correlaciones bajas que varían alrededor del -19% y el 28%; excepto por el apalancamiento y el endeudamiento patrimonial que se encuentran perfectamente correlacionadas, es decir, brindan la misma información (Tabla 25).

TABLA 25
Matriz de Correlaciones de Solvencia
Matriz de correlaciones^a

	Endeudamiento Activo	Endeudamiento Patrimonial	Endeudamiento Activo Fijo	Apalancamiento	Apalancamiento Financiero
Endeudamiento Activo	1,000	,195	-,187	,195	,033
Endeudamiento Patrimonial	,195	1,000	-,027	1,000	,281
Endeudamiento Activo Fijo	-,187	-,027	1,000	-,027	,012
Apalancamiento	,195	1,000	-,027	1,000	,281
Apalancamiento Financiero	,033	,281	,012	,281	1,000

Elaborado: Autor

Las comunalidades (Tabla 26), al poseer valores cercanos a 1, señalan que las variables se encuentran bien explicadas a través de los componentes principales extraídos. El nivel más bajo lo presenta el endeudamiento del activo con el 58%.

TABLA 26
Comunalidades de Solvencia
Comunalidades

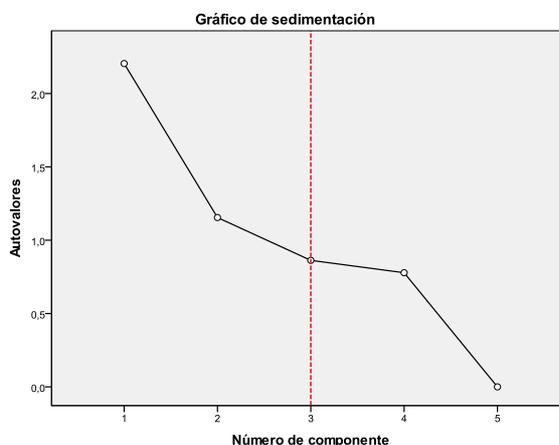
	Inicial	Extracción
Endeudamiento Activo	1,000	,582
Endeudamiento Patrimonial	1,000	,977
Endeudamiento Activo Fijo	1,000	,756
Apalancamiento	1,000	,977
Apalancamiento Financiero	1,000	,930

Método de extracción: ACP

Elaborado: Autor

En la Figura 60 se tiene el gráfico de sedimentación que permite tomar la decisión sobre el número de componentes que explican la mayor cantidad de información sobre las variables originales dependiendo de la pendiente de la recta entre cada punto, en este caso los puntos relevantes son tres.

FIGURA 60
Gráfico de Sedimentación de Solvencia



Elaborado: Autor

Para complementar este criterio, tenemos la varianza total explicada (Tabla 27) donde se observa que las tres componentes principales elegidas explican el 84,43% de la variabilidad de las variables originales.

TABLA 27
Varianza total explicada sobre Solvencia
Varianza total explicada

Componente	Autovalores iniciales			Sumas de las saturaciones al cuadrado de la extracción		
	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado
1	2,204	44,089	44,089	2,204	44,089	44,089
2	1,155	23,092	67,181	1,155	23,092	67,181
3	,863	17,253	84,434	,863	17,253	84,434
4	,778	15,566	100,000			
5	-4,662E-18	-9,324E-17	100,000			

Método de extracción: Análisis de Componentes Principales.

Elaborado: Autor

La matriz de componentes sobre solvencia (Tabla 28) señala que la primera componente explica el comportamiento del apalancamiento y el endeudamiento patrimonial en un 96,7%; la segunda componente explica en un 79,2% el endeudamiento del activo fijo y en un -66,6% el endeudamiento del activo; por último, la tercera componente explica en un -80,8% el apalancamiento financiero.

TABLA 28
Matriz de Componentes sobre Solvencia
Matriz de componentes^a

	Componente		
	1	2	3
Endeudamiento Activo	,340	-,666	,151
Endeudamiento Patrimonial	,967	,094	,182
Endeudamiento Activo Fijo	-,092	,792	,347
Apalancamiento	,967	,094	,182
Apalancamiento Financiero	,459	,257	-,808

Método de extracción: Análisis de Componentes Principales.

a. 3 componentes extraídos

Elaborado: Autor

En resumen, las tres componentes encontradas son válidas para explicar la estructura sobre solvencia de las empresas del sector de actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler y son suficientes para caracterizar su desempeño en el análisis de conglomerados.

3.3.3 ACP de los Indicadores de Gestión

Los siete indicadores de gestión analizados son rotación de cartera, rotación de activo fijo, rotación de ventas, periodo medio de cobranza, periodo medio de pago, impacto de gastos de administración y ventas, y el impacto de la carga financiera. Sus principales estadísticos descriptivos se detallan en la Tabla 29.

TABLA 29
Estadísticos Descriptivos de Gestión
Estadísticos descriptivos

	Media	Desviación típica	N del análisis
Rotación Cartera	34,1386	103,16497	1048
Rotación Activo Fijo	69,4797	220,65574	1048
Rotación Ventas	2,6085	2,68863	1048
Periodo Medio Cobranza	63,4151	163,77637	1048
Periodo Medio Pago	231,7005	663,86492	1048
Impacto Gastos Administrativos y Ventas	,3391	,29489	1048
Impacto Carga Financiera	,0129	,03533	1048

Elaborado: Autor

Estos indicadores mantienen coeficientes de correlación bajos, el mayor es de 28,8% entre la rotación de cartera y la rotación en ventas. Las variables menos correlacionadas son la rotación de cartera y el impacto de los gastos administrativos y de ventas con 0,1% (Tabla 30).

TABLA 30
Matriz de Correlaciones de Gestión
Matriz de correlaciones

	Rotación Cartera	Rotación Activo Fijo	Rotación Ventas	Periodo Medio Cobranza	Periodo Medio Pago	Impacto Gastos Administrativos y Ventas	Impacto Carga Financiera
Correlación	1,000	,081	,288	-,107	-,025	,001	-,030
Rotación Activo Fijo	,081	1,000	,193	-,044	-,042	-,047	-,040
Rotación Ventas	,288	,193	1,000	-,207	-,108	-,098	-,108
Periodo Medio Cobranza	-,107	-,044	-,207	1,000	,092	,170	,121
Periodo Medio Pago	-,025	-,042	-,108	,092	1,000	,173	,051
Impacto Gastos Administrativos y Ventas	,001	-,047	-,098	,170	,173	1,000	,136
Impacto Carga Financiera	-,030	-,040	-,108	,121	,051	,136	1,000

Elaborado: Autor

La Tabla 31, señala que es pertinente realizar un ACP al presentar una medida de adecuación muestral de Kaiser-Meyer-Olkin del 61,4%.

TABLA 31
Medida de Kaiser-Meyer-Olkin de Gestión
KMO y prueba de Bartlett

Medida de adecuación muestral de Kaiser-Meyer-Olkin.		,614
Prueba de esfericidad de Chi-cuadrado aproximado		296,564
Bartlett	gl	21
	Sig.	,000

Elaborado: Autor

Las comunalidades registradas en la Tabla 32, indican que las componentes elegidas extraen apenas un 50% de la información de las variables originales, el periodo medio de cobranza es la variable que menos información proporciona a las componentes principales con 44,3%.

TABLA 32
Comunalidades de Gestión
Comunalidades

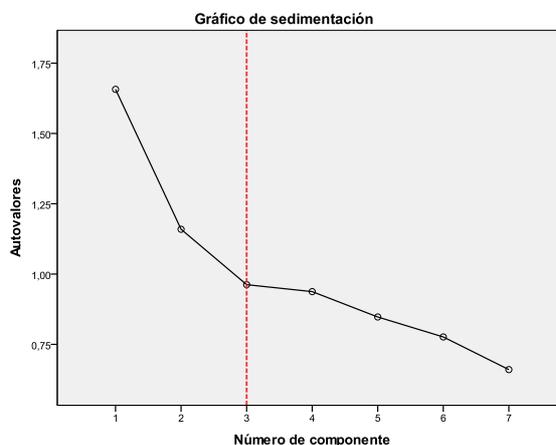
	Inicial	Extracción
Rotación Cartera	1,000	,567
Rotación Activo Fijo	1,000	,496
Rotación Ventas	1,000	,598
Periodo Medio Cobranza	1,000	,443
Periodo Medio Pago	1,000	,620
Impacto Gastos	1,000	,545
Administrativos y Ventas		
Impacto Carga Financiera	1,000	,509

Método de extracción: ACP

Elaborado: Autor

En el gráfico de sedimentación se observa que la pendiente de la curva se torna menor a partir del componente 3, motivo por el cual se eligen las tres primeras componentes principales (Figura 61).

FIGURA 61
Gráfico de Sedimentación de Gestión



Elaborado: Autor

Las tres componentes elegidas explican el 53,98% de la variabilidad de las variables originales (Tabla 33), porcentaje que se explica por el bajo nivel de correlación entre los indicadores.

TABLA 33
Varianza total explicada sobre Gestión
Varianza total explicada

Componente	Autovalores iniciales			Sumas de las saturaciones al cuadrado de la extracción		
	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado
1	1,657	23,670	23,670	1,657	23,670	23,670
2	1,159	16,561	40,232	1,159	16,561	40,232
3	,962	13,748	53,979	,962	13,748	53,979
4	,938	13,394	67,373			
5	,847	12,105	79,478			
6	,776	11,090	90,569			
7	,660	9,431	100,000			

Método de extracción: Análisis de Componentes Principales.

Elaborado: Autor

De acuerdo a la Tabla 34, la primera componente explica en su mayoría el comportamiento de la rotación de ventas (-68,9%) y el periodo medio de cobranza (56,1%); la segunda componente explica el comportamiento del impacto de los gastos administrativos y de ventas (57,3%) y la rotación de cartera (56,5%); mientras que la tercera componente explica el periodo medio de pago (-55,7%), la rotación de activo fijo (50,5%) y el impacto de la carga financiera (51%).

TABLA 34
Matriz de Componentes sobre Gestión
Matriz de componentes^a

	Componente		
	1	2	3
Rotación Cartera	-,471	,565	-,160
Rotación Activo Fijo	-,379	,313	,505
Rotación Ventas	-,689	,352	,003
Periodo Medio Cobranza	,561	,160	,321
Periodo Medio Pago	,384	,404	-,557
Impacto Gastos Administrativos y Ventas	,454	,573	-,099
Impacto Carga Financiera	,385	,317	,510

Método de extracción: Análisis de Componentes Principales.

a. 3 componentes extraídos

Elaborado: Autor

Por lo tanto, las tres componentes elegidas son suficientes para explicar el desempeño, en cuanto a gestión se refiere, de las empresas del sector K. Estas componentes serán útiles en el análisis de conglomerados.

3.3.4 ACP de los Indicadores de Rentabilidad

Los indicadores que reflejan los niveles de rentabilidad del sector K son: la rentabilidad neta del activo, el margen bruto, el margen operacional, la rentabilidad neta en ventas, la rentabilidad operacional del patrimonio y la rentabilidad financiera. En la Tabla 35, se muestran sus principales estadísticos descriptivos.

TABLA 35
Estadísticos Descriptivos de Rentabilidad
Estadísticos descriptivos

	Media	Desviación típica	N del análisis
Rentabilidad Neta Activo	,1220	,14043	1212
Margen Bruto	,4018	,28869	1212
Margen Operacional	,0640	,09941	1212
Rentabilidad Neta Ventas	,0549	,06092	1212
Rentabilidad Operacional Patrimonio	,7632	2,38168	1212
Rentabilidad Financiera	,5221	,99975	1212

Elaborado: Autor

La rentabilidad neta en ventas presenta alta correlación con la rentabilidad neta del activo con 56,5% y el margen operacional 55,5%. Este es un primer indicio de que un ACP podría generar componentes que resuman esta información en un menor número de variables.

El menor coeficiente de correlación lo tienen el margen bruto y la rentabilidad operacional del patrimonio con -0,2% (Tabla 36).

TABLA 36
Matriz de Correlaciones de Rentabilidad
Matriz de correlaciones

	Rentabilidad Neta Activo	Margen Bruto	Margen Operacional	Rentabilidad Neta Ventas	Rentabilidad Operacional Patrimonio	Rentabilidad Financiera
Rentabilidad Neta Activo	1,000	,179	,396	,565	,062	,221
Margen Bruto	,179	1,000	,320	,293	-,002	,012
Margen Operacional	,396	,320	1,000	,555	,255	,116
Rentabilidad Neta Ventas	,565	,293	,555	1,000	,020	,155
Rentabilidad Operacional Patrimonio	,062	-,002	,255	,020	1,000	,530
Rentabilidad Financiera	,221	,012	,116	,155	,530	1,000

Elaborado: Autor

La Tabla 37 muestra que la medida de adecuación muestral de Kaiser-Meyer-Olkin es del 60% por lo que es conveniente realizar un ACP sobre las variables de rentabilidad.

TABLA 37
Medida de Kaiser-Meyer-Olkin de Rentabilidad
KMO y prueba de Bartlett

Medida de adecuación muestral de Kaiser-Meyer-Olkin.		,600
Prueba de esfericidad de Chi-cuadrado aproximado		1697,928
Bartlett	gl	15
	Sig.	,000

Elaborado: Autor

El ACP refleja comunalidades altas, siendo la menor la del margen operacional con 64,1% y la mayor la del margen bruto con 86,9% (Tabla 38). Por lo tanto, las variables originales están bien representadas por los componentes extraídos.

TABLA 38
Comunalidades de Rentabilidad
Comunalidades

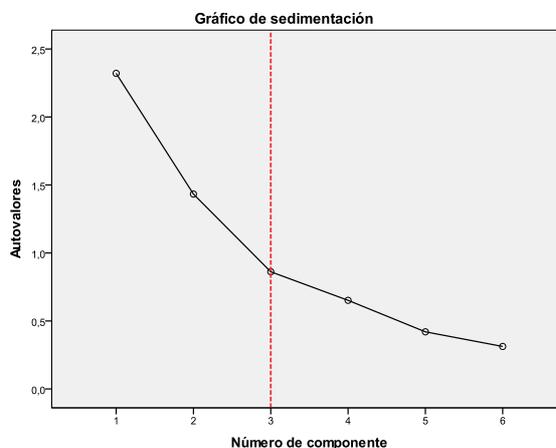
	Inicial	Extracción
Rentabilidad Neta Activo	1,000	,765
Margen Bruto	1,000	,869
Margen Operacional	1,000	,641
Rentabilidad Neta Ventas	1,000	,778
Rentabilidad Operacional	1,000	,820
Patrimonio		
Rentabilidad Financiera	1,000	,742

Método de extracción: ACP

Elaborado: Autor

En este sentido, el gráfico de sedimentación (Figura 62) permite ver que las tres primeras componentes generadas en el ACP son las que brindan la mayor cantidad de información sobre las variables originales.

FIGURA 62
Gráfico de Sedimentación de Rentabilidad



Elaborado: Autor

La Tabla 39, donde se detalla la varianza total explicada de las componentes principales, verifica que las tres escogidas reflejan el 76,93% de la variabilidad de los indicadores de rentabilidad.

TABLA 39
Varianza total explicada sobre Rentabilidad
Varianza total explicada

Componente	Autovalores iniciales			Sumas de las saturaciones al cuadrado de la extracción		
	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado
1	2,321	38,680	38,680	2,321	38,680	38,680
2	1,433	23,884	62,564	1,433	23,884	62,564
3	,862	14,362	76,926	,862	14,362	76,926
4	,652	10,863	87,789			
5	,420	7,002	94,791			
6	,313	5,209	100,000			

Método de extracción: Análisis de Componentes Principales.

Elaborado: Autor

Finalmente, la Tabla 40 refleja que la primera componente explica el comportamiento de la rentabilidad neta del activo (72,8%), el margen operacional (77,7%) y la rentabilidad neta en ventas (77,7%). La segunda explica la rentabilidad operacional (79,6%) y la rentabilidad financiera (73,9%); mientras que la tercera componente explica el comportamiento del margen bruto (72,8%).

Estas tres componentes encontradas son suficientes para evidenciar el desempeño de la rentabilidad de las empresas del sector K.

TABLA 40
Matriz de Componentes sobre Gestión
Matriz de componentes^a

	Componente		
	1	2	3
Rentabilidad Neta Activo	,728	-,162	-,457
Margen Bruto	,468	-,346	,728
Margen Operacional	,777	-,125	,145
Rentabilidad Neta Ventas	,799	-,303	-,220
Rentabilidad Operacional	,371	,796	,223
Patrimonio			
Rentabilidad Financiera	,437	,739	-,064

Método de extracción: Análisis de Componentes Principales.

3 componentes extraídos

Elaborado: Autor

Una vez encontradas las componentes principales referentes a liquidez (1), solvencia (3), gestión (3) y rentabilidad (3), se han reducido en un 50% el número indicadores que explican el desarrollo empresarial en el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, sin perder información relevante.

Las 10 componentes principales permitirán agrupar a las empresas del sector K, según su desempeño, mediante el procedimiento estadístico conocido como análisis de conglomerados no jerárquicos (k-medias).

3.4 ANÁLISIS DE CONGLOMERADOS NO JERARQUICOS

Una vez obtenido el número mínimo de variables que explican la mayor cantidad de información sobre el desempeño financiero de las empresas del sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, es necesario determinar agrupaciones que permitan identificar a las empresas con un desarrollo similar.

Para ello existe una técnica exploratoria multivariante conocida como análisis de conglomerados que permite agrupar individuos, en nuestro caso empresas, de acuerdo a varias características de tal forma que los grupos que se forman son homogéneos internamente y heterogéneos entre sí.

El análisis de conglomerados puede ser jerárquico o no jerárquico, el primero une o separa sistemáticamente individuo por individuo con fases de agrupación bajo el criterio de minimizar la distancia entre las observaciones, sirve para variables cuantitativas o cualitativas donde no se conoce de forma previa el número de conglomerados y de preferencia cuando el número de observaciones no es muy grande⁸⁶. En cambio, el análisis no jerárquico organiza a los individuos en k conglomerados eligiendo la mejor agrupación posible, es válido tan solo para variables cuantitativas, considera como distancia referencial la distancia euclídea (tamaño de la recta entre dos puntos), permite variar el número de conglomerados seleccionados y funciona para un número de observaciones relativamente grande⁸⁷.

Precisamente, el análisis de conglomerados no jerárquicos de k -medias será el método utilizado para formar los grupos empresariales del sector K. Este procedimiento permite procesar un número ilimitado de casos y requiere que se proporcione el número de conglomerados que se desea obtener, por lo tanto se ajusta perfectamente a los requerimientos de esta investigación. Para cada análisis de conglomerados se buscarán cuatro grupos, este hecho facilitará la caracterización de la estructura del sector.

⁸⁶ SÁNCHEZ, Juan, *“Introducción a las técnicas de análisis multivariante aplicadas a las ciencias sociales”*, 1984.

⁸⁷ PEREZ, César, *“Técnicas Estadísticas Multivariante con SPSS”*, 2009.

En el año 2008, existe información válida de 876 empresas y considerando las diez componentes como variables explicativas de liquidez, solvencia, gestión y rentabilidad se realiza el análisis de conglomerados de k-medias en el programa SPSS 19, obteniendo los siguientes resultados.

En la Tabla 41 se registran los centros iniciales, que son los valores de cada componente en las observaciones que han sido elegidas como centros para cada conglomerado. En otras palabras, establecen las coordenadas de los centros iniciales de cada conglomerado.

TABLA 41
Centros iniciales de los conglomerados
Centros iniciales de los conglomerados

	Conglomerado			
	1	2	3	4
Componente de Liquidez	-,31655	-,41572	1,58119	-,32305
Componente de Solvencia1	6,92488	13,21763	-1,19645	,05541
Componente de Solvencia2	1,01598	1,54862	11,74034	-3,17917
Componente de Solvencia3	-,05525	6,55065	5,61119	13,25503
Componente de Gestión1	4,27908	1,02090	-2,28455	,34913
Componente de Gestión2	,72001	,09156	3,24829	-,71808
Componente de Gestión3	3,46000	2,08058	4,93051	-,14631
Componente de Rentabilidad1	-,54443	2,84418	-,13749	-1,18347
Componente de Rentabilidad2	,46670	11,50610	-,56260	-,08474
Componente de Rentabilidad3	-,02063	5,59022	1,28570	-,04009

Elaborado: Autor

La Tabla 42 contiene el historial de iteraciones, este es un proceso continuo que parte de los centros iniciales, asigna cada caso al conglomerado más cercano, luego se calcula un nuevo centro y el proceso se repite hasta generar el mínimo desplazamiento del centro (cercano a 0).

TABLA 42
Historial de Iteraciones
Historial de iteraciones^a

Iteración	Cambio en los centros de los conglomerados			
	1	2	3	4
1	9,028	5,734	4,499	1,960
2	,010	1,434	,750	,392
3	,042	,358	2,443	1,049
4	4,919E-5	,090	,204	,175
5	5,733E-8	,022	,017	,029
6	6,682E-11	,006	,001	,005
7	7,809E-14	,001	,000	,001
8	8,002E-17	,000	9,818E-6	,000
9	,000	8,749E-5	8,182E-7	2,248E-5
10	,000	2,187E-5	6,818E-8	3,747E-6

a. Se han detenido las iteraciones debido a que se ha alcanzado el número máximo de iteraciones. La iteración actual es 10. La distancia mínima entre los centros iniciales es de 16,164.

Elaborado: Autor

Una vez finalizado el proceso de iteraciones se obtienen las coordenadas para los centros finales de cada conglomerado (Tabla 43).

TABLA 43
Centros de los conglomerados finales
Centros de los conglomerados finales

	Conglomerado			
	1	2	3	4
Componente de Liquidez	-,08175	-,31322	,13562	-,22119
Componente de Solvencia1	-,05039	11,30098	-,52823	-,07206
Componente de Solvencia2	-,07555	2,07601	5,11944	-2,58321
Componente de Solvencia3	-,09596	,70063	2,66661	10,03204
Componente de Gestión1	,02995	,48397	-1,72313	,65600
Componente de Gestión2	-,06333	-,29048	1,74032	-,18253
Componente de Gestión3	-,10966	,66830	3,61646	-,12877
Componente de Rentabilidad1	-,04242	1,99861	,21108	-,66700
Componente de Rentabilidad2	-,02878	8,38271	-,19799	,11704
Componente de Rentabilidad3	-,01116	2,87598	-,14256	,45202

Elaborado: Autor

La Tabla ANOVA, permite apreciar, de manera general, la participación de cada variable sobre la formación de los conglomerados a través del estadístico F. Por ejemplo en nuestro caso (Tabla 44), se puede afirmar que la variable con mayor incidencia al establecer los grupos es la Componente de Solvencia 3 (1028,27), mientras que la menos influyente es la Componente de Liquidez (0,45).

El nivel de significación del ANOVA resulta irrelevante debido a que las observaciones no han sido agrupadas de forma aleatoria, sino bajo el criterio de optimizar las diferencias entre los conglomerados

TABLA 44
Tabla ANOVA
ANOVA

	Conglomerado		Error		F	Sig.
	Media cuadrática	gl	Media cuadrática	gl		
Componente de Liquidez	,259	3	,572	872	,452	,716
Componente de Solvencia1	129,379	3	,425	872	304,545	,000
Componente de Solvencia2	113,073	3	,473	872	239,083	,000
Componente de Solvencia3	196,931	3	,192	872	1028,268	,000
Componente de Gestión1	12,045	3	,739	872	16,290	,000
Componente de Gestión2	11,872	3	,794	872	14,955	,000
Componente de Gestión3	50,803	3	,772	872	65,841	,000
Componente de Rentabilidad1	5,039	3	,974	872	5,172	,002
Componente de Rentabilidad2	70,672	3	,565	872	125,026	,000
Componente de Rentabilidad3	8,722	3	,898	872	9,707	,000

Las pruebas F sólo se deben utilizar con una finalidad descriptiva puesto que los conglomerados han sido elegidos para maximizar las diferencias entre los casos en diferentes conglomerados.

Elaborado: Autor

El resultado final es obtener el número de observaciones que pertenecen a cada conglomerado. Al analizar el comportamiento financiero de las empresas que pertenecen al sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler durante el año 2008, se encuentran cuatro conglomerados homogéneos internamente y heterogéneos entre sí. El primer conglomerado contiene 857 empresas, el segundo 3, el tercero 11 y el cuarto 5 (Tabla 45). Este resulta refleja la uniformidad en el manejo financiero del sector K, puesto que el 97,83% de las empresas se ubica en un solo conglomerado, es decir, el comportamiento financiero es constante en este sector.

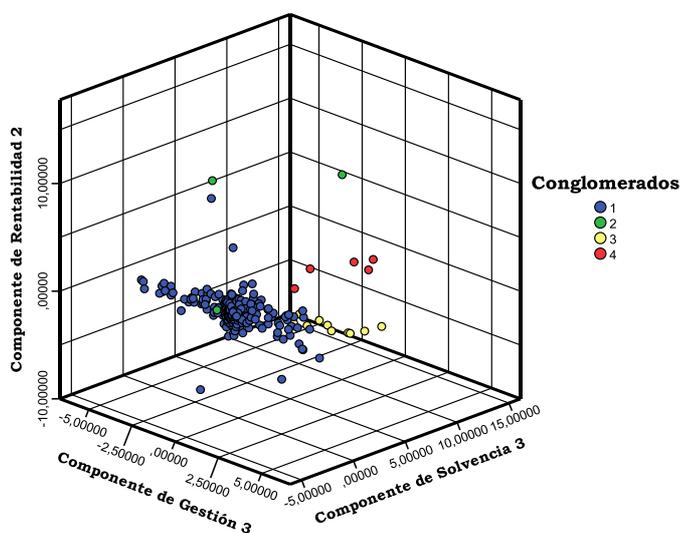
TABLA 45
Número de casos en cada conglomerado

Número de casos en cada conglomerado		
Conglomerado	1	857,000
	2	3,000
	3	11,000
	4	5,000
Válidos		876,000
Perdidos		,000

Elaborado: Autor

Un gráfico de dispersión, considerando las variables con mayor peso en la formación de los conglomerados (una de solvencia, una de gestión y una de rentabilidad), permite una aproximación gráfica sobre los resultados (Figura 63)

FIGURA 63
Conglomerados Globales del Sector K



Elaborado: Autor

Es fundamental tener claro que la Figura 63 es solo una aproximación visual de los conglomerados, debido a la imposibilidad de graficar este fenómeno con las diez variables pertinentes.

Para complementar el análisis de los conglomerados existentes en el sector de actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler en el Ecuador durante el periodo 2008, a continuación se crearán grupos de acuerdo a la liquidez, la solvencia y la rentabilidad de las empresas.

3.4.1 Conglomerados según la Liquidez

Para localizar los grupos empresariales de acuerdo a la liquidez, se utilizan los dos indicadores que reflejan el 100% de la información de las empresas del sector K (liquidez corriente y prueba ácida).

Para este análisis se tiene 1217 observaciones, la distancia de cambio de los centros para cada grupo del proceso logran llegar a valores que se aproximan a cero, formando de esta manera cuatro conglomerados. El estadístico F indica que la liquidez corriente es la variable que influye más en la formación de estos conjuntos (Tabla 46).

La Tabla 47 señala que el primero contiene a 2 empresas, que tienen un índice de liquidez corriente elevado y una prueba ácida media. El segundo está formado por 14 empresas, cuya principal característica es que tienen los mayores niveles de liquidez del sector. El tercer grupo es el más numeroso y lo conforman 1127 empresas con niveles promedio que oscilan alrededor de 1,51 en liquidez corriente y 1,16 en prueba ácida. Por último, el cuarto conglomerado contienen a 74 empresas que son las que manejan niveles de liquidez medio de entre 6 y 8 dólares de activo corriente por cada dólar de pasivo corriente.

En la Figura 64 se puede apreciar con mayor claridad los cuatro clústers⁸⁸ encontrados con respecto a la liquidez del sector de actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler en el Ecuador periodo 2008.

⁸⁸ Término en inglés para definir conglomerado.

TABLA 46
Resumen de resultados Conglomerados por Liquidez

Historial de iteraciones^a

Iteración	Cambio en los centros de los conglomerados			
	1	2	3	4
1	2,709	3,730	1,961	11,163
2	,903	3,718	,059	2,342
3	,301	,895	,004	,250
4	,100	,060	3,441E-6	,003
5	,033	,004	3,054E-9	4,321E-5
6	,011	,000	2,711E-12	5,686E-7
7	,004	1,768E-5	2,589E-15	7,481E-9
8	,001	1,179E-6	,000	9,844E-11
9	,000	7,860E-8	,000	1,298E-12
10	,000	5,240E-9	,000	1,638E-14

a. Se han detenido las iteraciones debido a que se ha alcanzado el número máximo de iteraciones. La iteración actual es 10. La distancia mínima entre los centros iniciales es de 14,128.

Centros de los conglomerados finales

	Conglomerado			
	1	2	3	4
Liquidez Corriente	36,28	21,36	1,51	8,33
Prueba Ácida	11,46	20,82	1,16	6,42

ANOVA

	Conglomerado		Error		F	Sig.
	Media cuadrática	gl	Media cuadrática	gl		
Liquidez Corriente	3592,617	3	1,563	1213	2298,665	,000
Prueba Ácida	2427,355	3	1,213	1213	2001,477	,000

Las pruebas F sólo se deben utilizar con una finalidad descriptiva puesto que los conglomerados han sido elegidos para maximizar las diferencias entre los casos en diferentes conglomerados.

Elaborado: Autor

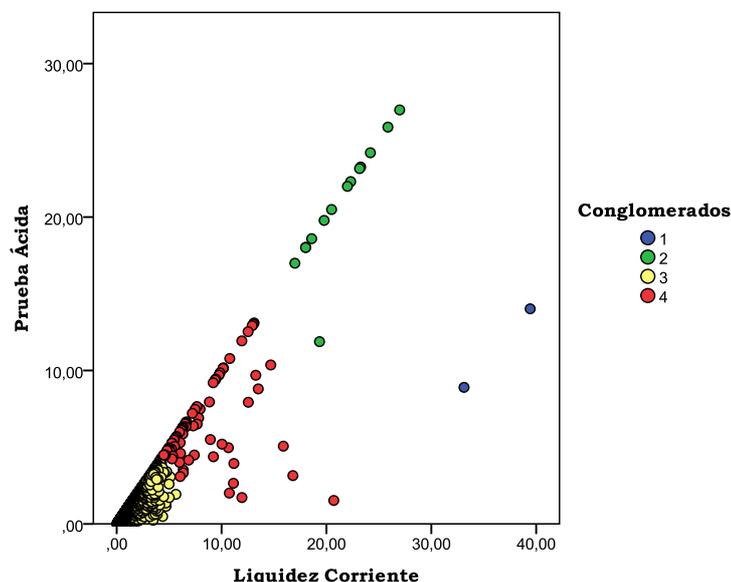
TABLA 47
Número de casos en cada conglomerado de Liquidez

Número de casos en cada conglomerado

Conglomerado	1	2,000
	2	14,000
	3	1127,000
	4	74,000
Válidos		1217,000
Perdidos		,000

Elaborado: Autor

FIGURA 64
Conglomerados por Liquidez del Sector K



Elaborado: Autor

3.4.2 Conglomerados según la Solvencia

Para interpretar el nivel de agrupación según la solvencia del sector K, se utilizan las tres componentes halladas en el ACP de Solvencia.

Se cuenta con la información de 1048 empresas, y tras diez iteraciones el análisis de conglomerados no jerárquico consigue formar cuatro grupos cuyos centros son estables, es decir, no cambian de posición (Tabla 48).

En la tabla ANOVA el estadístico F permite afirmar que la primera componente es la de mayor influencia al momento de formar los conglomerados (850,80), y la tercera es la que menos influye (91,86).

En la Tabla 49 se aprecia el número de observaciones pertenecientes a cada conjunto. El primer conglomerado está formado por 9 empresas con un apalancamiento financiero positivo, con altos niveles de endeudamiento del activo fijo (mayores a 10) y un índice de apalancamiento negativo que oscila alrededor de -3.

El segundo contiene 1033 empresas, que giran alrededor del eje de coordenadas, por lo tanto mantienen indicadores de solvencia moderados. Su nivel de

endeudamiento es el más bajo (entre 0 y 10), tienen un apalancamiento negativo y un apalancamiento financiero intermedio entre -5 y 15. Se podría considerar como el conglomerado que explica el 98,6% del comportamiento, en cuanto a solvencia, del sector K.

En el tercer conglomerado se encuentra una sola empresa con un apalancamiento positivo pero bajo, un endeudamiento del activo fijo positivo y apalancamiento financiero alto.

Al cuarto conglomerado pertenecen 5 empresas que tienen un fuerte apalancamiento, el patrimonio cubre sobre manera la totalidad de sus activos fijos y aprovechan de mejor manera su endeudamiento.

TABLA 48
Resumen de resultados Conglomerados por Solvencia

Historial de iteraciones ^a				
Iteración	Cambio en los centros de los conglomerados			
	1	2	3	4
1	3,980	12,456	,000	4,146
2	,791	,019	,000	2,638
3	,088	1,865E-5	,000	,440
4	,010	1,802E-8	,000	,073
5	,001	1,741E-11	,000	,012
6	,000	1,691E-14	,000	,002
7	1,339E-5	1,388E-17	,000	,000
8	1,488E-6	,000	,000	5,653E-5
9	1,653E-7	,000	,000	9,422E-6
10	1,837E-8	,000	,000	1,570E-6

a. Se han detenido las iteraciones debido a que se ha alcanzado el número máximo de iteraciones. La iteración actual es 10. La distancia mínima entre los centros iniciales es de 16,367.

	Centros de los conglomerados finales			
	Conglomerado			
	1	2	3	4
Componente Solvencia 1	-,81856	-,05494	4,31450	11,96079
Componente Solvencia 2	7,02146	-,07543	3,60183	2,22572
Componente Solvencia 3	3,17149	-,02099	-11,13590	,85558

	ANOVA					
	Conglomerado		Error		F	Sig.
	Media cuadrática	gl	Media cuadrática	gl		
Componente Solvencia 1	247,689	3	,291	1044	850,799	,000
Componente Solvencia 2	162,443	3	,536	1044	303,018	,000
Componente Solvencia 3	72,883	3	,793	1044	91,857	,000

Las pruebas F sólo se deben utilizar con una finalidad descriptiva puesto que los conglomerados han sido elegidos para maximizar las diferencias entre los casos en diferentes conglomerados.

Elaborado: Autor

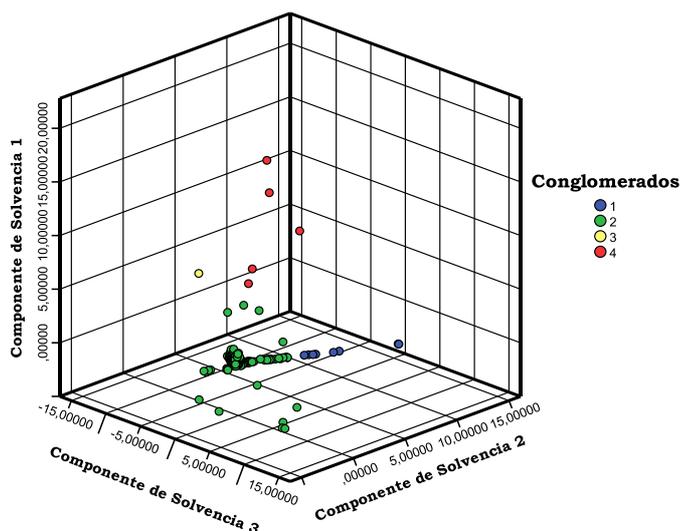
TABLA 49
Número de casos en cada conglomerado de Solvencia

Número de casos en cada conglomerado		
Conglomerado	1	9,000
	2	1033,000
	3	1,000
	4	5,000
Válidos		1048,000
Perdidos		,000

Elaborado: Autor

La Figura 65 muestra de mejor manera el comportamiento y la ubicación de los conglomerados de solvencia de acuerdo a sus componentes principales.

FIGURA 65
Conglomerados por Solvencia del Sector K



Elaborado: Autor

3.4.3 Conglomerados según la Gestión

De la misma forma, para explicar los conjuntos que se pueden formar en base a los indicadores de gestión del sector K, se usarán las tres componentes de gestión previamente calculadas.

Los principales resultados se detallan en la Tabla 50 y reflejan la formación de cuatro conglomerados a partir de 1048 observaciones donde la componente de gestión 1 es la que mayor peso tiene al momento de generarlos.

TABLA 50
Resumen de resultados Conglomerados por Gestión

Historial de iteraciones^a

Iteración	Cambio en los centros de los conglomerados			
	1	2	3	4
1	1,789	5,339	3,482	4,210
2	,596	,078	2,846	2,949
3	,199	,003	,101	,086
4	,066	2,974E-6	,002	,001
5	,022	3,237E-9	2,724E-5	1,806E-5
6	,007	3,522E-12	4,465E-7	2,618E-7
7	,002	3,820E-15	7,320E-9	3,794E-9
8	,001	3,253E-18	1,200E-10	5,498E-11
9	,000	,000	1,968E-12	7,970E-13
10	9,087E-5	,000	3,204E-14	1,028E-14

a. Se han detenido las iteraciones debido a que se ha alcanzado el número máximo de iteraciones. La iteración actual es 10. La distancia mínima entre los centros iniciales es de 9,933.

Centros de los conglomerados finales

	Conglomerado			
	1	2	3	4
Componente Gestión 1	5,12622	,02255	2,21447	-2,09074
Componente Gestión 2	3,06174	-,30008	1,88890	1,84896
Componente Gestión 3	5,03551	-,05979	-,30883	,64044

ANOVA

	Conglomerado		Error		F	Sig.
	Media cuadrática	gl	Media cuadrática	gl		
Componente Gestión 1	248,022	3	,290	1044	854,752	,000
Componente Gestión 2	200,947	3	,425	1044	472,327	,000
Componente Gestión 3	47,805	3	,866	1044	55,234	,000

Las pruebas F sólo se deben utilizar con una finalidad descriptiva puesto que los conglomerados han sido elegidos para maximizar las diferencias entre los casos en diferentes conglomerados.

Elaborado: Autor

El primer conglomerado contiene 4 empresas, el segundo 905, el tercero 58 y el cuarto 81 empresas (Tabla 51).

TABLA 51
Número de casos en cada conglomerado de Gestión

Número de casos en cada conglomerado

Conglomerado	1	4,000
	2	905,000
	3	58,000
	4	81,000
Válidos		1048,000
Perdidos		,000

Elaborado: Autor

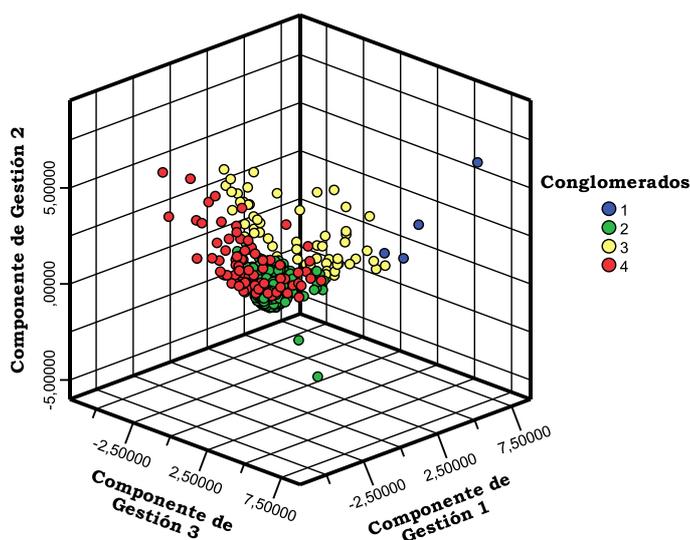
El segundo conglomerado es el más representativo y agrupa el 86,35% del total de los casos, se caracteriza por niveles bajos de rotación en ventas, con gastos financieros poco representativos en relación a las ventas y periodos medios de cobranza intermedios.

Los conglomerados encontrados tienen características parecidas, salvo por el componente 1, que es el que en realidad los diferencia. El componente uno explica en su mayoría una relación inversa con la rotación en ventas, es decir, mientras más alto sea el componente menor será el valor de este indicador. Por tanto, el conglomerado 3 es el que presenta menor índice de rotación en ventas.

Por otra parte, el componente 2 nos permite verificar que el conglomerado 2 es el que posee el menor impacto de los gastos administrativos y de ventas. Además, el componente 3 explica que los periodos medios de pago y cobranza son muy similares en todo el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler del Ecuador durante el periodo 2008.

La Figura 66 resume de forma gráfica los resultados mencionados.

FIGURA 66
Conglomerados por Gestión del Sector K



Elaborado: Autor

3.4.4 Conglomerados según la Rentabilidad

El último análisis de conglomerados se realiza en base a las componentes principales de rentabilidad. Se consideran los datos de 1212 empresas del sector K obteniendo cuatro conglomerados donde, de acuerdo al estadístico F, el componente de rentabilidad 2 es el más influyente al generar los clústers, mientras que el componente de rentabilidad 3 es el menos relevante en su formación (Tabla 52).

TABLA 52
Resumen de resultados Conglomerados por Rentabilidad

Historial de iteraciones ^a				
Iteración	Cambio en los centros de los conglomerados			
	1	2	3	4
1	6,309	1,132	3,640	6,934
2	,159	,377	,785	1,028
3	,009	,126	,087	,044
4	,066	,042	,010	,246
5	,003	,014	,001	,012
6	3,428E-6	,005	,000	5,041E-5
7	3,552E-9	,002	1,330E-5	2,109E-7
8	3,681E-12	,001	1,478E-6	8,825E-10
9	4,215E-15	,000	1,642E-7	3,692E-12
10	,000	5,753E-5	1,824E-8	1,530E-14

a. Se han detenido las iteraciones debido a que se ha alcanzado el número máximo de iteraciones. La iteración actual es 10. La distancia mínima entre los centros iniciales es de 10,794.

Centros de los conglomerados finales				
	Conglomerado			
	1	2	3	4
Componente Rentabilidad 1	-,37859	-2,57376	2,97851	1,37397
Componente Rentabilidad 2	,06413	-7,43433	8,73565	-,46640
Componente Rentabilidad 3	,07421	-,99299	1,49638	-,32413

ANOVA						
	Conglomerado		Error		F	Sig.
	Media cuadrática	gl	Media cuadrática	gl		
Componente Rentabilidad 1	230,293	3	,431	1208	534,866	,000
Componente Rentabilidad 2	259,705	3	,358	1208	726,405	,000
Componente Rentabilidad 3	17,098	3	,960	1208	17,810	,000

Las pruebas F sólo se deben utilizar con una finalidad descriptiva puesto que los conglomerados han sido elegidos para maximizar las diferencias entre los casos en diferentes conglomerados.

Elaborado: Autor

El primer conglomerado considera a 953 compañías, el segundo a 2, el tercero a 8 y el cuarto a 249. Entre el primer y el cuarto conglomerado se refleja el 99,17% del comportamiento de la rentabilidad empresarial del sector K (Tabla 53).

TABLA 53
Número de casos en cada conglomerado de Rentabilidad

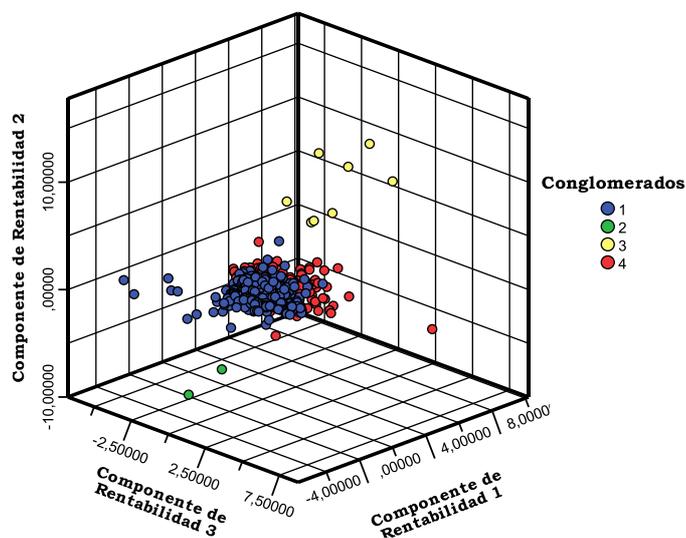
Número de casos en cada conglomerado		
Conglomerado	1	953,000
	2	2,000
	3	8,000
	4	249,000
Válidos		1212,000
Perdidos		,000

Elaborado: Autor

El segundo conglomerado agrupa a las empresas con menores niveles de rentabilidad neta del activo y menor margen operacional. Mientras tanto, el tercer conglomerado se caracteriza por tener los índices de rentabilidad operacional y financiera más elevados del sector K.

El conglomerado uno y cuatro mantienen indicadores de rentabilidad moderados (fluctúan alrededor del origen de coordenadas) y mantienen niveles similares en cuanto a las componentes de rentabilidad 2 y 3 pero se diferencian por el componente 1. Entonces, el conglomerado 1 registra menores índices de margen operacional, rentabilidad neta del activo y rentabilidad neta en ventas en comparación con el conglomerado 4 (Figura 67).

FIGURA 67
Conglomerados por Rentabilidad del Sector K



Elaborado: Autor

Finalizado el proceso de exploración de datos mediante técnicas de estadística multivariante, donde se analizó el desempeño empresarial del sector de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler del Ecuador en el 2008, se procede al estudio de la concentración industrial en el sector K y sus respectivos subsectores.

CAPITULO IV

CONCENTRACIÓN ECONÓMICA DEL SECTOR “ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER” EN EL ECUADOR

Un mercado global, que día a día se interrelaciona con mayor intensidad gracias al desarrollo financiero y a los avances tecnológicos, genera de manera directa mayor capacidad de elección para los consumidores y fomenta la competencia empresarial e industrial.

En esencia, todas las empresas buscan incrementar su competitividad a fin de adaptarse y mantenerse activas. Esta búsqueda de una economía de escala, hace que las empresas optimicen sus recursos aún con el riesgo de caer en situaciones monopólicas o de oligopolio.

De este hecho particular, se derivan varios estímulos que promueven el deseo de concentración entre los que se pueden mencionar⁸⁹:

Una empresa de gran tamaño presenta mejores condiciones para desarrollar políticas de investigación de nuevos procesos y métodos que conlleven a un incremento de la productividad.

La empresa será más adaptable a diversas combinaciones de factores de producción, logrando así tener una mayor capacidad de reacción frente a variaciones del mercado y shocks externos.

Menores costos gracias a su mayor poder de negociación frente a los proveedores (insumos, capital, etc.).

Abastecer los mercados tanto externos como internos, estimulan el crecimiento de los volúmenes de producción.

Una empresa grande puede valerse de “barreras de entrada” para evitar que nuevos competidores se incorporen en su mercado.

⁸⁹ UTTON, M., “*La concentración industrial*”, Madrid, 1975.

Es entonces, cuando surge la necesidad de establecer una política preventiva sobre el funcionamiento de la estructura del mercado, cuyo principal objetivo sea controlar la formación de concentraciones económicas de manera técnica y objetiva, fomentando la competencia y el desarrollo local.

A nivel regional, varios países han promovido normas legislativas, que facilitan la libre competencia, considerando las implicaciones teóricas de las imperfecciones del mercado, en especial las relacionadas con el concepto de monopolio. Chile, Brasil, Argentina y México han marcado el ejemplo al generar un marco normativo para sancionar, controlar y prevenir niveles de concentración que desestabilicen su economía.

En el Ecuador, el artículo 304 numeral 6 de la Constitución establece que la política comercial que lleve adelante el Estado estará encaminada a evitar las prácticas monopólicas y oligopólicas, y otras que afecten el funcionamiento eficiente de los mercados, todo esto como fundamentos a ser desarrollados, fortalecidos y dinamizados a través del Plan Nacional de Desarrollo⁹⁰.

En este sentido, este capítulo analizará la concentración industrial del sector económico “K”, que corresponde a las “Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler” en el Ecuador durante el periodo 2000-2008.

Para estimar, de forma cuantitativa, el nivel de competencia y poder de mercado en este sector de la economía ecuatoriana, es necesario contar con indicadores que reflejen su estructura de manera veraz y efectiva.

Para ello, los indicadores de concentración que se utilizarán son los que pretenden mostrar la estructura de las cuotas de mercado de las empresas que participan en él, a través de sus ingresos operacionales, que son: el índice de Herfindahl-Hirschman (IHH), el índice de Herfindahl-Hirschman Normalizado (IHHN) y el índice de Entropía de Theil (E)⁹¹.

⁹⁰ Constitución de la República del Ecuador, Capítulo cuarto, Sección séptima, Art. 304, numeral 6. Registro Oficial del 21 de Octubre de 2008.

⁹¹ GUTIÉRREZ, Javier, ZAMUDIO, Nancy, “*Medidas de Concentración y Competencia*”, 2008.

El **Índice de Herfindahl-Hirschman (IHH)** es un indicador de estructura de mercado, dado que tiene en cuenta tanto el número de competidores como su participación relativa en el mismo. Es usado al evaluar situaciones monopólicas, compras y fusiones de empresas. Oscila entre cero y uno, siendo menos concentrado mientras más se acerque a cero. Se calcula como la suma al cuadrado de la participación porcentual de la i -ésima empresa $\left(\frac{X_i}{X}\right)$ en la industria:

$$\mathbf{IHH} = \sum_{i=1}^N \left(\frac{X_i}{X} 100\right)^2$$

El **Índice de Herfindahl-Hirschman Normalizado (IHN)** es una versión modificada de su antecesor el IHH, tiene como fin estandarizar y acotar los valores que puede tomar el IHH y su fórmula es:

$$\mathbf{IHN} = \left(\frac{\mathbf{IHH} - \frac{1}{n}}{1 - \frac{1}{n}}\right)$$

Donde n es el número de empresas del sector. La interpretación del IHN es la misma que la del IHH.

El **Índice de Entropía⁹² de Theil (E)** mide el grado de desorden o de incertidumbre existente en un mercado. Cuando hay una sola empresa, el grado de desorden es mínimo y entonces $E = 0$, mientras que cuando todas las empresas son iguales, la entropía es máxima $E = \ln(N)$ ⁹³. Es importante señalar que el Índice de Entropía es una medida inversa de la concentración (los menores valores corresponden a mercados más concentrados).

Fórmula Física de entropía: $E = -\sum_{i=1}^N (p_i) \ln(p_i) \rightarrow E = \sum_{i=1}^N \left(\frac{X_i}{X}\right) \ln\left(\frac{1}{\frac{X_i}{X}}\right)$

Donde p_i es una probabilidad que varía entre 0 y 1 y en nuestro caso sería la participación de la empresa en el mercado (x_i/x) .

⁹² En las ciencias físicas el concepto de entropía se refiere al grado de desorden que tiene un sistema físico. Haciendo la analogía para el análisis de un mercado, el Índice de entropía muestra el grado de imperfección o concentración en el mismo.

⁹³ El índice de entropía normalizado es el índice de entropía sobre el logaritmo natural del número total de empresas. Este índice varía entre cero y uno, y conserva la interpretación del índice de entropía.

4.1 CONCENTRACIÓN GLOBAL DEL SECTOR K

Los datos proporcionados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador permiten calcular los indicadores de concentración con respecto a los ingresos operacionales y al número de empresas pertenecientes al sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler durante el periodo 2000-2008. En la Tabla 54 se resumen los resultados de los indicadores de concentración, el índice de Herfindahl-Hirschman (IHH), el índice de Entropía (E) y sus respectivos índices normalizados (IHN, E').

TABLA 54
Indicadores de Concentración Sector K 2000-2008

AÑOS	GLOBAL					
	Número de Empresas	Participación 10 mayores empresas	IHH	IHN	E	E'
2000	4665	20,13%	0,0076	0,74%	6,2974	74,54%
2001	4826	21,98%	0,0105	1,03%	6,2611	73,82%
2002	5657	19,27%	0,0114	1,12%	6,4414	74,55%
2003	6502	15,19%	0,0067	0,66%	6,6768	76,05%
2004	7151	15,16%	0,0060	0,59%	6,8416	77,09%
2005	7574	15,99%	0,0069	0,68%	6,8170	76,32%
2006	7691	15,99%	0,0050	0,49%	6,8306	76,34%
2007	7631	15,11%	0,0049	0,48%	6,9342	77,56%
2008	7364	17,32%	0,0050	0,49%	6,8742	77,20%

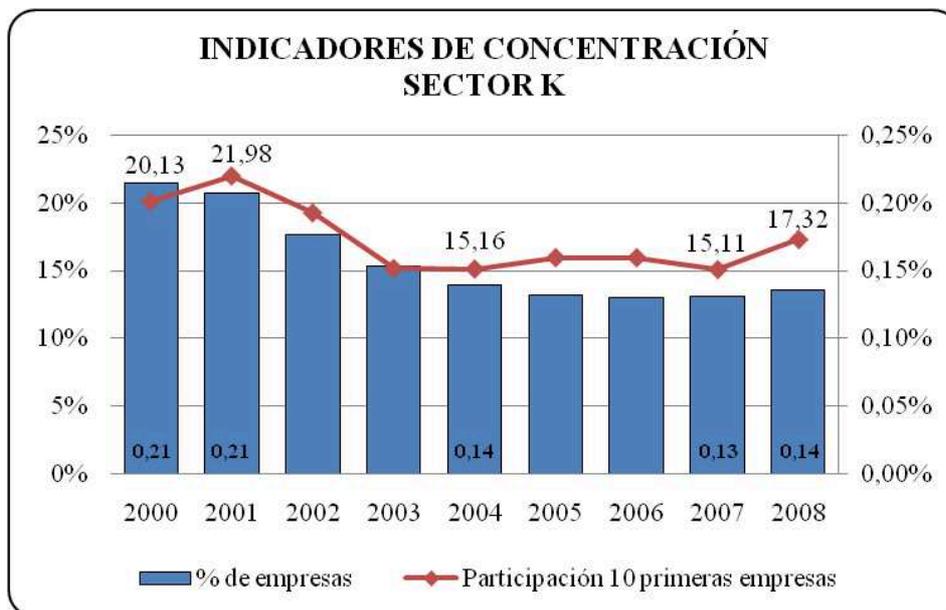
Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

Como una primera aproximación al análisis de la concentración industrial en la economía, se puede apreciar el nivel de participación que poseen las 10 empresas con mayores ingresos operacionales del sector K. En el año 2000, este grupo de empresas generaban el 20,13% del total de los ingresos operacionales del sector; y tras una ligera reducción, en el 2008 llegaron a generar el 17,32%. Es decir, para el 2008, apenas el 0,14% de las empresas generan casi un sexto del total de los ingresos operacionales (Figura 68).

Estos resultados reflejan un alto nivel de concentración, porque las empresas con mayores ingresos operacionales representan un porcentaje mínimo del total de las empresas participantes.

FIGURA 68
Participación de las 10 primeras empresas del Sector K

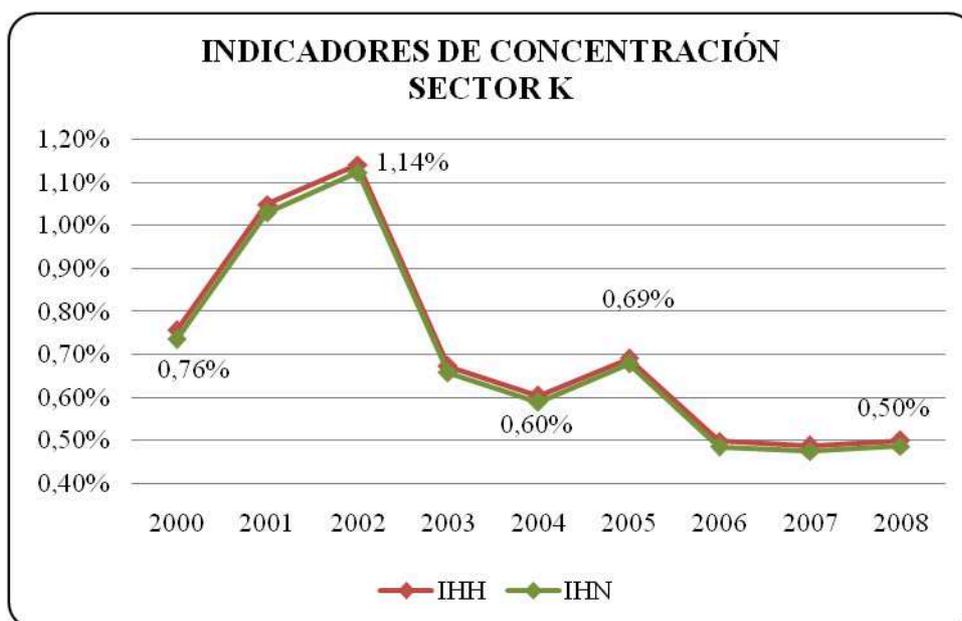


Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

Por otra parte, en la Figura 69 se observa que el IHH y el IHN registran valores similares cuyo punto más alto se ubica en el año 2002 con 1,14%. A partir del 2005, este valor disminuye hasta ubicarse en 0,50%, mostrando que el mercado del sector K es altamente desconcentrado.

FIGURA 69
Índice de Herfindahl-Hirschman del Sector K

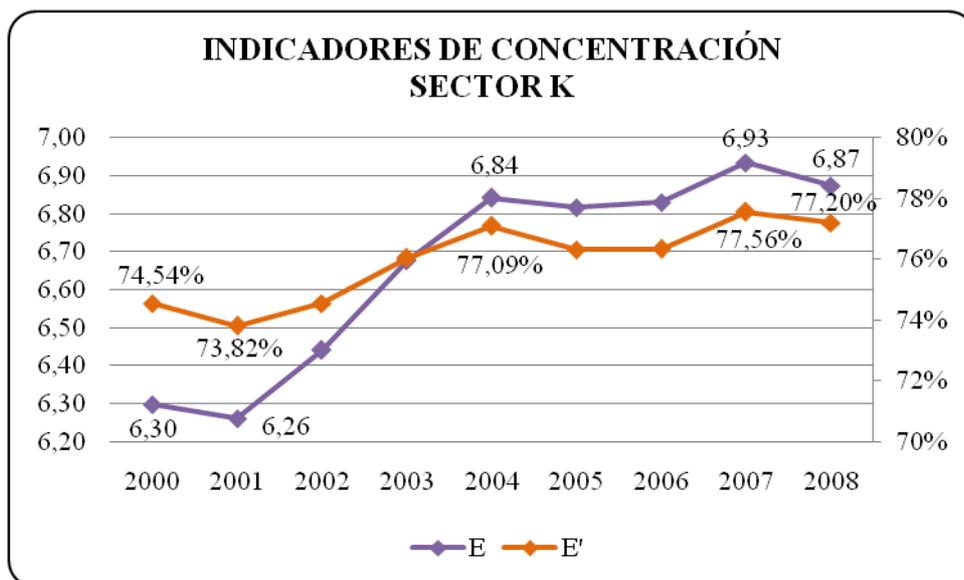


Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

Finalmente, el índice de entropía normalizado fluctúa alrededor del 75%, llegó al valor más bajo en el 2001 con 73,82% y verifica que el mercado del sector K mantiene un nivel de concentración moderada. Para el 2008, este indicador se ubica en 77,20% con una tendencia creciente (Figura 70).

FIGURA 70
Entropía del Sector K



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

Los anteriores índices nos ofrecen diferentes criterios sobre la estructura del sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler. De manera individual, el IHH minimiza la idea de un mercado poco competitivo, la participación de las 10 mayores empresas indica todo lo contrario, mientras que el índice de entropía indica un grado de desorden medio.

En vista de los resultados obtenidos es necesario estudiar la concentración dentro del sector K formando grupos con respecto al tamaño de la empresa y al subsector al que pertenecen.

4.1.1 Concentración del Sector K por tamaño de las empresas

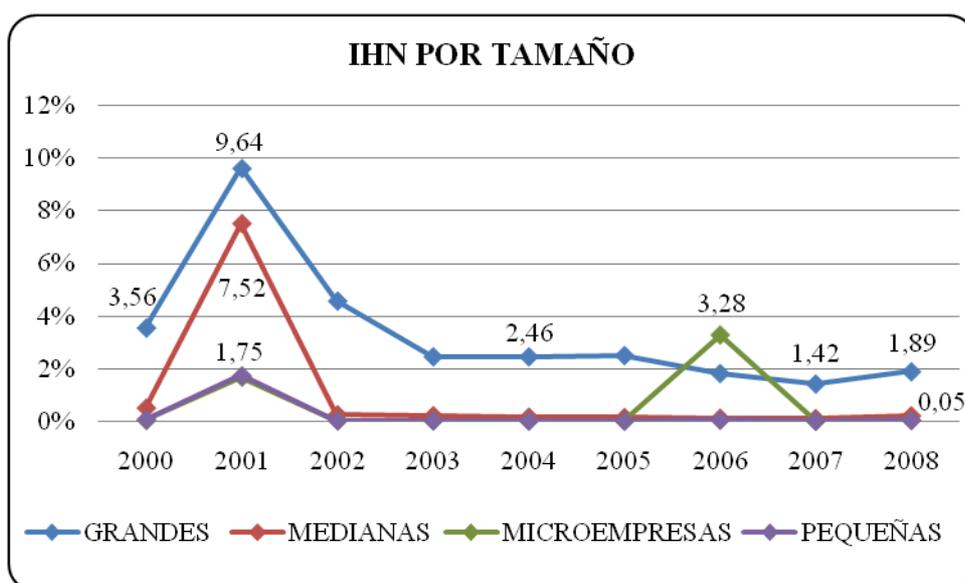
Según la clasificación por tamaño de la Superintendencia de Compañías del Ecuador se tiene cuatro grupos empresariales que son: grandes, medianas microempresas y pequeñas empresas.

El indicador IHN revela que las grandes empresas son las que mantienen un mercado menos competitivo dentro del sector K, este grupo mantiene los mayores niveles de concentración que desde el 2003 oscilan entre el 1,42% y el 2,46%.

El año 2001 fue un punto crítico para la competencia dentro del sector K, todos los grupos por tamaño registran altos valores del IHN, en promedio este índice fue del 5,15%, siendo el grupo de las grandes empresas su mayor exponente con 9,64% (Figura 71).

Durante los últimos años, las medianas, pequeñas y microempresas presentan niveles mínimos de concentración, según el IHN, con valores menores al 0,1%. Las microempresas presentan su valor máximo de concentración en el año 2006, con 3,28%, debido a que cerca del 50% de sus ingresos operacionales provenía tan solo de 10 microempresas.

FIGURA 71
Índice de Herfindahl-Hirschman Normalizado por tamaño Sector K



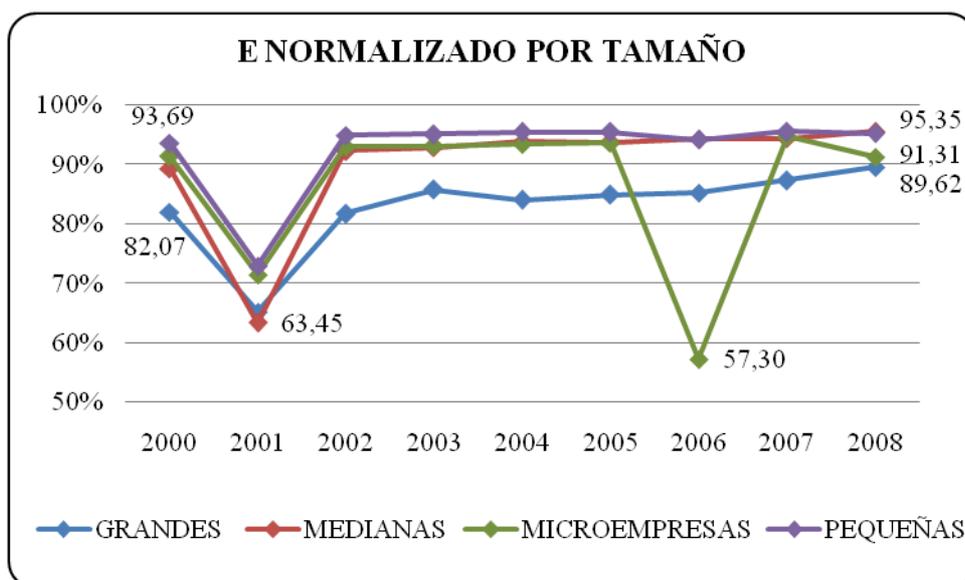
Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

Con respecto al índice de entropía normalizado (E'), se puede apreciar que el mayor grado de desorden o inequidad empresarial se registra en el año 2001 donde las medianas y las grandes empresas tienen valores del 63%. El grupo de microempresas resulta ser el mercado más concentrado durante el año 2006 con 57,3% (Figura 72).

A lo largo de los 8 años de análisis el grupo de las grandes empresas resulta ser el menos competitivo en la mayoría de periodos, llegando a índices de entropía de alrededor del 85%. Durante el año 2008, el mercado de las medianas, pequeñas y microempresas resulta ser competitivo porque la participación de sus 10 mejores exponentes no sobrepasa el 12,65% en el caso de las medianas, y el 4,88% en el caso de las pequeñas y microempresas.

FIGURA 72
Entropía Normalizado por tamaño Sector K



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

Al estudiar la concentración por grupos de tamaño el indicador que mejor revela la competencia intra-grupos es el índice de entropía normalizado (E') y en el caso específico del sector de actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler, valores menores al 80% representan riesgos de caer en competencia oligopolísticas.

En la Tabla 55 se detallan los indicadores de concentración para cada conglomerado por tamaño.

TABLA 55
Indicadores de Concentración por Tamaño Sector K 2000-2008

AÑOS	GRANDES					
	N	Participación 10 primeras	IHH	IHN	E	E'
2000	69	54,76%	0,0496	3,56%	3,475	82,07%
2001	59	84,50%	0,1117	9,64%	2,659	65,22%
2002	111	42,82%	0,0545	4,59%	3,852	81,79%
2003	129	34,14%	0,0322	2,46%	4,170	85,81%
2004	159	35,11%	0,0308	2,46%	4,263	84,11%
2005	163	34,54%	0,0311	2,51%	4,330	85,01%
2006	197	32,68%	0,0232	1,82%	4,506	85,29%
2007	218	30,19%	0,0187	1,42%	4,706	87,39%
2008	83	44,80%	0,0307	1,89%	3,960	89,62%

AÑOS	MEDIANAS					
	N	Participación 10 primeras	IHH	IHN	E	E'
2000	268	17,01%	0,0086	0,49%	5,000	89,43%
2001	233	65,24%	0,0792	7,52%	3,458	63,45%
2002	386	10,03%	0,0050	0,24%	5,500	92,35%
2003	435	8,80%	0,0043	0,20%	5,643	92,89%
2004	525	6,92%	0,0033	0,14%	5,880	93,88%
2005	588	6,31%	0,0030	0,13%	5,980	93,77%
2006	679	5,46%	0,0025	0,11%	6,152	94,35%
2007	812	4,32%	0,0021	0,09%	6,327	94,44%
2008	373	12,65%	0,0047	0,20%	5,661	95,59%

AÑOS	MICROEMPRESAS					
	N	Participación 10 primeras	IHH	IHN	E	E'
2000	3175	1,68%	0,0008	0,05%	7,371	91,41%
2001	3495	27,68%	0,0171	1,69%	5,831	71,47%
2002	3173	1,35%	0,0007	0,04%	7,501	93,04%
2003	3321	1,29%	0,0007	0,04%	7,555	93,18%
2004	3944	1,07%	0,0005	0,03%	7,744	93,53%
2005	4131	0,98%	0,0005	0,03%	7,804	93,73%
2006	3951	53,39%	0,0331	3,28%	4,745	57,30%
2007	3473	0,98%	0,0005	0,02%	7,729	94,80%
2008	4879	4,88%	0,0008	0,06%	7,755	91,31%

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

AÑOS	PEQUEÑAS					
	N	Participación 10 primeras	IHH	IHN	E	E'
2000	1153	4,10%	0,0018	0,09%	6,605	93,69%
2001	1039	32,45%	0,0184	1,75%	5,072	73,02%
2002	1814	2,29%	0,0010	0,04%	7,128	94,99%
2003	2035	2,09%	0,0009	0,04%	7,249	95,16%
2004	2523	1,64%	0,0007	0,03%	7,479	95,48%
2005	2691	1,52%	0,0007	0,03%	7,540	95,48%
2006	2864	5,53%	0,0009	0,06%	7,502	94,24%
2007	3090	1,26%	0,0006	0,02%	7,682	95,60%
2008	2029	4,19%	0,0010	0,05%	7,262	95,35%

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

4.1.2 Concentración del Sector K por subsector

Considerando la clasificación CIIU 3.1 a dos dígitos, se puede dividir al sector K en cinco grupos que son: las actividades inmobiliarias (K70), el alquiler de maquinaria y equipo sin operarios (K71), informática y actividades conexas (K72), actividades de investigación y desarrollo (K73), y otras actividades empresariales (K74).

El índice de Herfindahl-Hirschman Normalizado (IHN) indica que los subsectores K71, K72 y K73 son los de mayor concentración en el periodo 2000-2008.

Las actividades de investigación y desarrollo (K73) presentan los mayores valores del IHN en el periodo de análisis, siendo el subsector más concentrado, debido en su mayoría porque las empresas que lo conforman apenas son entre 18 y 40.

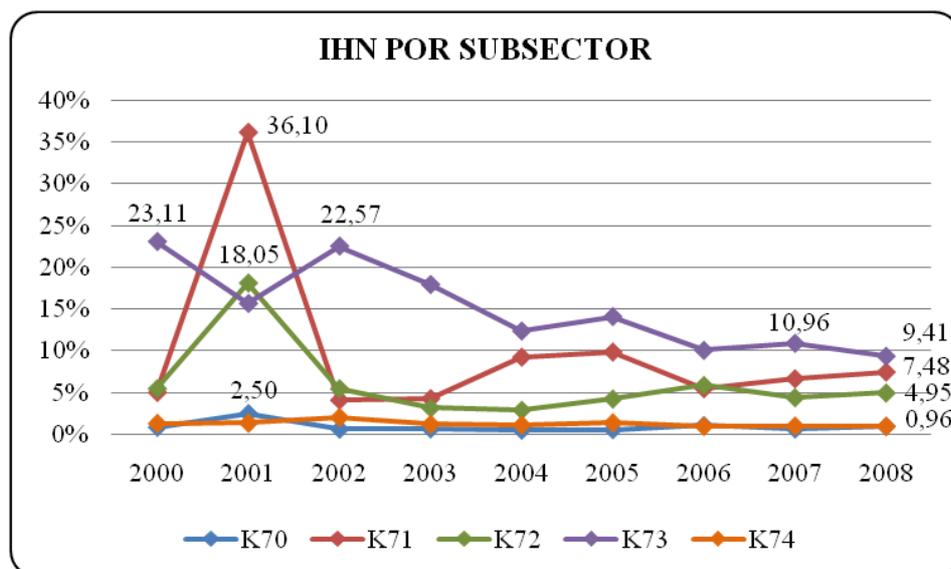
Por otra parte, el alquiler de maquinaria y equipo sin operarios (K71) registra el máximo valor del IHN en el año 2001 con 36,10%, mantiene un problema similar al del subsector K73, porque sus integrantes no sobrepasan las 100 empresas. Las actividades de informática y conexas, también registran valores elevados del IHN, y para el 2008 este monto se ubicó en el 4,95%, evidenciando alta concentración industrial.

Por lo tanto, los subsectores K71, K72 y K73 se manejan en mercados oligopólicos y es necesario crear incentivos para incrementar el número de competidores en estos sectores.

Mientras tanto, las actividades inmobiliarias y otras actividades empresariales mantienen niveles relativamente bajos del IHN que van desde 0,53% hasta el 2,5%. Sin embargo, valores mayores al 1% revelan graves problemas de oligopolio en estos sectores.

Para el 2008, el IHN es del 0,98% para el subsector K70; del 7,48% para el K71; del 4,95 para el K72; del 9,41% para el K73; y del 0,96% para el subsector K74 (Figura 73).

FIGURA 73
Índice de Herfindahl-Hirschman Normalizado por Subsector K

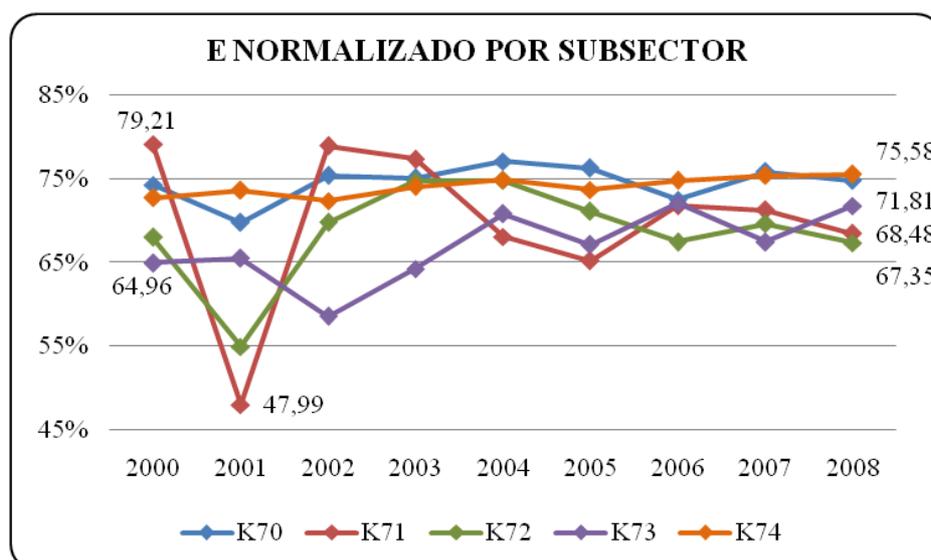


Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

El índice de entropía normalizado (E'), muestra valores menores al 80% para todos los subsectores, es decir, existe alto grado de desorden internamente en cada subsector. Los mayores niveles de E' los registran los subsectores K70 y K74, siendo los subsectores con una concentración moderada. Mientras que los demás subsectores son altamente concentrados, característica que se explica por el bajo número de empresas competidoras existentes (Figura 74).

FIGURA 74
Entropía Normalizado por Subsector K



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

En la Tabla 56 se detallan los indicadores de concentración para cada subsector.

TABLA 56
Indicadores de Concentración por Subsectores K 2000-2008

AÑOS	K70					
	N	Participación 10 primeras	IHH	IHN	E	E'
2000	1997	22,72%	0,0093	0,88%	5,6495	74,34%
2001	2525	32,37%	0,0254	2,50%	5,4707	69,83%
2002	2288	18,54%	0,0070	0,65%	5,8338	75,42%
2003	2546	19,30%	0,0074	0,70%	5,8913	75,12%
2004	2774	17,19%	0,0057	0,53%	6,1158	77,14%
2005	2906	18,74%	0,0064	0,60%	6,0853	76,31%
2006	2931	28,66%	0,0112	1,09%	5,7917	72,55%
2007	4153	18,36%	0,0072	0,68%	6,0661	75,86%
2008	3003	22,67%	0,0102	0,98%	5,9946	74,86%

AÑOS	K71					
	N	Participación 10 primeras	IHH	IHN	E	E'
2000	43	73,35%	0,0726	5,05%	2,9794	79,21%
2001	45	88,82%	0,3752	36,10%	1,8267	47,99%
2002	55	70,27%	0,0587	4,13%	3,1650	78,98%
2003	64	67,93%	0,0580	4,31%	3,2183	77,38%
2004	72	75,90%	0,1052	9,26%	2,9125	68,10%
2005	83	76,94%	0,1096	9,87%	2,8826	65,23%
2006	82	71,56%	0,0665	5,50%	3,1632	71,78%
2007	40	69,71%	0,0781	6,68%	3,1493	71,27%
2008	92	72,47%	0,0849	7,48%	3,0965	68,48%

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

AÑOS	K72					
	N	Participación 10 primeras	IHH	IHN	E	E'
2000	187	65,76%	0,0598	5,48%	3,5584	68,02%
2001	136	77,56%	0,1865	18,05%	2,6983	54,93%
2002	231	60,66%	0,0587	5,46%	3,7967	69,76%
2003	267	52,13%	0,0353	3,16%	4,1766	74,75%
2004	305	49,55%	0,0323	2,91%	4,2813	74,84%
2005	332	53,14%	0,0453	4,24%	4,1275	71,10%
2006	327	57,98%	0,0614	5,85%	3,9069	67,48%
2007	385	53,64%	0,0464	4,39%	4,1453	69,63%
2008	390	57,23%	0,0519	4,95%	4,0184	67,35%

AÑOS	K73					
	N	Participación 10 primeras	IHH	IHN	E	E'
2000	18	95,57%	0,2738	23,11%	1,8775	64,96%
2001	18	97,88%	0,2040	15,72%	1,8943	65,54%
2002	24	93,83%	0,2580	22,57%	1,8614	58,57%
2003	23	94,32%	0,2155	17,98%	2,0144	64,25%
2004	25	90,97%	0,1593	12,43%	2,2797	70,82%
2005	29	90,72%	0,1711	14,15%	2,2599	67,11%
2006	35	83,93%	0,1268	10,11%	2,5641	72,12%
2007	40	86,85%	0,1318	10,96%	2,4892	67,48%
2008	35	84,81%	0,1200	9,41%	2,5531	71,81%

AÑOS	K74					
	N	Participación 10 primeras	IHH	IHN	E	E'
2000	2420	27,69%	0,0134	1,30%	5,6713	72,79%
2001	2102	25,28%	0,0138	1,33%	5,6368	73,68%
2002	3059	26,21%	0,0204	2,00%	5,8090	72,38%
2003	3602	21,12%	0,0122	1,19%	6,0652	74,06%
2004	3975	21,43%	0,0113	1,11%	6,2065	74,89%
2005	4224	23,39%	0,0139	1,36%	6,1532	73,70%
2006	4316	22,30%	0,0098	0,96%	6,2605	74,80%
2007	4153	21,77%	0,0101	0,99%	6,2864	75,45%
2008	3844	24,43%	0,0098	0,96%	6,2389	75,58%

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

4.2 INDICADOR ÓPTIMO PARA EL SECTOR K ECUATORIANO

El estudio de estos dos indicadores por subsector se convierte en el que refleja de mejor manera la estructura de mercado de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler en el Ecuador.

Demuestra que las actividades inmobiliarias (K70) y otras actividades empresariales (K74), mantienen una concentración moderada, sin embargo, están al borde de caer en competencia oligopolísticas.

Además, el alquiler de maquinaria y equipo sin operarios (K71), las actividades de informática y conexas (K72) y las actividades de investigación y desarrollo (K73) se manejan en mercados altamente concentrados donde el bajo número de competidores repercute en su eficiencia.

Por otra parte, para el caso específico del sector K ecuatoriano, los valores críticos del IHN son los superiores al 1%, en estos puntos se reflejan oligopolios; y mientras más elevado sea, el mercado se asemejará más a un monopolio.

En cambio, los valores críticos del E' son los menores al 80%, desde este punto se visualiza un grado de desorden que desemboca en prácticas oligopolísticas.

De acuerdo a la matriz de correlaciones de los indicadores de concentración globales del sector K (Tabla 57), el IHH y el IHN se encuentran perfectamente relacionados (100%), por lo que tan solo uno basta para resumir la información de concentración. Del mismo modo los indicadores E y E' brindan la misma información (97,12%).

En cuanto a la participación de las 10 empresas con mayores ingresos operacionales, se puede confirmar que se encuentra altamente relacionada de manera inversa con el E' (-88,48%).

Por este motivo los primeros indicadores relevantes serían el IHN y el E', estos dos indicadores mantienen una relación inversa del -87,19%, es decir, a medida que el uno aumenta el otro disminuye.

TABLA 57
Matriz de Correlaciones Indicadores de Concentración del Sector K

MATRIZ DE CORRELACIONES					
	Participación 10 primeras empresas	IHH	IHN	E	E'
Participación 10 primeras empresas	100%				
IHH	76,00%	100%			
IHN	75,52%	100%	100%		
E	-90,43%	-82,55%	-82,02%	100%	
E'	-88,48%	-87,57%	-87,19%	97,12%	100%

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado: Autor

Por último, con estos resultados se puede afirmar que los índices analizados ofrecen información valiosa sobre la competencia dentro del sector K, sin embargo, el índice de entropía normalizado es el que mejor modela ese comportamiento y tanto el IHN como la participación de las 10 primeras empresas permiten verificar su información e interpretar de mejor manera su estructura de mercado.

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler no tienen un gran peso dentro de la producción mundial, sin embargo, debido a la importancia de la innovación empresarial y la investigación en el proceso productivo el sector es fuente de crecimiento y desarrollo.
- Las estadísticas presentadas permiten aseverar que a lo largo del tiempo el sector K, mantiene un comportamiento estable en cuanto a su participación en la producción mundial y presenta un crecimiento constante en el periodo de estudio, demostrando de esta manera la importancia del sector en la producción mundial.
- Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler representan entre el 6% y el 8% del Producto Interno Bruto del Ecuador y han mostrado tasas de crecimiento positivas en el periodo 2000-2008. Durante el año 2008, el sector representó el 6,85% del PIB con 1,6 mil millones de dólares.
- Con respecto al empleo en el país, durante el año 2007 el sector K representó el 3,7% del personal ocupado a nivel nacional, mientras que para el 2008 este porcentaje se incrementó al 4%.
- El número de empleados en el sector K ecuatoriano aumentó de 63.045 en el 2000 a 102.801 en el 2008, mostrando un crecimiento promedio anual del 7,88%.
- En el periodo 2000-2008, el sector K del Ecuador muestra un crecimiento significativo en la generación de empleo del 7,8% anual.
- La estructura del empleo del sector K en el 2008 estuvo conformada por el grupo de otras actividades empresariales que generó el 75% de las plazas de empleo, las actividades inmobiliarias que crearon el 20% de los empleos, y el 5% restante se desprende del alquiler de maquinaria, equipo y enseres domésticos, las actividades de informática y conexas y las actividades de investigación y desarrollo.

- El sector K generó 368 millones de dólares aproximadamente en el 2008 por concepto de recaudación tributaria lo que representó el 5,72% del total de tributos.
- Para el 2008, existen 20.064 compañías registradas pertenecientes al sector K. Este dato muestra que el 32% del total de compañías informantes del país pertenecen al sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler. De esta forma, el sector K es la actividad económica con mayor número de empresas registradas en este año.
- El sector K está formado por un 44% de microempresas, 13% de pequeñas empresas, 3% de medianas y apenas el 1% de sus compañías son grandes. El 39% restante no tienen una clasificación por tamaño definida.
- Las provincias de Pichincha y Guayas poseen el 90,9% de las compañías dedicadas a los servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler en el Ecuador durante el año 2008.
- Los indicadores de liquidez de las empresas del sector K en el Ecuador permiten aseverar que mantiene niveles de liquidez elevados. Esta característica hace posible que las empresas del sector, ante un shock imprevisto, tengan la capacidad de satisfacer por completo sus obligaciones a corto plazo y además tengan una vasta destreza para convertir en efectivo determinados activos y pasivos circulantes.
- En referencia a los indicadores de solvencia, el sector K presenta un comportamiento sólido, los niveles de endeudamiento son altos debido a que sostienen el curso normal de sus operaciones y su manejo es eficiente, por tanto, el ritmo acelerado de endeudamiento no genera procesos de descapitalización, sino al contrario incrementa sus rendimientos.
- La gestión dentro del sector K se caracteriza por un nivel de dinámica comercial moderada, inversiones eficientes, recuperación de cartera adecuada, endeudamiento a largo plazo y montos bajos en cuanto a gastos operativos y financieros.
- El sector menos eficiente en su manejo administrativo es el K73 correspondiente a las actividades de investigación y desarrollo. Por otro lado, los demás sectores mantienen estándares de gestión promedio, es decir, un desempeño aceptable.

- Los indicadores de rentabilidad del sector K en el periodo 2000-2008, muestran que es un sector rentable y atractivo para nuevas inversiones, con eficiencia productiva y rendimientos altos generados no por especulación, sino que se derivan del giro propio de sus actividades.
- Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler presentan tasas de rendimiento financiero positivas y superiores a las tasas de interés del mercado financiero ecuatoriano.
- Las 10 empresas con mayores ingresos operacionales del sector K en el año 2000, generaban el 20,13% del total de los ingresos operacionales del sector; y tras una ligera reducción, en el 2008 llegaron a generar el 17,32%. Es decir, para el 2008, apenas el 0,14% de las empresas generan casi un sexto del total de los ingresos operacionales.
- El IHH y el IHN registran valores similares cuyo punto más alto se ubica en el año 2002 con 1,14%. A partir del 2005, este valor disminuye hasta ubicarse en 0,50% para el 2008.
- El índice de entropía normalizado del sector K fluctúa alrededor del 75%, llegó al valor más bajo en el 2001 con 73,82% y verifica que el mercado del sector K mantiene un nivel de concentración moderada. Para el 2008, este indicador se ubica en 77,20% con una tendencia creciente.
- El indicador IHN revela que las grandes empresas son las que mantienen un mercado menos competitivo dentro del sector K, este grupo mantiene los mayores niveles de concentración que desde el 2003 oscilan entre el 1,42% y el 2,46%.
- Desde el año 2003, las medianas, pequeñas y microempresas presentan niveles mínimos de concentración, con valores del IHN menores al 0,1%.
- A lo largo de los 8 años de análisis el grupo de las grandes empresas resulta ser el más concentrado en la mayoría de periodos, llegando a índices de entropía normalizado de alrededor del 85%.
- El índice de Herfindahl-Hirschman Normalizado indica que los subsectores K71, K72 y K73 son los de mayor concentración. Las actividades de investigación y desarrollo (K73) presentan los mayores valores del IHN en el periodo de análisis, siendo el subsector más concentrado, debido en su mayoría porque las empresas que lo conforman apenas son entre 18 y 40.

- El índice de entropía normalizado (E'), muestra valores menores al 80% para todos los subsectores, es decir, existe alto grado de desorden interno en cada subsector.
- El estudio de los indicadores de concentración por subsectores se convierte en el que refleja de mejor manera la estructura de mercado de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler en el Ecuador.
- Las actividades inmobiliarias (K70) y otras actividades empresariales (K74), mantienen una concentración moderada, sin embargo, están al borde de caer en competencia oligopolísticas.
- El alquiler de maquinaria y equipo sin operarios (K71), las actividades de informática y conexas (K72) y las actividades de investigación y desarrollo (K73) se manejan en mercados altamente concentrados donde el bajo número de competidores repercute en su eficiencia.
- Para el caso específico del sector K ecuatoriano, los valores críticos del IHN son los superiores al 1%, en estos puntos se reflejan oligopolios; y mientras más elevado sea, el mercado se asemejará más a un monopolio.
- Los valores críticos del E' son los menores al 80%, desde este punto se visualiza un grado de desorden que desemboca en prácticas oligopolísticas.
- Los primeros indicadores de concentración relevantes son el IHN y el E' , estos dos indicadores mantienen una relación inversa del -87,19%.
- Los índices de concentración ofrecen información valiosa sobre la competencia dentro del sector K, sin embargo, el índice de entropía normalizado es el que mejor modela ese comportamiento y tanto el IHN como la participación de las 10 primeras empresas permiten verificar su información e interpretar de mejor manera su estructura de mercado.

5.2 RECOMENDACIONES

- ❖ Actualizar las estadísticas empresariales a clasificaciones más detalladas, como por ejemplo la CIU 4 publicada por la ONU en el 2009, proporcionará mayor precisión al análisis de la concentración industrial.
- ❖ Es necesario inferir el impacto de la economía informal sobre cada sector económico y, de esta manera, demostrar si influyen en su estructura de mercado.
- ❖ Los análisis de concentración deben realizarse de forma periódica, mediante los indicadores mencionados en esta investigación y considerando el ingreso de nuevos competidores. Las instituciones competentes deben encargarse de publicar y difundir esta información.
- ❖ Generar políticas de producción colectiva, a fin de que la gran cantidad de pequeñas empresas y microempresas pertenecientes al sector K, busquen economías de escala y logren superar la barrera del tamaño en su producción.
- ❖ Fomentar a través de los actores productivos, programas de incentivos o formación empresarial, que guíen a nuevos inversionistas a incursionar en mercados con pocos competidores, tales como las actividades de investigación y desarrollo o el alquiler de maquinaria y equipo.
- ❖ Las empresas del sector K requieren montos altos de inversión, por ello es fundamental incrementar proyectos de acceso al crédito enfocados a producción óptima, mejores niveles de empleo y mercados potenciales.
- ❖ Los altos niveles de concentración en el sector K evidencian que los instrumentos y estrategias gubernamentales no han sido suficientes para garantizar la libre competencia. Por tanto, la propuesta de una ley antimonopolio es una gran oportunidad que debe estimular la investigación sobre las experiencias, cambios y modificaciones de instrumentos legales y regulatorios en materia de competencia y concentración.

REFERENCIAS

- ACOSTA, Martín, *“Competencia y sentido social: Un modelo de desarrollo para América Latina”*, Quito, 2003.
- ANDUEZA, Luis Ernesto, *“Control de las concentraciones económicas”*, 2007.
- AZPIAZU, Daniel, *“La concentración en la industria argentina a mediados de los años noventa”*, Buenos Aires, 1998.
- BANCO CENTRAL DEL ECUADOR (BCE), <http://www.bce.fin.ec>.
- BARAN, P. y SWEEZY, P., *“El capital monopolista”*, México, 1968.
- BERCOVITZ, A., *“El control de las concentraciones de empresas en la Comunidad Europea”*, *Gaceta Jurídica de la CEE*, Número D-13, págs. 193-255, 1990.
- BOTTO, Malena, *“La concentración y la polarización”*, Buenos Aires, 2006.
- CHEVALIER, J., *“La economía industrial en cuestión”*, Madrid, 1979.
- COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA DE ARGENTINA, *“El control previo de las concentraciones y fusiones y la defensa de la competencia de los mercados”*, 2000.
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Registro Oficial del 21 de Octubre de 2008.
- ERASO, Luisa, GARCIA, Carmen, *“Concentración Industrial y medidas de información”*, 1990.
- FERNANDEZ, J., *“Un interesante efecto de la concentración industrial sobre la economía de la empresa y sus instituciones económico jurídicas”*, 1957.
- FERRER, Alejandro, *“Formulación, análisis e interpretación de los estados financieros en sus ocho fases más importantes”*, Lima-Perú, 2004.
- FRANK, Robert, *“Microeconomía y conducta”*, 2005.
- GUTIÉRREZ, Javier, ZAMUDIO, Nancy, *“Medidas de Concentración y Competencia”*, 2008.
- HUNTER, A., *“Monopolio y competencia”*, Madrid, 1974.

- IGLESIAS, Ana, FRÍAS, Isidro, VÁZQUEZ, Emilia, *“Un análisis econométrico de la concentración industrial en las regiones españolas”*, 2000.
- INFOEMPRESAS, <http://www.infoempresas.supercias.gov.ec>.
- INSTITUTO ECUATORIANO DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS, <http://www.inec.gob.ec>.
- JIMÉNEZ, Ismarlen, HURTADO, Álvaro, *“La concentración de mercado en el sector farmacéutico colombiano 2002-2003. Un análisis parcial para las enfermedades cerebrovasculares e isquemias, diabetes mellitus y morbimortalidad cardiovascular”*, 2005.
- LAVEGLIA, Fernando, *“Contribuciones para la Formulación de un Sistema de Cuentas Regionales”*, 2002.
- LOBOS, Germán, VIVIANI, Jean-Laurent, *“Estimation des indicateurs de concentration et d’instabilité dans l’industrie vitivinicole du Chili”*, 2007.
- MARSHALL, A., *“Some aspects of competition”*, 1925.
- MATHEWS, Juan Carlos, *“COMPETITIVIDAD: El significado de la competitividad y oportunidades de internacionalización para las MYPES”*, 2009.
- MISAS, Gabriel, *“Contribución al estudio del grado de concentración en la industria colombiana”*, 1973.
- NOVO, Isabel, *“Concentración del sector de construcción de carreteras en España: Periodo 1992-1998”*, 2002.
- NÚÑEZ, Soledad, PÉREZ, Miguel, *“El grado de concentración en las ramas productivas de la economía Española”*, 2003.
- ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS (ONU), Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, División de Estadística, *“Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU). Revisión 4”*, 2009.
- PAREDES, Gustavo, *“El control de concentraciones económicas en Panamá”*, 2007.
- PARRA, Eduardo, *“Concentración industrial en supermercados y sus efectos en los precios hortícolas”*, 2005.

- PÉREZ Miranda, *"El control de las fusiones y la represión a las prácticas monopólicas en el derecho mexicano"*, 2000.
- PÉREZ, César, *"Técnicas Estadísticas Multivariante con SPSS"*, 2009.
- PORTER, Michael, *"Location, Competition, and Economic Development: Local Clusters in a Global Economy"*, *Economic Development Quarterly*, Vol. 14, No. 1, 2000.
- ROBINSON, Joan, *"Economía de la competencia imperfecta"*, Barcelona, 1969.
- RODRÍGUEZ, J., *"Técnicas Cuantitativas, Índices de Gini y de Herfindahl"*, 2002.
- ROSTOW, E., *"La evolución de las leyes sobre el monopolio y la competencia"*, 1960.
- SÁNCHEZ Miguel, CANDELAS María, *"Las concentraciones de empresa en el marco de las normas de defensa de la competencia"*, 1993.
- SÁNCHEZ, Juan, *"Introducción a las técnicas de análisis multivariable aplicadas a las ciencias sociales"*, 1984.
- SAPELLI, Claudio, *"Concentración y grupos económicos en Chile"*, 2002.
- SARAIVIA, Marcelo, *"Metodología de Investigación Científica: Orientación metodológica para la elaboración de proyectos e informes de investigación"*, 2001.
- SCHUMPETER, Joseph, *"Capitalismo, Socialismo y Democracia"*, 1996.
- SECRETARÍA DE ECONOMÍA DEL GOBIERNO FEDERAL DE MÉXICO, *"Los agrupamientos económicos del sector industrial en México"*, 2005.
- SOLER, Amparo, *"Concentración y competencia en la industria turística. Una perspectiva europea"*, 2004.
- SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DEL ECUADOR, <http://www.supercias.gov.ec>.
- SYLOS, Paolo, *"El Proceso de Concentración Industrial y las Formas de Mercado"*, 2001.
- TÁBORA, Marlon, *"Condiciones generales de competencia en Honduras"*, 2007.

- UNITED NATIONS CONFERENCE ON TRADE AND DEVELOPMENT (UNCTAD), *“La protección del consumidor, la competencia, la competitividad y el desarrollo”*, 2001.
- USECHE, María, FERNÁNDEZ, Yeiling, *“Concentración de mercado en el sector de telecomunicaciones en Venezuela”*, 2008.
- UTTON, M., *“La concentración industrial”*, Madrid, 1975.
- VICENTE, José Luis, *“Análisis de Componentes Principales”*, 2007.
- VILADECANS, Elisabeth, *“La concentración territorial de las empresas industriales: Un estudio sobre la unidad geográfica de análisis mediante técnicas de econometría espacial”*, 2001.
- VILLAR, Rafael, SOTO, Francisco, *“Logros y dificultades de la política de competencia económica en México”*, 2005.
- WEBSTER, Allen, *“Estadística Aplicada a los negocios y a la economía”*, 3ra edición, 2001.
- ZALDIVAR, E., *“Joint ventures en la práctica y en el derecho argentinos”*, 1980.

ANEXOS

ANEXO 1: Clasificación completa Sección K CIU 3.1

CATEGORIA	DIVISIÓN	GRUPO	CLASE SUBCLASE	TÍTULO
K				ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER
				(Divisiones 70 a 74)
	70			ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
		701		Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios, alquilados o de terceros
			7011	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios, alquilados o de terceros
				En esta clase se incluyen la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios, alquilados o de terceros, tales como edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales; la urbanización y el fraccionamiento de terrenos en solares, etc. También se incluyen el acondicionamiento y la venta de terrenos, así como de lotes en cementerios, la explotación de apartamentos con servicios de hotel y de zonas residenciales para viviendas móviles.
				Exclusiones: Las actividades de urbanización por cuenta propia que comprenden la realización de obras de construcción se incluyen en la clase 4521 (Construcción de edificios completos o de partes de edificios). La explotación de hoteles, casas de huéspedes, campamentos corrientes y para casas rodantes y otros sitios de hospedaje se incluye en la clase 5510 (Hoteles; campamentos y otros tipos de hospedaje temporal).
			7012	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios, alquilados o de terceros, y localizados en Zonas Francas
				En esta clase se incluyen la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios, alquilados o de terceros, de cualquier tipo de edificación localizados en Zonas Francas. También se incluye el acondicionamiento y la venta de terrenos, así como de lotes en Zonas Francas.
	71			ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO SIN OPERARIOS Y DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS
		711	Alquiler de equipo de transporte	
			7111	Alquiler de equipo de transporte por vía terrestre
				Esta clase abarca el alquiler de toda clase de equipo de transporte terrestre, a saber, locomotoras y vagones de ferrocarril, automóviles, camiones, remolques y semirremolques, motocicletas, casas rodantes, etc., sin conductor. Se incluye el alquiler a corto y largo plazo, comprenda o no servicios de mantenimiento. También se incluye el alquiler de contenedores.

				<p>Exclusiones: El alquiler a corto y largo plazo de vehículos o camiones con conductor se incluye en las clases 6022 (Otros tipos de transporte no regular de pasajeros por vía terrestre) y 6023 (Transporte de carga por carretera), respectivamente. El arrendamiento con opción de compra se incluye en la clase 6591. El alquiler de bicicletas se incluye en la clase 7130 (Alquiler de efectos personales y enseres domésticos, n.c.p.).</p>
			7112	<p>Alquiler de equipo de transporte por vía acuática</p> <p>En esta clase se incluye el alquiler de equipo de transporte por vía acuática, a saber, buques y embarcaciones comerciales sin tripulación, sea o no a corto o largo plazo y comprenda o no servicios de mantenimiento.</p> <p>Exclusiones: El alquiler de equipo de transporte por vía acuática dotado de tripulación se incluye en la clase pertinente de la división 61 (Transporte por vía acuática). El arrendamiento con opción de compra se incluye en la clase 6591. El alquiler de embarcaciones de recreo y de instalaciones para atracar se incluye en la clase 7130 (Alquiler de efectos personales y enseres domésticos, n.c.p.).</p>
			7113	<p>Alquiler de equipo de transporte por vía aérea</p> <p>En esta clase se incluye el alquiler de equipo de transporte por vía aérea, a saber, aeroplanos sin tripulación, sea o no a corto o largo plazo y comprenda o no servicios de mantenimiento.</p> <p>Exclusiones: El alquiler de equipo de transporte por vía aérea dotado de tripulación se incluye en la división 62 (Transporte por vía aérea). El arrendamiento con opción de compra se incluye en la clase 6591.</p>
			7114	<p>Alquiler de equipo de transporte por vía terrestre en Zona Franca</p>
			712	<p>Alquiler de otros tipos de maquinaria y equipo</p>
			7121	<p>Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario</p> <p>Esta clase abarca el alquiler de maquinaria y equipo agropecuario sin operarios.</p> <p>Exclusiones: El alquiler de este tipo de maquinaria o equipo con operarios se incluye en la clase 0140 (Actividades de servicio agropecuario, excepto las actividades veterinarias). El arrendamiento con opción de compra se incluye en la clase 6591.</p>
			7122	<p>Alquiler de maquinaria y equipo de construcción y de ingeniería civil</p> <p>En esta clase se incluye el alquiler a corto y a largo plazo de maquinaria y equipo de construcción y de ingeniería civil sin operarios.</p> <p>Exclusiones: El alquiler de este tipo de maquinaria o equipo con operarios se incluye en la clase 4550 (Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operarios). El arrendamiento con opción de compra se incluye en la clase 6591.</p>
			7123	<p>Alquiler de maquinaria y equipo de oficina (incluso computadoras)</p>

				Esta clase abarca el alquiler a corto y a largo plazo de todo tipo de maquinaria y equipo de oficina, como máquinas de reproducción, máquinas de escribir y procesadoras de textos; de contabilidad, como calculadoras electrónicas, cajas registradoras y otras máquinas provistas de dispositivos de cálculo; y de informática, como computadoras digitales, analógicas o híbridas, unidades centrales de procesamiento, unidades periféricas y lectoras magnéticas u ópticas, sin operarios ni servicios administrativos.
		7129		Alquiler de otros tipos de maquinaria y equipo, n.c.p.
				En esta clase se incluye el alquiler a corto y a largo plazo de todo tipo de maquinaria, sea o no eléctrica, utilizada en general por las industrias en sus actividades de producción, tales como motores y turbinas; máquinas herramienta; equipo para la explotación de minas y de yacimientos de petróleo; equipo comercial y para radio, televisión y comunicaciones; maquinaria de uso profesional o científico, para medir y controlar y para otros usos comerciales o industriales.
				Exclusiones: El arrendamiento con opción de compra se incluye en la clase 6591. El alquiler de maquinaria y equipo agropecuario se incluye en la clase 7121. El alquiler de maquinaria y equipo de construcción y de ingeniería civil se incluye en la clase 7122. El alquiler de maquinaria y equipo de oficina (incluso computadoras) se incluye en la clase 7123.
		713		Alquiler de efectos personales y enseres domésticos, n.c.p. y alquiler de equipo de diversión y esparcimiento
			7131	Alquiler de efectos personales y enseres domésticos, n.c.p.
				En esta clase, que abarca el alquiler de todo tipo de artículos, independientemente de que sus usuarios sean hogares o industrias, se incluye el alquiler especializado de artículos tales como productos textiles (lavados o no), prendas de vestir y calzado, muebles, artículos de cerámica y de vidrio, utensilios de cocina y de mesa, aparatos eléctricos y de uso doméstico, joyas, instrumentos musicales, material de escenografía y de vestuario, libros, periódicos y revistas, cintas y discos para grabaciones de sonido y de imagen, etc. También se incluye el alquiler general de artículos.
				Exclusiones: El alquiler de automóviles y furgonetas, motocicletas, casas rodantes y remolques se incluye en la clase 7111 (Alquiler de equipo de transporte por vía terrestre). El alquiler de equipo de recreo también puede ser realizado por las industrias del esparcimiento; en este caso debe incluirse en la clase pertinente de la división 92 (Actividades de esparcimiento y actividades culturales y deportivas).
			7132	Alquiler de equipo de diversión y esparcimiento
				Esta clase incluye embarcaciones de recreo e instalaciones conexas; caballos de montar, bicicletas, equipo de deporte, incluso deporte acuático.
	72			INFORMATICA Y ACTIVIDADES CONEXAS
		721	7210	Consultores en equipo de informática
				Esta clase abarca los servicios de consultores en tipos y configuraciones de los equipos de informática y en la aplicación de los programas de informática conexas. Por lo general, los servicios de los consultores suponen el análisis de las

				<p>necesidades y los problemas de los usuarios y la presentación a éstos de las soluciones más económicas.</p> <p>Exclusiones: Las actividades similares de unidades de producción o venta de computadoras se incluyen en las clases 3000 (Fabricación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática) y 5239 (Otros tipos de venta al por menor en almacenes especializados), respectivamente.</p>
	722	7220		<p>Consultores en programas de informática y suministro de programas de informática</p> <p>En esta clase se incluyen las actividades relacionadas con el análisis, el diseño y la programación de sistemas listos para ser utilizados. Por lo general, esto supone el análisis de las necesidades y los problemas de los usuarios, con miras a determinar la solución más económica, y a producción de los programas necesarios para lograr esa solución. También se incluye la simple elaboración de programas con arreglo a las instrucciones de los usuarios. Concretamente, estas actividades comprenden la formulación, la producción y el suministro de programas encargados por los usuarios, incluida la documentación pertinente, y de programas listos para ser utilizados (programas comerciales) o de fácil confección.</p> <p>Exclusiones: La reproducción de programas comerciales se incluye en la clase 2230 (Reproducción de materiales grabados).</p>
	723	7230		<p>Procesamiento de datos</p> <p>En esta clase, que abarca el procesamiento o la tabulación de todo tipo de datos, se incluyen actividades tales como el procesamiento de datos proporcionados por el cliente y la preparación de informes basados en los resultados de dicho procesamiento, y actividades especializadas, como las de teclado u otro tipo de entrada de datos, conversión (por ejemplo, de tarjetas a cintas), reconocimiento óptico de caracteres, etc. Estos servicios pueden ser prestados directamente o por intermedio de terminales de acceso a larga distancia y puede utilizar programas de propiedad del cliente o programas patentados. Se incluye la prestación de tales servicios por hora o bajo un régimen de tiempo compartido. También se incluyen la administración y el manejo permanente del equipo de procesamiento de datos instalado por los usuarios.</p> <p>Exclusiones: El alquiler a corto y a largo plazo de computadoras, del equipo periférico conexo y de máquinas de sumar y calculadoras se incluye en la clase 7123 (Alquiler de maquinaria y equipo de oficina (incluso computadoras)). La creación de sistemas de computadora listos para ser utilizados, incluso las actividades de programación, se incluye en la clase 7220 (Consultores en programas de informática y suministro de programa de informática). El mantenimiento y la reparación de computadoras se incluyen en la clase 7250.</p>
	724	7240		<p>Actividades relacionadas con bases de datos</p>

				<p>En esta clase se incluyen los siguientes tipos de actividades relacionadas con base de datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Preparación de base de datos, a saber, la reunión de datos procedentes de una o más fuentes. - Almacenamiento de datos, concretamente, la preparación de un registro computarizado que contenga los datos de una manera preestablecida. - Facilitación de la información almacenada en la base de datos, a saber, el suministro de datos con arreglo a un cierto orden o a una determinada secuencia, mediante su recuperación en línea o mediante el acceso a ellos en línea (gestión computarizada). Los datos pueden ser de diversa índole, como por ejemplo datos financieros, económicos, estadísticos o técnicos; pueden ser de acceso general o limitado; o pueden estar clasificados según lo solicite el cliente. <p>Exclusión: Las actividades de suministro computarizado de documentación llevadas a cabo por bibliotecas y archivos se incluyen en la clase 9231 (Actividades de bibliotecas y archivos).</p>
			7250	Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática
				En esta clase se incluyen el mantenimiento y la reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática y del equipo periférico conexo.
			7290	Otras actividades de informática
				En esta clase se incluyen actividades de informática no clasificadas en otra parte.
		73		INVESTIGACION Y DESARROLLO
				Esta división abarca las tres siguientes actividades:
				<ul style="list-style-type: none"> - Investigaciones básicas, experimentales o teóricas encaminadas fundamentalmente a adquirir nuevos conocimientos sobre las causas de fenómenos y de hechos observables, sin prever ninguna aplicación o utilización determinada. - Investigaciones prácticas que tengan un determinado objetivo o meta de orden práctico, si ellas son de naturaleza original y tienen por objeto adquirir nuevos conocimientos. - Desarrollo experimental, a saber, una labor sistemática que se base en conocimientos obtenidos mediante investigaciones o merced a la experiencia y cuyo objetivo sea crear nuevos materiales, productos, dispositivos, procesos, sistemas y servicios, o perfeccionar sustancialmente los ya existentes. <p>Exclusiones: La administración y facilitación por el gobierno de las actividades de investigación básicas en las diversas ramas de las ciencias naturales o sociales se incluye en la clase pertinente de la división 75 (Administración pública y defensa). Las actividades de administración y facilitación de las investigaciones prácticas y el desarrollo experimental relacionadas con la defensa se incluyen en la clase 7522 (Actividades de defensa). Las actividades de investigación relacionadas con la enseñanza se incluyen en la clase pertinente de la división 80 (Enseñanza).</p>
			7310	Investigación y desarrollo de las ciencias naturales
				En esta clase se incluyen los estudios sistemáticos y las actividades creativas que se ajustan a los tres tipos de actividades de investigación y desarrollo descritos anteriormente y se realizan en el ámbito de las ciencias naturales (matemáticas, física, astronomía, química, biología, medicina, geociencias, agricultura, etc.). Su objetivo es ampliar el caudal de conocimientos y facilitar su aplicación.

		7320	Investigación y desarrollo de las ciencias sociales y las humanidades
			Esta clase abarca los estudios sistemáticos y las actividades creativas que se ajustan a los tres tipos de actividades de investigación y desarrollo descritos anteriormente y se realiza en el ámbito de las ciencias sociales y las letras (economía, psicología, sociología, derecho, lingüística, idiomas, arte, etc.). Su objetivo es ampliar el caudal de conocimientos y facilitar su aplicación.
			Exclusión: El estudio de mercados se incluye en clase 7413.
74			OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES
		7411	Actividades jurídicas
			En esta clase se incluyen el asesoramiento y la representación en casos civiles, penales y de otra índole, a saber, la representación de los intereses de una parte contra los de otra, sea o no ante tribunales u otros órganos judiciales. En general estas actividades son realizadas o supervisadas por abogados. Los casos civiles pueden consistir en violaciones de los derechos privados o civiles de personas naturales o jurídicas, como por ejemplo casos de responsabilidad civil, divorcios, etc. Las acciones penales suponen delitos contra el Estado y suelen ser iniciadas por éste. Otras actividades consisten en la prestación de asesoramiento en general o en relación con conflictos laborales, la preparación de documentos jurídicos distintos de los relacionados con pleitos, como escrituras de constitución, contratos de sociedad colectiva o documentos similares para la formación de sociedades. Se incluyen también actividades relacionadas con patentes y derechos de autor, con la preparación de escrituras, testamentos, fideicomisos, etc., y las actividades de escribanos, mediadores, examinadores y arbitrajes.
			Exclusión: Las actividades de los tribunales de justicia se incluyen en la clase 7523 (Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad).
		7412	Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría; asesoramiento en materia de impuestos
			Esta clase abarca las actividades de registro contable de transacciones comerciales para empresas u otras entidades, la preparación de estados de cuentas, el examen de dichos estados y la certificación de su exactitud, y la preparación de declaraciones de ingresos para personas y empresas. Se incluyen las actividades de asesoramiento y representación conexas (excepto la representación jurídica) realizadas en nombre de clientes ante las autoridades fiscales.
			Exclusiones: Las actividades de procesamiento y tabulación de datos se incluyen en la clase 7230 (Procesamiento de Datos). Las actividades de asesoramiento sobre la administración de empresas, como por ejemplo las de diseño de sistemas de contabilidad, programas de contabilidad de costos, procedimientos de control presupuestario, etc., se incluyen en la clase 7414 (Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión). La cobranza de cuentas se incluye en la clase 7499 (Otras actividades empresariales, n.c.p.).
		7413	Investigación de mercados y realización de encuestas de opinión pública

				En esta clase se incluyen los estudios sobre las posibilidades de comercialización, la aceptación y el grado de difusión de los productos y sobre los hábitos de compra de los consumidores, con miras a promover las ventas y desarrollar nuevos productos, así como las encuestas de opinión pública sobre cuestiones políticas, económicas y sociales.
			7414	Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión
				Esta clase comprende la prestación de asesoramiento, orientación o asistencia operativo a las empresas, incluso servicios de arbitraje y conciliación. Estas actividades abarcan las relaciones públicas; por ejemplo, pueden consistir en la creación de una imagen o la formación de una opinión dada acerca del cliente para mejorar sus relaciones con el público, los medios de información u otros sectores mejor sus relaciones con el público, los medios de información o de cabildeo. También se incluyen a anuncios pagados, actos de beneficencia, obras de caridad, actividades políticas o de cabildeo. También se incluyen las actividades de planificación, organización, funcionamiento, control, información administrativa, etc.; de asesoramiento y gestión combinados, como por ejemplo las de ingenieros y economistas agrónomos, etc.; de arbitraje y conciliación entre la gerencia y el personal; y de gestión de sociedades de cartera.
				Exclusiones: Las actividades de informática se incluyen en la división 72. El asesoramiento y la representación jurídica se incluyen en la clase 7411 (Actividades jurídicas). Las actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría y asesoramiento en materia de impuestos se incluyen en la clase 7412. El estudio de mercados y la realización de encuestas de opinión pública se incluyen en la clase 7413. Las actividades de asesoramiento técnico se incluyen en la clase 7421 (Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico). Las actividades de publicidad se incluyen en la clase 7430.
			7415	Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría; asesoramiento en materias de impuestos para los establecimientos localizados en Zonas Francas
				Esta clase abarca las actividades de registros contable de transacciones comerciales para empresas u otras entidades localizadas en Zonas Francas. Se incluyen las actividades de asesoramiento y representación conexas (excepto la representación jurídica) realizada en nombre de clientes ante las autoridades fiscales.
				Exclusiones: Las exclusiones son similares a la de la clase 7412 (Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría; asesoramiento en materia de impuestos.)
			7416	Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión, en Zonas Francas
		742		Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades técnicas
			7421	Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico

			<p>En esta clase se incluyen las actividades de arquitectura, ingeniería y agrimensura, y de exploración, y prospección geológicas, así como las de prestación de asesoramiento técnico conexas. Las actividades de arquitectura tienen que ver con el diseño de edificios, el dibujo de planos de construcción y, a menudo, la supervisión de las obras, así como con la planificación urbana y la arquitectura paisajista. Las actividades técnicas o de ingeniería abarcan actividades especializadas que se relacionan con la ingeniería civil, hidráulica y de tráfico, incluso la dirección de obras, la ingeniería eléctrica y electrónica, la ingeniería de minas, la ingeniería química mecánica, industrial y de sistemas, la ingeniería especializada en sistemas de acondicionamiento de aire, refrigeración, saneamiento, control de la contaminación y acondicionamiento acústico, etc. Las actividades geológicas y de prospección, que se basan en la realización de mediciones y observaciones de superficie para obtener información sobre la estructura del subsuelo y la ubicación de yacimientos de petróleo, gas natural y minerales, y depósitos de agua subterráneas, pueden incluir estudios aerogeofísicos, estudios hidrologicos, etc. Se incluyen también las actividades de cartografía y las actividades de agrimensura conexas.</p>
			<p>Exclusiones: Las perforaciones de prueba relacionadas con la extracción de petróleo y gas se incluyen en la clase 1120 (Actividades de servicio relacionadas con la extracción de petróleo y de gas, excepto las actividades de prospección). Las actividades de investigación y desarrollo se incluyen en la división 73. Los ensayos técnicos se incluyen en la clase 7422. La decoración de interiores se incluye en la clase 7499 (Otras actividades empresariales, n.c.p.).</p>
		7422	<p>Ensayos y análisis técnicos</p> <p>Esta clase abarca los ensayos de todo tipo de materiales y productos, como por ejemplo minerales, alimentos, etc., para determinar su composición y pureza; los ensayos de calificación y fiabilidad, la certificación de productos, los análisis de defectos, la evaluación de materiales, etc.; los ensayos para determinar las propiedades físicas y el rendimiento de productos o materiales en cuanto, por ejemplo, a su resistencia, espesor, durabilidad, conductividad eléctrica, radiactividad, etc. También se incluyen los ensayos de productos textiles, los ensayos radiográficos de soldaduras y articulaciones y los ensayos de máquinas, motores, automóviles, instrumentos o equipo electrónico, se basen o no en el uso de maquetas o modelos de barcos, aeronaves, represas, etc.</p>
			<p>Exclusión: Las actividades de ensayo de productos médicos y odontológicos se incluyen en la clase 8519 (Otras actividades relacionadas con la salud humana).</p>
		7430	<p>Publicidad</p>
	743		<p>En esta clase se incluye la prestación de servicios de publicidad. Las actividades de las empresas de publicidad abarcan la creación y colocación de anuncios para sus clientes en revistas, periódicos y estaciones de radio y televisión; la publicidad al aire libre, como por ejemplo mediante carteles, tableros, boletines y carteleros, y la decoración de escaparates, el diseño de salas de exhibición, la colocación de anuncios en automóviles y autobuses, etc.; la representación de los medios de difusión, a saber, la venta de tiempo y espacio de diversos medios de difusión interesados en la obtención de anuncios; la publicidad aérea; la distribución o entrega de materiales o muestras de publicidad; y el alquiler de espacios de publicidad.</p>

				<p>Exclusiones: La impresión de material publicitario se incluye en la clase 2221 (Actividades de impresión). El estudio de mercados se incluye en la clase 7413. Las actividades de relaciones públicas se incluyen en la clase 7414 (Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión). Las actividades de publicidad por correo se incluyen en la clase 7499 (Otras actividades empresariales, n.c.p.). La producción de anuncios comerciales para su difusión por radio, televisión o cinematógrafo se incluye en la clase pertinente del grupo 921 (Actividades de cinematografía, radio y televisión y otras actividades de entretenimiento).</p>
	749			<p>Actividades empresariales, n.c.p.</p>
		7491		<p>Obtención y dotación de personal</p> <p>En esta clase se incluye la búsqueda, selección, recomendación y colocación de personal para empleo en distintos sectores. Los servicios pueden prestarse a empleadores o a candidatos a empleo y pueden abarcar la formulación de descripciones de funciones, la selección y el examen de candidatos, la verificación de referencias, etc. Se incluyen las actividades de búsqueda y colocación de personal ejecutivo, así como las de subcontratación de mano de obra, a saber, las consistentes en proporcionar, por lo general temporalmente, personal ya contratado y remunerado por la agencia.</p> <p>Exclusiones: Las actividades de los contratistas de mano de obra para el sector agropecuario se incluyen en la clase 0140 (Actividades agrícolas y ganaderas de servicio, excepto las actividades veterinarias). Las actividades de agencias se incluyen en la clase 7499 (Otras actividades empresariales, n.c.p.). Las actividades de asesoramiento laboral se incluyen en la clase 8532 (Servicios sociales sin alojamiento). Las actividades de contratación de actores para películas cinematográficas y obras de teatro se incluyen en la clase 9249 (Otras actividades de esparcimiento).</p>
			7492	<p>Actividades de investigación y seguridad</p> <p>En esta clase, que abarca las actividades de investigación, vigilancia, custodia y otras actividades de protección de personas y propiedades, se incluyen la comprobación de antecedentes personales, la búsqueda de personas desaparecidas, la investigación, de robos y desfalcos, el patrullaje y otras actividades similares realizadas con personal empleado sobre todo para proteger directamente a personas o propiedades (por ejemplo, el transporte de objetos de valor), así como otros medios de protección de propósito similar, tales como perros guardianes, vehículos blindados, etc. También se incluyen las actividades de guardaespalda, patrullaje de calles, guardianes y serenos para edificios de apartamentos, oficinas, fábricas, obras en construcción, hoteles, teatros, salones de baile, etc., y las actividades de detectives de almacenes o de vigilancia mediante dispositivos de protección mecánicos o eléctricos, asesoramiento en materia de seguridad industrial, identificación dactiloscópica, caligráfico y de firmas, etc.</p>
			7493	<p>Actividades de limpieza de edificios (fumigación)</p> <p>En esta clase, que comprende la limpieza de todo tipo de edificios, como oficinas, fábricas, almacenes, locales de instituciones, otros locales comerciales y de profesionales y edificios residenciales, se incluyen la limpieza de interiores (por ejemplo, limpieza y encerado de pisos, limpieza de paredes, pulimento de muebles, etc.) y la limpieza interior y exterior de ventanas de oficinas, plantas industriales, fábricas y edificios de apartamentos, así como de chimeneas, hogares de chimenea, hornos, incineradores, calderas, conductos de ventilación, extractores de aire, etc. También se incluyen las actividades de desinfección y exterminio (fumigación).</p>

				<p>Exclusiones: Las actividades de limpieza con vapor, con chorro de arena o con otros medios de exteriores de edificios y las de limpieza de edificios recién contruidos se incluyen en la clase 4540 (Terminación de edificios). El lavado con champú de alfombras y tapices y la limpieza de colgaduras y cortinas se incluyen en la clase 9301 (Lavado, limpieza y teñido de prendas de tela o de piel). Las actividades de empleados domésticos se incluyen en la clase 9500 (Hogares privados con servicio doméstico).</p>
	7494			<p>Actividades de fotografía</p> <p>En esta clase, que abarca toda la producción fotográfica comercial y para el consumidor, así como el procesamiento de fotografías y filmes, se incluye la realización de retratos fotográficos (incluso mediante máquinas accionadas por monedas) para, por ejemplo, pasaportes, graduaciones académicas, bodas u otras ocasiones, y de fotografías para anuncios comerciales, para editoriales, o para actividades relacionadas con la moda, los bienes raíces, el turismo, etc. También se incluye la fotografía aérea. El procesamiento de películas incluye el revelado, la impresión y la ampliación de fotografías o filmes de fotógrafos aficionados o profesionales. También se incluyen el montaje de diapositivas y la copia y la restauración o retoque de fotografías o negativos antiguos.</p> <p>Exclusiones: El procesamiento de filmes de las industrias cinematográficas y de televisión se incluye en la clase 9211 (Producción y distribución de filmes y videocintas).</p>
	7495			<p>Actividades de envase y empaque</p> <p>En esta clase se incluyen las actividades de envase y empaque a cambio de una retribución o por contrata, tales como la mezcla de sustancias y su inserción en aerosoles, latas, botellas, etc., el envase de productos farmacéuticos, cosméticos, etc., el montaje de novedades y botones en tarjetas, el rotulado, el estampado, la impresión, el embalaje de bultos y la envoltura de regalos, sean realizados o no mediante un proceso automatizado.</p> <p>Exclusión: Las actividades de empaque para transporte se incluyen en la clase 6309 (Actividades de otras agencias de transporte).</p>
	7496			<p>Actividades de limpieza de edificios, en Zonas Francas</p>
	7499			<p>Otras actividades empresariales, n.c.p. (Fotocopias, cobros y decoración)</p>

				<p>En esta clase, que abarca una gran variedad de actividades de tipo servicio realizadas generalmente para clientes comerciales, se incluye lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cobranza de cuentas, evaluación y calificación del grado de solvencia o las prácticas comerciales de particulares o empresas. - Actividades de intermediación comercial, a saber, la gestión de la compra o venta de pequeñas o medianas empresas, incluso la prestación de servicios profesionales. - Actividades de evaluación, excepto las relacionadas con bienes raíces y seguros. - Actividades de taquigrafía, reproducción y despacho de correspondencia, incluso labores de mecanografía y otras actividades de oficinas, tales como las de transcripción de cintas, discos o bandas, corrección de pruebas, etc., producción de copias, incluso copias heliográficas, multigráfico y actividades similares; rotulación, llenado, selladura y despacho por correo de sobres, preparación de listas de destinatarios, etc., incluso para el envío de materiales publicitarios. - Diseño de telas, prendas de vestir, calzado, joyas, muebles y otros artículos de decoración interior y de moda. - Actividades de demostración y exhibición. - Actividades de subasta. - Actividades de redacción. - Traducción e interpretación. - Actividades de microfilmación. - Actividades de promoción comercial mediante cartillas de sellos de canje. - Actividades de contestación de teléfonos. - Actividades de agencias noticiosas. <p>También se incluyen las actividades realizadas por agencias en nombre de particulares para obtener contratos de actuación en películas cinematográficas, obras teatrales y otros espectáculos culturales o deportivos, y para ofertar libros, guiones, obras de arte, fotografías, etc., a editores, productores, etc.</p> <p>Exclusiones: Las actividades relativas a tarjetas de crédito se incluyen en la clase 6591 (Otros tipos de crédito). El diseño industrial y de máquinas se incluye en la clase 7421 (Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico). La exhibición de anuncios y otras actividades de diseño publicitario se incluyen en la clase 7430 (Publicidad).</p>

ANEXO 2: Estadísticas de Producción y Empleo del Sector K en la Unión Europea

PRODUCCION SECTOR K UNION EUROPEA										
TOTAL DE PRODUCCION (millones de euros)										
PAISES	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
UNION EUROPEA	-	-	-	-	1.936.633,30	2.148.884,30	2.362.262,40	2.600.949,50	2.557.445,60	
ALEMANIA	283.744,80	333.064,00	333.827,20	318.017,50	325.498,00	351.222,30	377.100,70	402.740,60	576.220,00	
ESPAÑA	93.366,60	100.918,60	111.591,70	122.837,10	138.984,90	155.435,10	173.296,30	189.872,90	174.816,00	
FRANCIA	282.534,50	303.030,30	319.253,90	328.945,40	350.822,90	401.505,60	442.301,60	477.391,30	503.454,80	
PORTUGAL	15.040,70	16.866,10	16.119,30	17.249,50	18.827,80	26.161,20	27.171,40	29.445,70	-	
REINO UNIDO	401.236,50	425.686,00	424.703,90	423.794,40	444.861,20	491.059,30	528.966,80	584.602,00	-	
PORCENTAJE EN RELACIÓN A LA PRODUCCION TOTAL										
UNION EUROPEA	-	-	-	-	18,2%	19,4%	20,2%	21,0%	20,5%	
ALEMANIA	13,8%	15,8%	15,6%	14,7%	14,7%	15,7%	16,2%	16,6%	23,2%	
ESPAÑA	14,8%	14,8%	15,3%	15,7%	16,5%	17,1%	17,6%	18,0%	16,1%	
FRANCIA	19,6%	20,2%	20,6%	20,6%	21,1%	23,3%	24,5%	25,2%	25,8%	
PORTUGAL	11,8%	12,6%	11,5%	12,1%	12,7%	17,0%	17,0%	17,5%	-	
REINO UNIDO	25,0%	25,9%	24,8%	25,7%	25,1%	26,8%	27,1%	28,5%	-	
TASA DE VARIACIÓN ANUAL										
UNION EUROPEA	-	-	-	-	-	11,0%	9,9%	10,1%	-1,7%	
ALEMANIA	-	17,4%	0,2%	-4,7%	2,4%	7,9%	7,4%	6,8%	43,1%	
ESPAÑA	-	8,1%	10,6%	10,1%	13,1%	11,8%	11,5%	9,6%	-7,9%	
FRANCIA	-	7,3%	5,4%	3,0%	6,7%	14,4%	10,2%	7,9%	5,5%	
PORTUGAL	-	12,1%	-4,4%	7,0%	9,1%	38,9%	3,9%	8,4%	-	
REINO UNIDO	-	6,1%	-0,2%	-0,2%	5,0%	10,4%	7,7%	10,5%	-	

EMPLEOS DIRECTOS GENERADOS POR EL SECTOR K								
PAISES	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
UNION EUROPEA	-	-	-	-	189.256	202.140	216.825	231.541
ALEMANIA	2.555.475	3.140.154	3.331.620	3.283.852	3.425.726	3.530.268	3.811.231	4.105.400
ESPAÑA	1.473.486	1.558.755	1.639.060	1.759.651	1.882.649	2.018.947	2.211.620	2.350.103
FRANCIA	2.544.942	2.676.381	2.676.596	2.675.875	2.789.167	2.990.441	3.154.272	3.398.727
PORTUGAL	246.189	272.909	283.119	286.029	332.183	523.356	567.585	594.781
REINO UNIDO	3.797.057	3.847.084	3.860.448	3.916.385	4.034.696	4.295.725	4.339.511	4.539.835
TASA DE VARIACIÓN ANUAL								
UNION EUROPEA	-	-	-	-	-	6,8%	7,3%	6,8%
ALEMANIA	-	22,9%	6,1%	-1,4%	4,3%	3,1%	8,0%	7,7%
ESPAÑA	-	5,8%	5,2%	7,4%	7,0%	7,2%	9,5%	6,3%
FRANCIA	-	5,2%	0,0%	0,0%	4,2%	7,2%	5,5%	7,7%
PORTUGAL	-	10,9%	3,7%	1,0%	16,1%	57,6%	8,5%	4,8%
REINO UNIDO	-	1,3%	0,3%	1,4%	3,0%	6,5%	1,0%	4,6%
NÚMERO DE EMPRESAS								
UNION EUROPEA	398.229	505.550	542.938	545.319	4.972.307	5.378.870	5.663.581	6.087.001
ALEMANIA	423.581	433.889	459.513	499.010	563.217	587.328	620.186	631.651
ESPAÑA	445.571	467.984	482.459	535.125	534.920	584.408	645.047	691.458
FRANCIA	51.477	55.289	61.089	60.049	563.091	594.632	630.641	775.512
PORTUGAL	519.389	534.202	549.565	571.111	61.574	207.024	223.549	229.696
REINO UNIDO	-	-	-	-	576.894	617.255	644.318	685.253

ANEXO 3: Estadísticas de Producción del Sector J-K en varios países

PRODUCCION SECTOR J-K VARIOS PAISES									
TOTAL DE PRODUCCION (millones de dólares corrientes)									
PAISES	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2007
JAPÓN	4.667.469,96	4.676.076,28	4.688.339,62	4.754.611,19	4.885.090,18	4.979.572,35	5.081.129,19	5.202.724,48	
KOREA	533.384,03	554.577,85	594.230,27	610.885,22	639.102,21	664.392,47	698.799,18	734.478,72	
AUSTRALIA	410.990,65	426.731,45	440.216,23	458.441,01	471.461,04	485.934,63	504.254,57	523.063,15	
NUEVA ZELANDA	53.229,20	55.097,33	57.787,39	60.267,73	62.473,55	64.445,49	64.998,10	66.908,80	
ESTADOS UNIDOS	9.764.800,00	9.838.900,00	9.997.600,00	10.249.800,00	10.623.900,00	10.936.700,00	11.240.600,00	11.468.000,00	
CANADA	724.913,98	737.845,00	759.423,50	773.708,82	797.848,36	821.935,86	845.139,37	863.732,62	
PORCENTAJE EN RELACIÓN A LA PRODUCCION TOTAL									
JAPÓN	25,9%	26,7%	27,4%	27,6%	27,1%	27,4%	27,4%	27,0%	
KOREA	17,2%	17,2%	17,7%	17,7%	17,1%	17,1%	16,8%	16,9%	
AUSTRALIA	26,6%	26,8%	26,7%	26,9%	26,9%	27,2%	27,5%	27,6%	
NUEVA ZELANDA	26,7%	27,2%	27,2%	26,9%	26,9%	27,2%	27,8%	28,0%	
ESTADOS UNIDOS	29,5%	29,9%	29,5%	29,7%	29,7%	30,2%	30,6%	31,0%	
CANADA	23,2%	23,7%	23,8%	24,0%	24,1%	24,3%	24,8%	25,2%	
TASA DE VARIACIÓN ANUAL									
JAPÓN	-	0,2%	0,3%	1,4%	2,7%	1,9%	2,0%	2,4%	
KOREA	-	4,0%	7,2%	2,8%	4,6%	4,0%	5,2%	5,1%	
AUSTRALIA	-	3,8%	3,2%	4,1%	2,8%	3,1%	3,8%	3,7%	
NUEVA ZELANDA	-	3,5%	4,9%	4,3%	3,7%	3,2%	0,9%	2,9%	
ESTADOS UNIDOS	-	0,8%	1,6%	2,5%	3,6%	2,9%	2,8%	2,0%	
CANADA	-	1,8%	2,9%	1,9%	3,1%	3,0%	2,8%	2,2%	

ANEXO 4: Estadísticas de Producción del Sector J-K en América Latina

PRODUCCION SECTOR K AMÉRICA LATINA 1990-1999 (Millones de dólares a precios constantes de 2000)										
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Producto Interno Bruto	1.525.130,81	1.584.610,47	1.636.356,13	1.694.259,54	1.775.506,58	1.782.927,10	1.848.261,06	1.949.971,92	1.998.204,13	2.004.315,47
J-K Establecimientos financieros, seguros, bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas	259.224,00	269.258,05	276.187,47	286.308,29	298.298,59	298.616,15	305.998,67	319.232,52	330.251,44	334.390,71
Porcentaje de participación	17,00%	16,99%	16,88%	16,90%	16,80%	16,75%	16,56%	16,37%	16,53%	16,68%
Tasa de Variación		3,90%	3,27%	3,54%	4,80%	0,42%	3,66%	5,50%	2,47%	0,31%

PRODUCCION SECTOR K AMÉRICA LATINA 2000-2008 (Millones de dólares a precios constantes de 2000)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Producto Interno Bruto	2.084.748,86	2.092.130,29	2.083.377,08	2.128.235,33	2.257.875,92	2.369.585,92	2.505.831,39	2.651.675,08	2.763.622,32	
J-K Establecimientos financieros, seguros, bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas	345.699,41	354.056,99	359.583,68	366.072,98	382.203,02	404.385,09	432.424,71	462.550,65	486.063,82	
Porcentaje de participación	16,58%	16,92%	17,26%	17,20%	16,93%	17,07%	17,26%	17,44%	17,59%	
Tasa de Variación	4,01%	0,35%	-0,42%	2,15%	6,09%	4,95%	5,75%	5,82%	4,22%	

ANEXO 5: Estadísticas de Producción del Sector K en Colombia y Perú

PRODUCCION SECTOR K COLOMBIA (millones de pesos colombianos)						
Año	PIB	Actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda	Actividades de servicios a las empresas excepto servicios financieros e inmobiliarios	Sector K	Porcentaje de participación	Tasa de Variación
2000	182.272,87	15.607,00	9.469,00	25.076,00	13,76%	
2001	186.118,72	16.553,00	9.860,00	26.413,00	14,19%	5,33%
2002	190.309,72	16.838,00	10.544,00	27.382,00	14,39%	3,67%
2003	198.812,20	17.134,00	11.141,00	28.275,00	14,22%	3,26%
2004	207.401,21	17.621,00	11.548,00	29.169,00	14,06%	3,16%
2005	218.864,22	18.026,00	12.260,00	30.286,00	13,84%	3,83%
2006	233.170,83	18.816,00	13.736,00	32.552,00	13,96%	7,48%
2007	249.931,92	19.283,00	15.267,00	34.550,00	13,82%	6,14%

PRODUCCION SECTOR K PERÚ (millones de nuevos soles)						
Año	PIB	Alquiler de vivienda	Actividades de servicios a las empresas	Sector K	Porcentaje de participación	Tasa de Variación
2000	186.141,06	5.565,20	15.004,43	20.569,63	11,05%	
2001	189.212,79	6.033,64	15.868,62	21.902,25	11,58%	6,48%
2002	199.649,89	6.315,84	16.495,72	22.811,56	11,43%	4,15%
2003	213.424,86	6.575,61	17.171,57	23.747,18	11,13%	4,10%
2004	237.901,73	6.838,77	18.327,38	25.166,15	10,58%	5,98%
2005	261.653,20	7.111,91	19.567,67	26.679,58	10,20%	6,01%
2006	302.255,12	7.408,24	21.576,73	28.984,97	9,59%	8,64%
2007	336.338,93	7.713,04	24.029,28	31.742,32	9,44%	9,51%

ANEXO 6: Estadísticas de Producción del Sector K en el Ecuador 2000-2008

PRODUCCIÓN SECTOR K EN EL ECUADOR										
miles de dólares de 2000										
VARIABLE	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
PRODUCTO INTERNO BRUTO	15.499.239	15.933.666	16.784.095	17.496.669	18.122.313	19.572.229	20.747.176	21.553.301	22.090.180	20.529.958
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	981.230	1.003.725	1.071.078	1.169.053	1.207.328	1.280.943	1.367.476	1.418.223	1.480.781	1.612.872
Participación del Sector K	6,33%	6,30%	6,38%	6,68%	6,66%	6,54%	6,59%	6,58%	6,70%	7,86%
Tasa de Variación del Sector K		2,29%	6,71%	9,15%	3,27%	6,10%	6,76%	3,71%	4,41%	8,92%

PRODUCCIÓN SUBSECTORES K EN EL ECUADOR										
miles de dólares de 2000										
VARIABLE	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	981.230	1.003.725	1.071.078	1.169.053	1.207.328	1.280.943	1.367.476	1.418.223	1.480.781	1.612.872
K41 Alquiler de vivienda	531.747	543.455	558.432	571.879	578.155	632.396	664.571	673.361	682.990	766.470
K42 Otras actividades empresariales	449.483	460.270	512.646	597.174	629.173	648.547	702.905	744.862	797.791	846.401
Participación del Sector K41	54,19%	54,14%	52,14%	48,92%	47,89%	49,37%	48,60%	47,48%	46,12%	47,52%
Participación del Sector K42	45,81%	45,86%	47,86%	51,08%	52,11%	50,63%	51,40%	52,52%	53,88%	52,48%
Tasa de Variación del Sector K41		2,20%	2,76%	2,41%	1,10%	9,38%	5,09%	1,32%	1,43%	12,22%
Tasa de Variación del Sector K42		2,40%	11,38%	16,49%	5,36%	3,08%	8,38%	5,97%	7,11%	6,09%

ANEXO 7: Personal Ocupado Sector K en Ecuador 2000-2008

PERSONAL OCUPADO SECTOR K EN ECUADOR 2000-2008 (Número de empleados)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
K70	8.166	7.599	8.293	7.459	7.618	10.940	16.196	12.264	20.019	
K71	730	789	750	371	331	433	535	550	1.112	
K72	2.027	1.387	1.622	1.671	1.717	1.777	2.972	3.266	3.506	
K73	469	469	501	475	532	84	640	207	600	
K74	51.653	57.555	57.615	65.775	59.093	62.615	114.988	97.525	77.564	
	63.045	67.799	68.781	75.751	69.291	75.849	135.331	113.812	102.801	

ANEXO 8: Recaudación Tributaria del Sector K en Ecuador 2000-2008

IMPUESTO A LA RENTA RECAUDACIONES DEL SECTOR K EN EL ECUADOR									
dólares corrientes									
VARIABLE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
TOTAL DE RECAUDACIÓN NACIONAL	266.925.700	591.660.400	670.974.600	759.247.700	908.141.500	1.223.103.400	1.497.378.600	1.740.848.900	2.369.246.800
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	17.690.862,23	40.387.272,59	45.965.039,01	54.836.824,82	56.543.737,89	56.715.544,39	67.962.484,03	86.131.198,02	113.869.677,23
Actividades de arquitectura e ingeniería	2.439.465,68	4.775.756,50	2.456.458,03	7.116.140,98	14.097.280,20	11.857.876,48	15.037.347,61	20.212.364,93	29.517.062,55
Actividades empresariales N.C.P.	3.350.078,40	7.246.319,37	8.022.822,59	14.420.225,27	14.098.106,08	15.867.687,57	16.755.133,94	20.457.780,73	22.515.731,29
Actividades jurídicas y de contabilidad y auditoría; estudio de mercados y realización de encuestas; asesoramiento empresarial.	10.966.375,41	26.679.314,16	33.278.325,26	30.104.945,42	25.013.526,99	25.397.039,59	32.016.554,04	39.675.246,83	53.818.811,46
Investigación y desarrollo de las ciencias sociales y las humanidades.	3.773,06	5.142,57	8.640,71	56.303,10	76.439,60	73.347,47	118.575,23	129.309,31	178.781,42
Publicidad.	931.169,68	1.680.739,99	2.198.792,42	3.139.210,05	3.258.385,02	3.519.593,28	4.034.873,21	5.656.496,22	7.839.290,51
PARTICIPACIÓN DEL SECTOR K	6,63%	6,83%	6,85%	7,22%	6,23%	4,64%	4,54%	4,95%	4,81%
VARIACIÓN DEL SECTOR K		128,29%	13,81%	19,30%	3,11%	0,30%	19,83%	26,73%	32,20%

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO RECAUDACIONES DEL SECTOR K EN EL ECUADOR									
dólares corrientes									
VARIABLE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
TOTAL DE RECAUDACIÓN NACIONAL	937.766,300	1.513.843,900	1.766.845,700	1.846.421,300	2.033.139,900	2.343.583,400	2.625.932,100	3.004.551,500	3.470.518,600
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	32.987.660,72	59.564.532,80	68.094.344,48	73.480.491,65	76.681.756,76	86.881.528,77	95.783.955,98	105.448.318,1	114.916.681,37
Actividades de arquitectura e ingeniería	5.507.158,30	10.554.511,23	6.230.634,01	16.386.269,81	22.139.523,39	26.650.728,52	24.702.495,96	23.281.718,64	26.626.194,4
Actividades empresariales N.C.P.	7.004.080,17	13.542.839,08	15.124.177,79	18.738.524,08	20.265.397,30	22.204.216,91	26.405.590,61	33.028.721,12	35.039.390,68
Actividades jurídicas y de contabilidad y auditoría; estudio de mercados y realización de encuestas; asesoramiento empresarial.	17.790.681,88	31.006.637,55	40.986.061,15	31.573.926,53	27.643.483,43	31.464.722,18	36.336.923,07	39.274.306,12	41.516.057,18
Investigación y desarrollo de las ciencias sociales y las humanidades.	1.578,84	2.057,93	20.202,57	99.380,67	142.921,35	130.855,05	175.138,60	206.449,26	257.309,99
Publicidad.	2.684.161,54	4.458.487,01	5.733.268,96	6.682.390,56	6.490.431,29	6.431.006,11	8.163.807,74	9.657.122,99	11.477.729,12
PARTICIPACIÓN DEL SECTOR K	3,52%	3,93%	3,85%	3,98%	3,77%	3,71%	3,65%	3,51%	3,31%
VARIACIÓN DEL SECTOR K		80,57%	14,32%	7,91%	4,36%	13,30%	10,25%	10,09%	8,98%

ANEXO 9: Compañías Informantes Sector K en Ecuador 2000-2008

SECTOR K EN EL ECUADOR COMPAÑÍAS INFORMANTES POR TAMAÑO						
AÑO	MICROEMPRESA	PEQUEÑA	MEDIANA	GRANDE	NO DEFINIDO	TOTAL
2000	5.970	1.362	331	86	2.873	10.622
2001	5.880	1.732	391	102	3.708	11.813
2002	6.162	2.061	462	129	4.414	13.228
2003	6.436	2.288	498	161	4.927	14.310
2004	7.779	2.858	627	186	4.146	15.596
2005	8.341	3.044	690	194	4.584	16.853
2006	8.046	3.410	808	234	5.119	17.617
2007	7.804	3.614	949	263	6.691	19.321
2008	8.896	2.664	504	135	7.865	20.064

SECTOR K EN EL ECUADOR COMPAÑÍAS INFORMANTES POR TIPO						
AÑO	ANÓNIMAS	DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	DE ECONOMÍA MIXTA	SUCURSALES DE COMPAÑÍAS EXTRANJERAS	ASOCIACIONES O CONSORCIOS	TOTAL
2000	7.742	2.755	6	111	8	10.622
2001	8.647	3.031	6	121	8	11.813
2002	9.854	3.217	4	142	11	13.228
2003	10.657	3.487	6	147	13	14.310
2004	11.649	3.764	6	162	15	15.596
2005	12.581	4.083	7	167	15	16.853
2006	13.095	4.361	8	136	17	17.617
2007	14.426	4.722	8	148	17	19.321
2008	14.859	5.030	10	151	14	20.064

ANEXO 10: Cuentas de Balance General y Estado de Resultados del Sector K 2000-2008

ACTIVO SUBSECTORES K EN EL ECUADOR									
miles de dólares corrientes									
VARIABLE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	1.931.429,55	2.043.254,36	2.455.003,01	2.841.670,08	3.397.338,07	3.575.103,83	4.312.693,99	4.972.301,68	6.107.769,90
K70 Actividades Inmobiliarias.	974.928,23	1.038.822,80	1.214.596,22	1.556.323,65	1.952.315,37	1.942.767,26	2.305.860,60	2.687.695,36	3.154.496,89
K71 Alquiler de Maquinaria y Equipo.	20.156,54	21.527,10	22.437,65	28.816,25	33.102,05	43.499,60	57.433,63	71.492,92	80.599,96
K72 Informática y Actividades Conexas.	40.083,81	40.545,55	46.202,69	62.915,80	68.945,29	74.279,81	85.305,65	113.518,03	181.567,73
K73 Investigación y Desarrollo	3.040,63	4.422,23	4.416,50	4.496,25	5.623,14	5.959,56	6.895,87	7.678,91	8.193,24
K74 Otras Actividades Empresariales.	893.220,35	937.936,69	1.167.349,95	1.189.118,13	1.337.352,23	1.508.597,60	1.857.198,24	2.091.916,46	2.682.912,09
Tasa de Variación del Sector K		5,79%	20,15%	15,75%	19,55%	5,23%	20,63%	15,29%	22,84%

PASIVO SUBSECTORES K EN EL ECUADOR									
miles de dólares corrientes									
VARIABLE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	1.068.512,07	1.199.463,17	1.498.613,66	1.659.050,78	1.968.918,35	2.243.340,44	2.801.341,13	3.232.317,32	4.110.421,68
K70 Actividades Inmobiliarias.	491.525,54	527.238,25	669.321,47	837.122,27	1.026.284,29	1.178.760,43	1.463.322,00	1.756.609,49	2.071.762,56
K71 Alquiler de Maquinaria y Equipo sin operarios y de efectos personales	7.702,02	12.218,11	15.158,05	21.942,94	24.213,12	30.583,33	33.606,84	47.207,61	59.915,85
K72 Informática y Actividades Conexas.	25.897,90	27.868,24	33.676,41	41.113,35	45.855,93	48.813,92	56.101,29	79.003,78	137.885,49
K73 Investigación y Desarrollo	1.918,20	3.578,44	3.816,15	3.779,92	4.829,24	5.174,18	6.258,12	6.542,42	5.779,23
K74 Otras Actividades Empresariales.	541.468,41	628.560,14	776.641,58	755.092,30	867.735,77	980.008,58	1.242.052,87	1.342.954,01	1.835.078,56
Tasa de Variación del Sector K		12,26%	24,94%	10,71%	18,68%	13,94%	24,87%	15,38%	27,17%

PATRIMONIO SUBSECTORES K EN EL ECUADOR									
miles de dólares corrientes									
VARIABLE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	862.917,48	843.791,19	956.389,35	1.182.619,30	1.428.419,72	1.331.763,39	1.511.352,86	1.739.984,36	1.997.348,22
K70 Actividades Inmobiliarias.	483.402,69	511.584,55	545.274,75	719.201,38	926.031,08	764.006,84	842.538,60	931.085,86	1.082.734,33
K71 Alquiler de Maquinaria y Equipo sin operarios y de efectos personales y enseres domésticos.	12.454,51	9.308,99	7.279,60	6.873,31	8.888,93	12.916,26	23.826,78	24.285,31	20.684,11
K72 Informática y Actividades Conexas.	14.185,91	12.677,31	12.526,28	21.802,45	23.089,36	25.465,90	29.204,36	34.514,25	43.682,24
K73 Investigación y Desarrollo	1.122,43	843,79	600,35	716,33	793,90	785,38	637,75	1.136,49	2.414,01
K74 Otras Actividades Empresariales.	351.751,94	309.376,55	390.708,38	434.025,83	469.616,45	528.589,02	615.145,37	748.962,45	847.833,53
Tasa de Variación del Sector K		-2,22%	13,34%	23,65%	20,78%	-6,77%	13,49%	15,13%	14,79%

INGRESOS OPERACIONALES SUBSECTORES K EN EL ECUADOR									
miles de dólares corrientes									
VARIABLE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	877.071,92	1.330.066,45	1.810.376,82	2.103.779,17	2.414.485,38	2.788.487,53	3.308.537,59	4.016.990,12	4.594.695,53
K70 Actividades Inmobiliarias.	179.815,72	259.461,56	367.689,95	476.308,57	562.326,27	718.319,08	835.752,35	1.177.804,79	1.326.798,82
K71 Alquiler de Maquinaria y Equipo sin operarios y de efectos personales y enseres domésticos.	10.507,94	19.688,48	23.515,04	27.881,90	37.814,84	48.643,91	54.155,07	62.350,39	65.962,51
K72 Informática y Actividades Conexas.	49.354,48	61.925,43	80.386,77	78.322,58	96.967,08	118.909,47	143.962,40	192.234,37	272.176,30
K73 Investigación y Desarrollo	3.172,09	6.457,70	7.748,35	8.215,04	10.014,83	9.622,83	11.444,19	18.861,08	15.099,71
K74 Otras Actividades Empresariales.	634.221,69	982.533,28	1.331.036,71	1.513.051,08	1.707.362,36	1.892.992,23	2.263.223,56	2.565.739,50	2.914.658,19
Tasa de Variación del Sector K		51,65%	36,11%	16,21%	14,77%	15,49%	18,65%	21,41%	13,60%

UTILIDADES SUBSECTORES K EN EL ECUADOR									
miles de dólares corrientes									
VARIABLE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	-18.006,84	-6.610,82	48.797,67	76.368,30	111.954,39	182.469,67	125.339,17	174.771,83	424.421,97
K70 Actividades Inmobiliarias.	-40.912,52	-24.190,50	-4.249,72	26.227,96	40.330,08	58.271,98	-13.704,21	-47.620,73	114.423,86
K71 Alquiler de Maquinaria y Equipo sin operarios y de efectos personales y enseres domésticos.	-260,51	1.109,35	904,04	312,29	685,31	2.134,48	1.801,12	672,12	-186,76
K72 Informática y Actividades Conexas.	990,24	1.190,79	1.197,54	1.761,26	630,25	4.400,07	7.216,01	8.329,98	14.907,36
K73 Investigación y Desarrollo	-35,32	-35,70	-64,44	53,86	-29,65	-113,14	995,77	728,97	842,59
K74 Otras Actividades Empresariales.	22.211,27	15.315,23	51.010,25	48.012,94	70.338,41	117.776,27	129.030,49	212.661,49	294.434,92
Tasa de Variación del Sector K		-63,29%	-838,15%	56,50%	46,60%	62,99%	-31,31%	39,44%	142,84%

TASAS DE VARIACIÓN CUENTAS SECTOR K									
2000-2008									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2008
Activo	5,79%	20,15%	15,75%	19,55%	5,23%	20,63%	15,29%	22,84%	22,84%
Pasivo	12,26%	24,94%	10,71%	18,68%	13,94%	24,87%	15,38%	27,17%	27,17%
Patrimonio	-2,22%	13,34%	23,65%	20,78%	-6,77%	13,49%	15,13%	14,79%	14,79%
Ingresos Operacionales	51,65%	36,11%	16,21%	14,77%	15,49%	18,65%	21,41%	13,60%	13,60%
Utilidades	-63,29%	-838,15%	56,50%	46,60%	62,99%	-31,31%	39,44%	142,84%	142,84%

ANEXO 11: Indicadores Financieros de las empresas del Sector K clasificados por tamaño 2000-2008

INDICADORES DE LIQUIDEZ									
AÑO	GRANDE		MEDIANO		MICROEMPRESA		PEQUEÑA		
	1	2	1	2	1	2	1	2	
2000	1,04	0,82	2,50	1,41	19,74	18,71	1,99	1,44	
2001	2,12	1,95	6,21	6,03	6,87	6,44	10,52	10,10	
2002	8,57	8,32	4,56	3,94	9,53	9,05	3,41	3,10	
2003	1,50	1,19	1,74	1,16	3,33	2,70	5,23	4,61	
2004	2,10	1,73	2,55	1,97	11,42	10,33	2,97	2,33	
2005	2,34	1,47	2,65	2,04	10,91	10,19	3,69	2,83	
2006	2,13	1,21	3,59	2,26	6,70	5,86	3,06	2,09	
2007	1,49	1,01	2,90	2,21	9,34	7,35	3,64	2,31	
2008	1,60	1,13	1,76	1,21	5,55	4,44	3,04	2,32	

1. Liquidez Corriente

2. Prueba Ácida

INDICADORES DE SOLVENCIA																				
AÑO	GRANDE					MEDIANO					MICROEMPRESA					PEQUEÑA				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
2000	0,70	5,55	978,29	6,55	4,28	0,66	12,93	159,84	13,93	11,21	0,59	6,47	7,25	7,47	7,09	0,65	8,91	27,22	9,91	6,83
2001	0,58	2,89	2,70	3,89	3,76	0,54	5,04	3,84	6,04	5,58	0,55	5,72	6,85	6,72	4,87	0,54	11,72	5,52	12,72	8,57
2002	0,55	4,22	1031,06	5,22	4,33	0,64	14,36	15,75	15,36	11,35	0,54	4,87	0,81	5,87	4,72	0,62	12,57	5,44	13,57	13,14
2003	0,73	3,51	4,20	4,51	2,46	0,73	10,39	3,47	11,39	6,43	0,71	7,60	4,73	8,60	7,83	0,70	15,27	8,34	16,27	11,95
2004	0,73	117,95	3,07	118,95	50,73	0,76	17,89	5,27	18,89	13,02	0,73	6,86	4,37	7,86	6,90	0,73	10,69	6,76	11,69	9,81
2005	0,74	44,74	13,45	45,74	12,81	0,76	23,77	4,28	24,77	20,08	0,67	4,97	3,09	5,97	5,61	0,74	18,97	6,68	19,97	13,31
2006	1,62	28,10	8,48	27,91	12,44	0,63	20,33	5,82	16,71	13,15	1,54	5,87	-0,38	4,91	4,16	1,12	12,64	7,83	10,24	6,94
2007	0,76	94,71	7,06	95,71	13,15	0,74	15,13	8,60	16,13	12,93	0,63	5,31	-9,37	6,31	5,55	0,69	8,60	16,34	9,60	7,30
2008	0,72	10,10	3,28	11,10	-1,10	0,77	26,56	5,23	27,56	-9,22	0,64	7,95	9,69	8,95	13,09	0,74	24,86	6,83	25,86	23,46

1. Endeudamiento del Activo
2. Endeudamiento Patrimonial
3. Endeudamiento del Activo Fijo
4. Apalancamiento
5. Apalancamiento Financiero

INDICADORES DE GESTION																												
AÑO	GRANDE							MEDIANO							MICROEMPRESA							PEQUEÑA						
	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
	2,24	5229,04	0,94	191	15619	0,37	0,02	36,82	650,74	2,40	124	330	0,24	0,02	30,33	28,35	2,90	100	306	0,43	0,01	23,30	135,60	3,11	113	291	0,36	0,01
2000	41,39	38,46	4,17	50	298	0,60	0,00	20,20	25,09	2,41	140	382	0,99	0,01	45,35	54,43	2,37	156	444	0,84	0,02	46,62	74,60	2,76	150	365	0,70	0,01
2001	14,01	121,91	2,57	188	671	0,59	0,25	25,15	73,35	3,95	241	740	1,09	0,02	54,66	23,98	2,10	122	337	1,08	0,01	63,17	60,61	2,69	124	445	0,71	0,02
2002	8,17	42,04	1,77	106	354	0,28	0,06	88,62	86,11	3,02	80	249	0,25	0,01	24,09	61,16	2,46	78	172	0,48	0,00	27,11	125,51	2,82	80	195	0,47	0,01
2003	14,71	38,22	2,54	151	192	0,31	0,06	46,06	185,19	3,79	83	277	0,28	0,02	41,00	40,37	2,27	87	260	0,61	0,01	22,06	83,26	2,72	80	244	0,34	0,01
2004	17,16	213,18	2,61	126	317	0,50	0,03	44,51	163,26	3,65	99	305	0,45	0,02	10,27	28,43	2,21	107	332	0,61	0,01	42,68	77,32	2,81	85	243	0,62	0,01
2005	25,47	118,46	2,77	232	412	0,43	0,03	12,97	73,84	1,26	227	309	0,92	0,02	26,65	22,17	5,40	105	209	0,44	0,01	35,67	72,28	4,22	86	258	0,52	0,01
2006	2,54	82,22	2,63	182	219	0,08	0,02	33,56	3,41	3,73	188	298	1,09	0,03	23,59	-72,77	2,54	114	290	0,08	0,01	31,33	163,13	3,05	76	296	0,09	0,01
2007	18,58	37,50	1,34	91	239	0,28	0,05	7,23	64,47	2,06	126	240	0,34	0,03	34,67	104,38	3,39	59	253	0,44	0,01	33,45	67,15	2,42	74	273	0,37	0,02
2008																												

1. Rotación de Cartera
2. Rotación de Activo Fijo
3. Rotación de Ventas
4. Período Medio de Cobranza
5. Período Medio de Pago
6. Impacto Gastos Administración y Ventas
7. Impacto de la Carga Financiera

INDICADORES DE RENTABILIDAD																								
AÑO	GRANDE						MEDIANO						MICROEMPRESA						PEQUEÑA					
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
2000	0,05	0,14	0,35	0,08	0,35	0,22	0,07	0,28	0,24	0,04	0,24	0,22	0,08	0,42	0,41	0,07	0,41	0,28	0,08	0,33	1,07	0,04	1,07	0,24
2001	0,14	0,69	0,18	0,09	0,18	0,31	0,08	0,97	0,22	0,07	0,22	0,25	0,11	0,73	-0,36	0,13	-0,36	0,28	0,11	0,61	-0,15	0,07	-0,15	0,30
2002	0,11	0,51	0,45	1,95	0,45	0,32	0,08	0,70	0,11	0,11	0,11	0,27	0,10	0,83	-1,04	0,08	-1,04	0,29	0,11	0,49	-1,95	0,41	-1,95	0,25
2003	0,08	0,27	-0,29	0,07	-0,29	0,22	0,06	0,27	0,29	0,03	0,29	0,26	0,12	0,48	0,09	0,05	0,09	0,37	0,11	0,38	0,77	0,13	0,77	0,98
2004	0,09	0,23	7,65	0,07	7,65	0,84	0,10	0,33	0,60	0,04	0,60	0,53	0,09	0,46	0,22	0,09	0,22	0,37	0,09	0,36	0,91	0,06	0,91	0,43
2005	0,06	0,55	0,02	0,05	0,02	0,46	0,08	0,48	0,52	0,04	0,52	0,51	0,10	0,59	-0,30	0,05	-0,30	-0,26	0,13	0,51	0,80	0,05	0,80	0,59
2006	0,09	0,63	3,03	0,06	3,03	0,45	0,01	1,10	2,46	0,04	2,46	0,70	0,19	0,50	1,40	0,05	1,40	0,42	0,14	0,80	1,94	0,08	1,94	0,55
2007	0,07	0,76	16,60	0,07	16,60	0,56	0,12	9,80	9,40	0,25	9,40	0,49	0,14	0,61	5,47	0,06	5,47	0,39	0,16	0,73	7,95	0,06	7,95	0,59
2008	0,08	0,42	0,60	0,11	0,60	0,44	0,08	0,37	0,67	0,05	0,67	0,51	0,18	0,47	0,49	0,10	0,49	0,47	0,11	0,43	2,18	0,07	2,18	1,44

1. Rentabilidad Neta del Activo

2. Margen Bruto

3. Margen Operacional

4. Rentabilidad Neta de Ventas

5. Rentabilidad Operacional del Patrimonio

6. Rentabilidad Financiera

ANEXO 12: Número de casos atípicos

Resumen de índices de anomalías para liquidez

	N en la lista de anomalías	Mínimo	Máximo	Media	Desviación típica
Índice de anomalías	18	1,644	202,054	28,009	55,274

N en la Lista de anomalías se determina por la especificación: El porcentaje de anomalías es 5% y el punto de corte del índice de anomalías es al menos 1,5

Resumen de índices de anomalías para solvencia

	N en la lista de anomalías	Mínimo	Máximo	Media	Desviación típica
Índice de anomalías	62	3,115	16,501	6,884	3,266

N en la Lista de anomalías se determina por la especificación: El porcentaje de anomalías es 5% y el punto de corte del índice de anomalías es al menos 1,5

Resumen de índices de anomalías para gestión

	N en la lista de anomalías	Mínimo	Máximo	Media	Desviación típica
Índice de anomalías	62	2,854	5,092	3,781	,626

N en la Lista de anomalías se determina por la especificación: El porcentaje de anomalías es 5% y el punto de corte del índice de anomalías es al menos 1,5

Resumen de índices de anomalías para rentabilidad

	N en la lista de anomalías	Mínimo	Máximo	Media	Desviación típica
Índice de anomalías	23	1,518	141,451	19,334	37,519

N en la Lista de anomalías se determina por la especificación: El porcentaje de anomalías es 5% y el punto de corte del índice de anomalías es al menos 1,5