

**Versión Pública**

**Tema: Estudio de Mercado “Sector Construcción”**

**Fecha de elaboración: mayo 2016**

**Dirección Nacional de Estudios de Mercado**

**Intendencia de Abogacía de la Competencia**

En conformidad con el artículo 2 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, el cual textualmente indica:

“Art 2. Publicidad.- Las opiniones, lineamientos, guías, criterios técnicos y estudios de mercado de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, se publicarán en su página electrónica y podrán ser difundidos y compilados en cualquier otro medio, salvo por la información que tenga el carácter de reservada o confidencial de conformidad con la Constitución y la ley.

Las publicaciones a las que se refiere el presente artículo y la Disposición General Tercera de la Ley, se efectuarán sin incluir, en cada caso, los aspectos reservados y confidenciales de su contenido, con el fin de garantizar el derecho constitucional a la protección de la información.”

A continuación se presenta la versión pública del Estudio de Mercado del **sector de la Construcción**, desarrollada por la Dirección Nacional de Estudios de Mercado, de la Intendencia de Abogacía de la Competencia

Es importante indicar que el texto original del estudio no ha sido modificado, únicamente su estructura y omitida información confidencial y reservada de los operadores económicos involucrados en este estudio.

## Contenido

<b>1. Antecedentes</b> .....	4
<b>2. Introducción</b> .....	4
<b>3. Marco Normativo</b> .....	5
<b>4. Conformación del Sector</b> .....	8
<b>4.1. La participación del sector en la economía</b> .....	16
<b>4.2. Cadena productiva</b> .....	16
<b>5. Precio por m<sup>2</sup> de construcción y sus determinantes</b> .....	17
<b>6. Evolución del precio por m<sup>2</sup> de construcción</b> .....	19

## 1. Antecedentes

La Intendencia de Abogacía de la Competencia (IAC) de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 de la LORCPM, en el que se indica que la Superintendencia de Control del Poder de Mercado, a través de sus órganos ejercerá las atribuciones de “1. Realizar los estudios e investigaciones de mercado que considere pertinentes. Para ello podrá requerir a los particulares y autoridades públicas la documentación y colaboración que considere necesarias” (Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, 2011), elaboró un estudio de mercado enfocado en el sector de la construcción de edificios residenciales con el objetivo de identificar si se están generando prácticas anticompetitivas, abuso de poder de mercado y prácticas desleales, en este sector de gran relevancia en el país a nivel del PIB y empleo.

En base a estas consideraciones se identificó como posible problemática del sector la posición de desventaja que algunas empresas que componen este mercado deberán afrontar respecto al poder de negociación con proveedores en temas de precios de los insumos para la construcción, condiciones de pago, y disponibilidad de venta de los materiales necesarios para llevar a cabo la construcción de proyectos inmobiliarios, en contraste con el poder de negociación y relaciones proveedor - constructor de empresas del sector con poder de mercado.

En el análisis del sector se ha contextualizado la importancia que mantiene a nivel nacional, siendo esta industria considerada como uno de los indicadores y uno de los mayores motores del crecimiento económico de un país según lo describe Miguel Ángel Galindo Martín y Simón Sosvilla Rivero en su publicación Construcción y Crecimiento Económico, en el mismo que caracteriza también al sector de la construcción como un gran generador de empleo, con la particularidad de ser el mayor empleador de mano de obra no especializada. En nuestro país la industria de construcción, según el INEC a junio del 2014, emplea al 8,57% del total de población ocupada en el área urbana.

En el Ecuador, la industria de la construcción es un componente importante del PIB, manteniendo un crecimiento sostenido de participación desde el año 2004 según el Banco Central del Ecuador, representando para el año 2014 el 11,1%<sup>2</sup>, esta industria se encuentra directamente relacionada con la producción, distribución y comercialización de productos metálicos, de hierro y acero, actividades especializadas de construcción, fabricación de cemento, cal, y artículos de hormigón, extracción de madera y piezas de carpintería para construcciones, venta al por mayor de materiales para la construcción, construcción de proyectos y fabricación de equipo eléctrico, bombas, grifos y válvulas.

## 2. Introducción

La Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho de las personas de tener una vivienda adecuada y digna, independientemente de su situación social y económica, la industria de la construcción juega un papel fundamental en el desarrollo

de las sociedades como lo mencionan Miguel Ángel Galindo Martín y Simón Sosvilla Rivero en su análisis Construcción y Crecimiento Económico, del año 2012:

... La construcción de viviendas tendría un doble efecto positivo sobre el crecimiento económico. Por un lado, se trata de un sector que necesita mano de obra para llevar a cabo su tarea, sin que se requiera especialización. Esto significa, entre otras cuestiones que, con una cierta rapidez y sin que se incurra en costes de formación, el desempleo se reduce con el efecto beneficioso que ello supone desde el punto de vista del «clima social» y el aumento de demanda inherente al proceso del que se pueden ver beneficiados otros sectores productivos, lo que a su vez les incentivará a aumentar su producción, con los efectos positivos sobre el empleo y el crecimiento...<sup>3</sup> (Ángel & Simón, 2012)

Este contexto se evidencia que el mercado de la construcción tiene una importancia altamente relevante dentro de la economía ecuatoriana, debido a su acción transversal en la misma, por lo que esta dependencia motiva el desarrollo del presente estudio con el propósito de analizar las relaciones existentes en el sector de la construcción entre proveedores y empresas constructoras, entre empresas constructoras y entre empresas constructoras y clientes finales.

Adicionalmente, como se menciona en textos académicos y foros internacionales, este sector presenta características que podrían propiciar conductas anticompetitivas por lo que esta dependencia inicia una investigación que permita identificar posibles distorsiones entre la relación de operadores del sector que podría generar afectaciones en la competencia del mismo. Por otra parte el estudio analiza el comportamiento histórico de los precios por m<sup>2</sup> en las construcciones a nivel nacional, sus causas, justificaciones e impactos.

### **3. Marco Normativo**

#### **Análisis normativo del sector de la construcción en el Ecuador**

Un análisis jurídico del sector de la construcción, enfocado desde el Derecho de Corrección Económica debe partir de la Constitución de la República del Ecuador, como norma que legitima y valida el ordenamiento jurídico y constitucional. En el siguiente estudio se analiza la normativa constitucional que avala el Derecho de Corrección Económica, propiamente el Derecho de Competencia, y las normas que regulan al sector de la Construcción.

#### **Constitución de la República del Ecuador**

La Constitución de la República del Ecuador se expide mediante Decreto Legislativo 0, publicado en el Registro Oficial 449 de 20 de octubre de 2008. Desde el punto de vista dogmático, la Norma Normarum ecuatoriana reconoce y tutela los derechos

fundamentales. En este sentido, el Título II, Capítulo segundo, Sección sexta, regula lo concerniente al Hábitat y vivienda, como parte de los “Derechos del Buen Vivir o Sumak Kawsay”. El artículo 30 establece: “...las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”; en tanto que el artículo 31 dispone:

...”Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”

Desde el punto de vista orgánico-constitucional, y conforme lo determina el artículo 261, número 6, es competencia exclusiva del Estado central las políticas relacionadas con la vivienda. Asimismo, en este mismo punto, el artículo constitucional 375 establece lo siguiente:

Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (...).

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

En relación a las políticas de competencia, la Constitución de la República del Ecuador, en su Título VI, denominado “Régimen de Desarrollo”, capítulo sexto, titulado “Trabajo y producción”, sección quinta, “Intercambios económicos y comercio justo”, artículo 365, determina que: “El Estado regulará, controlará e intervendrá, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas; y sancionará la explotación, usura, acaparamiento, simulación, intermediación especulativa de los bienes y servicios, así como toda forma de perjuicio a los derechos económicos y a los bienes públicos y colectivos”; en concordancia con el artículo 336, inciso segundo que establece: “El Estado asegurará la transparencia y eficiencia en los mercados y fomentará la competencia en igualdad de condiciones y oportunidades, lo que se definirá mediante ley”.

## **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) fue promulgado por la Asamblea Nacional y publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 de 19 de octubre de 2010, y de conformidad con su artículo 1, tiene como ámbito de aplicación:

...”el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.”

Esta normativa desarrolla programáticamente el régimen descentralizado establecido en la Constitución de la República, otorgando competencias exclusivas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados en lo referente a la organización político-administrativa, dentro de su respectiva circunscripción territorial

Bajo esta misma línea, el artículo 4, en su letra f), determina que uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales es obtener un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias.

En lo que respecta al ejercicio de la competencia legal de hábitat y vivienda, el artículo 147 prescribe que le pertenece al Estado y a todos sus niveles de gobierno, el asegurar y garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, sin discriminación alguna. Se deja a salvo la competencia para dictar políticas nacionales que garanticen el acceso universal a este derecho, que recae sobre el Estado Central a través del Ministerio del Ramo, cartera de Estado que actualmente está a cargo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

Este cuerpo normativo desarrolla programáticamente, inter alia, el derecho al hábitat y vivienda previsto en la Constitución de la República del Ecuador. Se enfatiza la responsabilidad del Estado ecuatoriano de asegurar el acceso eficiente de la población a una vivienda digna, como parte esencial del desarrollo social y de la consecución del Buen Vivir, de tal manera que la protección del mercado de la construcción, en lo relacionado con la sana competencia, resulta una herramienta muy importante a fin de evitar distorsiones que puedan afectar a mediano o corto plazo a los consumidores.

## **Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP)**

Esta norma legal se expide mediante Ley 0, publicada en el Registro Oficial Suplemento 306 de 22 de octubre de 2010 y tiene por objeto organizar, normar y vincular el Sistema Nacional Descentralizado a Planificación Participativa con el

Sistema Nacional de Finanzas Públicas. Al efecto, y en relación a la línea de investigación de este estudio, el artículo 10, inciso segundo establece que le corresponde al gobierno central, entre otros asuntos, la definición de la política de hábitat y vivienda.

Con este análisis normativo se puede establecer con precisión que la competencia sobre la política sobre el derecho a una vivienda digna está encabezada por el Estado Central, en conjunto con los Gobiernos Autónomos Descentralizados, y a partir de allí se configura el resto del ordenamiento jurídico que regula al sector de la construcción.

#### **4. Conformación del Sector**

La definición del proceso productivo del sector de la construcción, permite identificar las relaciones que se dan en cada una de las fases de construcción en el sector, y las combinaciones de recursos que pueden generar ventajas competitivas frente a la competencia. El presente estudio analiza el poder de negociación como ventaja frente a la competencia, para lo que se considera como variables de análisis, el precio obtenido para la compra de insumos de construcción por parte de los proveedores, plazos de pagos y otras condiciones favorables ofertadas por las empresas proveedores del sector. Para llevar a cabo este análisis en el estudio se utilizará información tanto pública e información proporcionada por los operadores económicos.

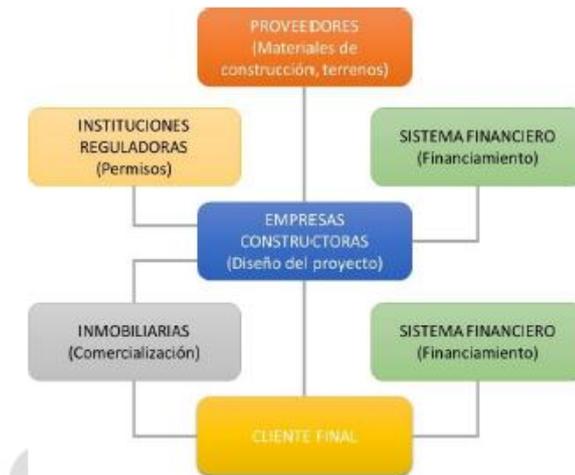
El presente estudio presenta información recopilada del sector de la construcción en Ecuador, a través de entrevistas realizadas a varios de sus actores, las entrevistas permitieron identificar que existen seis interacciones principales entre los actores del sector que permiten el funcionamiento y desarrollo de las actividades del mismo.

Entre los actores principales podemos identificar a los proveedores del sector, quienes abastecen tanto de insumos para la construcción como de tierras a los constructores; los segundos actores son las constructoras, quienes diseñan y llevan a cabo el proyecto de construcción; el tercer actor son los clientes finales las personas naturales o jurídicas quienes adquieren las unidades de vivienda. Adicionalmente, se pueden identificar actores indirectos con una gran relevancia en el correcto funcionamiento del proceso, como son las entidades reguladoras el sector financiero.

En el siguiente gráfico es una representación de las relaciones existentes entre los actores del sector de la Construcción, recopilado de la información proporcionado por los operadores económicos mediante las entrevistas realizadas.

## Gráfico 1

*Estructura del sector*

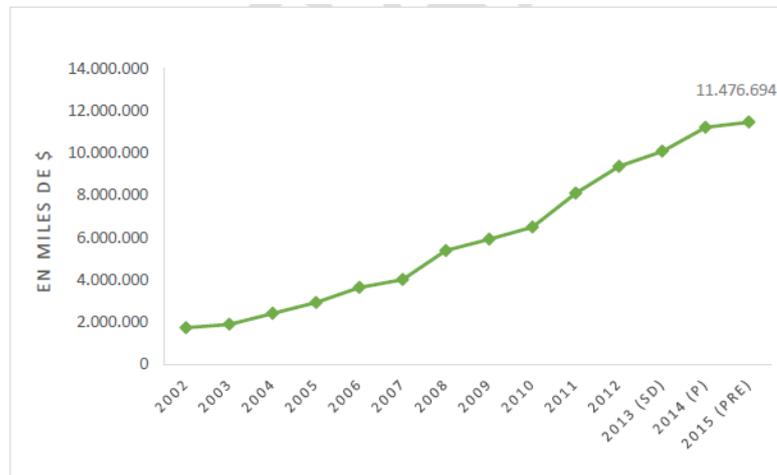


Elaboración: IAC

En el desarrollo del estudio se ha identificado que los productos que generan los operadores económicos del sector de la construcción son altamente heterogéneos, debido a la diversidad de características y prestaciones adicionales que ofrecen los mismos. En este mismo sentido se ha evidenciado que la naturaleza de los operadores también es heterogénea por las actividades y las fases de la construcción de edificaciones residenciales en las que se desarrollan cada empresa, como puede ser servicios de construcción, proyectos de construcción, proyectos de construcción y gestión inmobiliaria, etc, así como el tamaño de la empresa por lo que se ha visto necesario diferenciar a los operadores económicos en base a la clasificación por tamaño de la empresa, presentada por la Superintendencia de Compañías, como grandes, medianas, pequeñas, y microempresas con el objetivo de realizar un análisis comparativo de las condiciones que afrontan en el mercado los diferentes segmentos de empresas constructoras al momento de negociar con proveedores, las condiciones en las que el mercado se desarrolla entre constructoras - clientes y los niveles de competencia del sector.

En Ecuador una de las medidas que permiten observar la evolución que ha tenido esta actividad está dada por el PIB del sector, sin embargo este dato está compuesto por las actividades de edificación habitacional, como las edificaciones no habitacionales, el último no considerado en el estudio. Esta actividad como se muestra a continuación ha presentado un crecimiento sostenido desde el año 2002, representando para el año 2015, como dato preliminar 11.476.6945 miles de USD.

**Gráfico 2**  
**PIB de la industria**



Fuente: Banco Central del Ecuador.

Elaboración: Intendencia de Abogacía de la Competencia.

Este sector se caracteriza por ser un fuerte generador de empleo, como se puede evidenciar para el mes de junio del 2015, según datos del INEC, el sector de la construcción ha generado el 7,5% del empleo del país, ocupando el cuarto puesto entre las industrias que generan más empleo.

**Tabla 1**  
**Empleo por industria**  
**jun 2015**

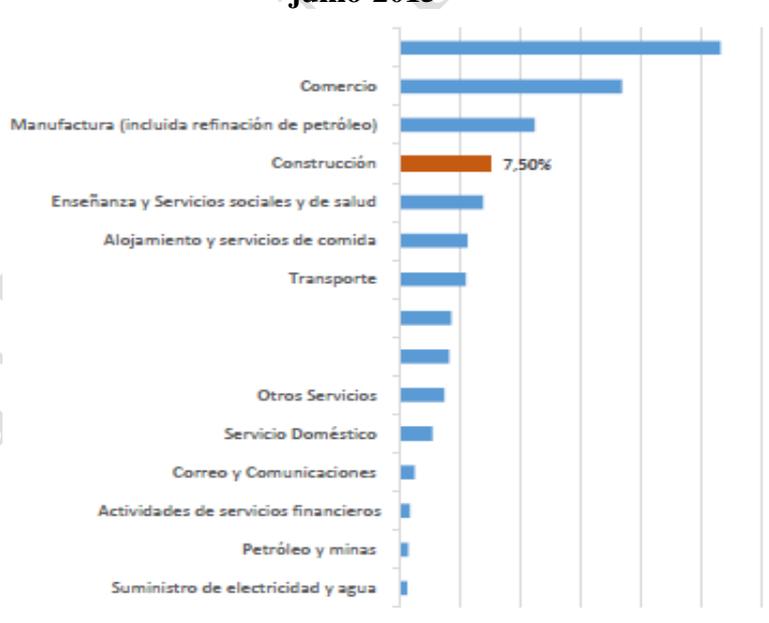
Rama de actividad	jun-10	jun-13	jun-15
<b>Agricultura, ganadería, caza y silvicultura y pesca</b>	28,20%	28,50%	26,60%
<b>Comercio</b>	19,10%	19,10%	18,40%
<b>Manufactura (incluida refinación de petróleo)</b>	10,90%	10,20%	11,20%
<b>Construcción</b>	6,20%	6,10%	7,50%
<b>Enseñanza y Servicios sociales y de salud</b>	8,10%	7,50%	6,90%
<b>Alojamiento y servicios de comida</b>	4,70%	5,20%	5,60%
<b>Transporte</b>	5,00%	4,80%	5,50%

<b>Actividades profesionales, técnicas y administrativas</b>	3,20%	4,80%	4,30%
<b>Administración pública, defensa; planes de seguridad social obligatoria</b>	3,70%	3,40%	4,10%
<b>Otros Servicios</b>	3,90%	4,00%	3,70%
<b>Servicio Doméstico</b>	3,40%	2,60%	2,71%
<b>Correo y Comunicaciones</b>	1,50%	1,40%	1,24%
<b>Actividades de servicios financieros</b>	0,90%	0,90%	0,85%
<b>Petróleo y minas</b>	0,50%	0,50%	0,71%

**Fuente:** INEC

**Elaboración:** Intendencia de Abogacía de la Competencia.

**Gráfico 3**  
**Empleo por Industria**  
**junio-2015**



**Fuente:** INEC

**Elaboración:** Intendencia de Abogacía de la Competencia.

Como se puede observar a continuación, en base a los datos proporcionados por la Superintendencia de Compañías, el número de empresas dedicadas a la

construcción categorizadas en el CIU rev.4 F4100.1 correspondiente a la construcción de edificios residenciales, ha mantenido una tendencia creciente desde el año 2000, sin embargo en el año 2012 existe decrecimiento en comparación con el periodo anterior 2011.

Las empresas categorizadas en este CIU, están en base a la categoría “Realizar actividades de construcción de todo tipo de edificios residenciales: edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes”, para llevar a cabo las empresas que construyen proyectos de viviendas y oficinas pueden también desarrollar actividades de empresas inmobiliarias, que son las que gestionan los proyectos inmobiliarios construyéndolos directamente o subcontratando estos servicios a otras empresas constructoras.

**Tabla 2**  
**Número de compañías CIU F4100.1**  
**-2000-2012-**

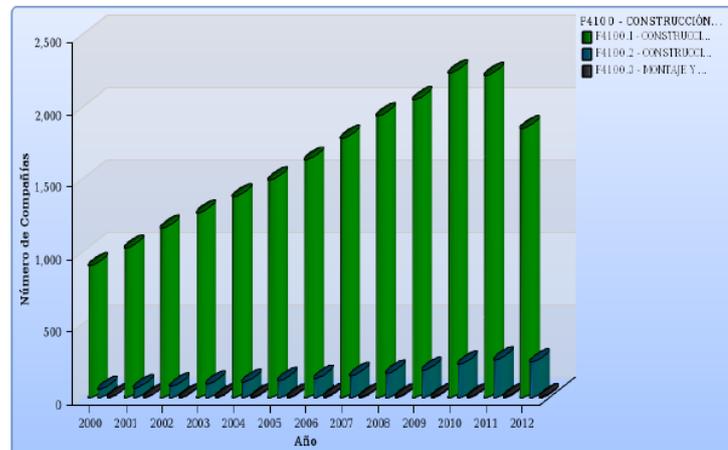
**Análisis por actividad económica: CIU**

Número de Compañías	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>F4100.1</b>	912	1033	1169	1273	1384	1501	1638	1793	1948	2057	2242	2224	1860
<b>Total # Compañías</b>	912	1033	1169	1273	1384	1501	1638	1793	1948	2057	2242	2224	1860

**Fuente:** Superintendencia de Compañías.

**Elaboración:** Intendencia de Abogacía de la Competencia.

**Figura 4**  
**Número de Compañías sector de la Construcción**  
**2000-2012**



Considerando la información presentada por la Superintendencia de compañías, como población del estudio se consideró a los operadores económicos descritos en el reporte generado el día 09 de julio de 2015 por la mencionada entidad referente a las empresas registradas en el ranking de compañías categorizadas según su tamaño, considerando al total de compañías dentro de la categoría de la construcción de edificios residenciales, con base en estos datos se presenta la tabla a continuación del número de organizaciones que actualmente realizan actividades en el sector.

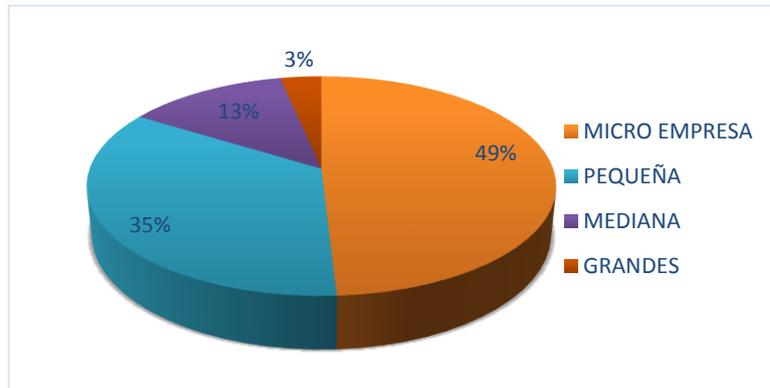
**Tabla 3**  
**Número de compañías activas sector Construcción**  
**2014**

CATEGORIA DE EMPRESAS SEGÚN TAMAÑO	TOTAL	UBICACIÓN GEOGRÁFICA			
		COSTA	SIERRA	ORIENTE	GALAPAGOS
<b>MICRO EMPRESA</b>	852	547	257	47	1
<b>PEQUEÑA</b>	602	363	217	21	1
<b>MEDIANA</b>	224	116	102	6	0
<b>GRANDES</b>	57	31	26	0	0
<b>TOTAL</b>	1735	1057	602	74	2

En el gráfico a continuación podemos identificar que aproximadamente el 49% de las empresas constructoras que operan en este sector son microempresas, seguido por las empresas pequeñas con el 35%, empresas medianas con un 13% y finalmente las empresas grandes las cuales representan el 3% del total de número de empresas que

operan en el sector de la construcción.

**Gráfico 4**  
**Categoría de empresas según tamaño sector Construcción 2014**

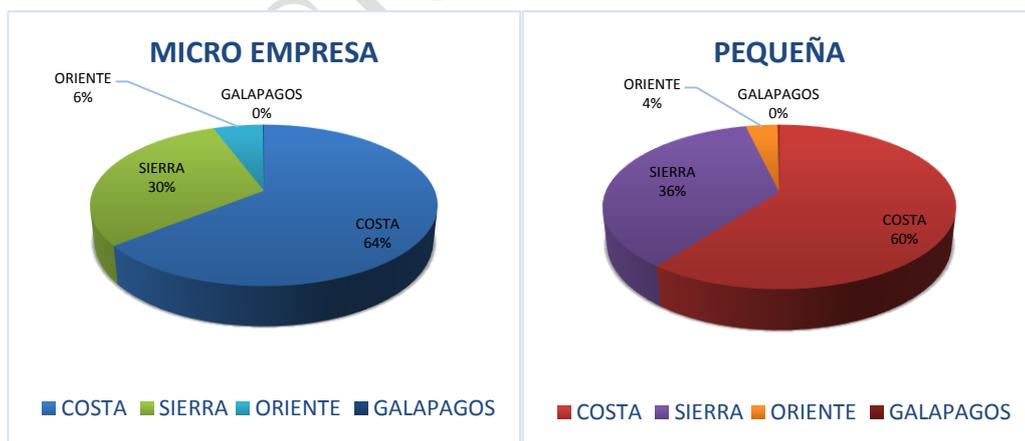


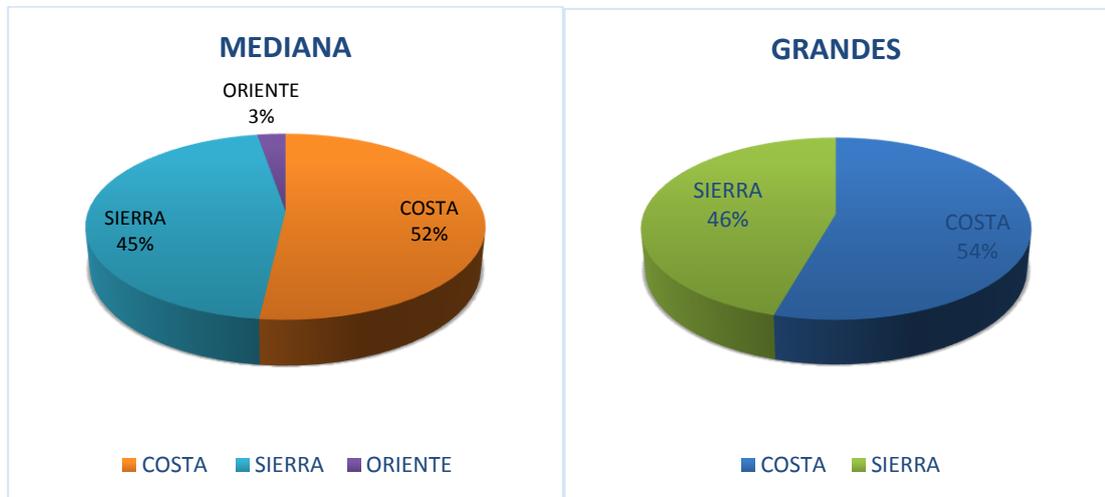
**Fuente:** Superintendencia de Compañías.

**Elaboración:** Intendencia de Abogacía de la Competencia.

Para identificar mejor la distribución de las empresas constructoras de edificios residenciales, se muestra la una distribución geográfica de las empresas según su tamaño y clasificación proporcionada por la Superintendencia de Compañías.

**Gráfico 5**  
**Ubicación geográfica empresas Sector Construcción**





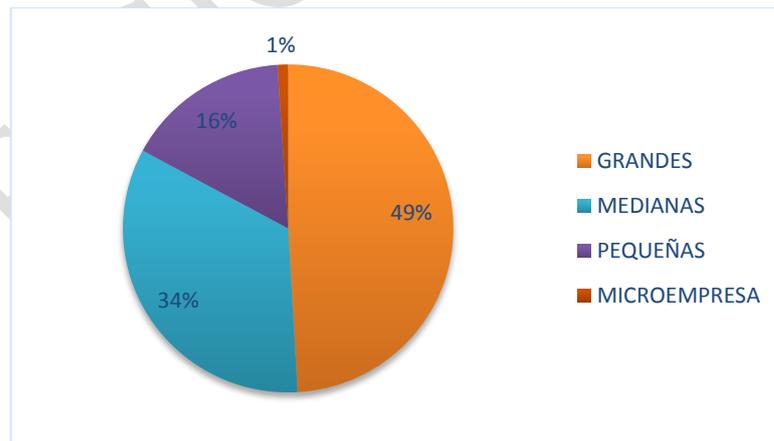
**Fuente:** Superintendencia de Compañías.

**Elaboración:** Intendencia de Abogacía de la Competencia.

Como se puede observar, la mayor concentración de empresas constructoras se encuentra en la región Costa con más del 50% para cada una de las clasificaciones señaladas.

Adicionalmente, se muestra a continuación el porcentaje de acumulación de ingresos de las empresas que componen cada categoría en el periodo fiscal 2014.

**Gráfico 6**  
**Ingresos por ventas de las empresas por categoría**  
**-2014-**



**Fuente:** Superintendencia de Compañías.

**Elaboración:** Intendencia de Abogacía de la Competencia.

El gráfico presentado ayuda a complementar el análisis y deducir que tan solo el 3% del número de empresas existentes en el mercado, consideradas como grandes, acumulan el 49% de los ingresos del sector, seguido por las empresas medianas las

cuales obtienen el 34% de los ingresos del mercado, seguido por las empresas pequeñas con el 16% y las micro empresas con el 1%, a pesar de representar el 49% del sector.

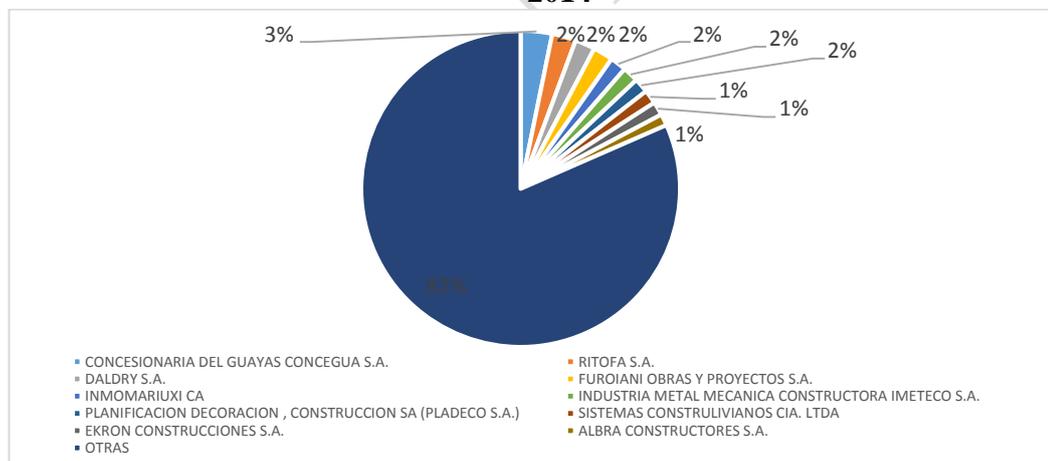
En base a este análisis se puede deducir que los ingresos del sector se concentran prácticamente en su totalidad entre las empresas clasificadas como grandes y medianas empresas, dejando a las pequeñas y microempresas un porcentaje pequeño del total del volumen de negocio del sector de la construcción en Ecuador.

#### 4.1. La participación del sector en la economía

Para analizar el volumen de negocio de las empresas del sector se ha considerado los ingresos por ventas reportados a la Superintendencia de Compañías del periodo fiscal 2014, de las empresas categorizadas en el CIU correspondiente.

Con base a la información proporcionada, se puede observar que las diez grandes empresas del sector a nivel nacional no presentan una cuota de mercado significativa en relación a las demás empresas registradas.

**Gráfico 7**  
**Cuota de mercado**  
**2014**



Fuente: Superintendencia de Compañías.

Elaboración: Intendencia de Abogacía de la Competencia.

#### 4.2. Cadena productiva

La definición del proceso productivo del sector de la construcción, permite identificar las relaciones que se dan en cada una de las fases de construcción en el sector, y las combinaciones de recursos que pueden generar ventajas competitivas frente a la competencia. El presente estudio analiza el poder de negociación como ventaja frente

a la competencia, para lo que se considera como variables de análisis, el precio obtenido para la compra de insumos de construcción por parte de los proveedores, plazos de pagos y otras condiciones favorables ofertadas por las empresas proveedores del sector. Para llevar a cabo este análisis en el estudio se utilizará información tanto pública e información proporcionada por los operadores económicos.

El presente estudio presenta información recopilada del sector de la construcción en Ecuador, a través de entrevistas realizadas a varios de sus actores, las entrevistas permitieron identificar que existen seis interacciones principales entre los actores del sector que permiten el funcionamiento y desarrollo de las actividades del mismo.

Entre los actores principales podemos identificar a los proveedores del sector, quienes abastecen tanto de insumos para la construcción como de tierras a los constructores; los segundos actores son las constructoras, quienes diseñan y llevan a cabo el proyecto de construcción; el tercer actor son los clientes finales las personas naturales o jurídicas quienes adquieren las unidades de vivienda. Adicionalmente, se pueden identificar actores indirectos con una gran relevancia en el correcto funcionamiento del proceso, como son las entidades reguladoras el sector financiero.

## 5. Precio por m<sup>2</sup> de construcción y sus determinantes

Los precios por m<sup>2</sup> de construcción de las unidades de viviendas se ven influenciados por un gran número de factores, como pueden ser: la ubicación, la dimensión de la vivienda, los materiales utilizados en los acabados, los servicios comunales, etc., sin embargo en base al análisis se han establecido quintiles para determinar el rango del precio del m<sup>2</sup> que tiene mayor frecuencia.

**Tabla 4**  
**Rangos precio m<sup>2</sup>**  
**2012-2015**

<b>Menos USD 583,32</b>	11
<b>USD 583,32 - 847,50</b>	11
<b>USD 847,50 - 1.111,67</b>	4
<b>USD 1.111,67 - 1.375,85</b>	19
<b>USD 1.375,85 - 1.640,02</b>	16

**Fuente:** Operadores económicos.

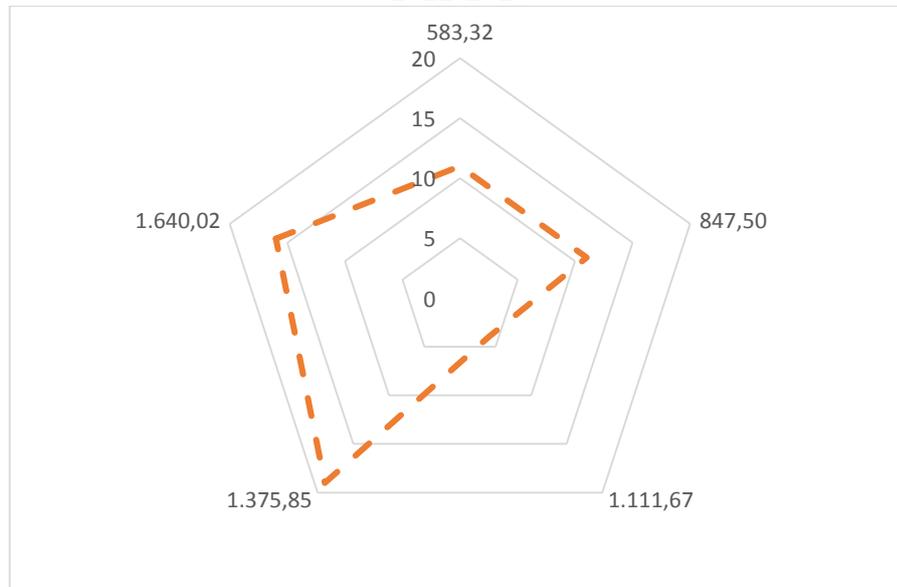
**Elaboración:** Intendencia de Abogacía de la Competencia.

El análisis realizado de los precios por m<sup>2</sup>, evidencia que la mayoría de proyectos de vivienda puestos en marcha entre los años 2012- 2015, se vendieron en un rango de precio por m<sup>2</sup> de \$ 1111,67- \$ 1375,85.

Otro rango de precios que destaca en el siguiente gráfico, es el rango de precios por

m<sup>2</sup> entre \$ 1.375,85 - \$ 1.640,02.

**Gráfico 8**  
**Precio de venta del m<sup>2</sup> de construcción (en USD)**  
**2012-2015**



**Fuente:** Operadores económicos.

**Elaboración:** Intendencia de Abogacía de la Competencia.

En el gráfico presentado a continuación se puede observar que los rangos de costos más frecuentes por m<sup>2</sup> de construcción de una unidad de vivienda en el que incurren las constructoras son es de \$0- \$544,28 y \$1363,3- \$1.636,31.

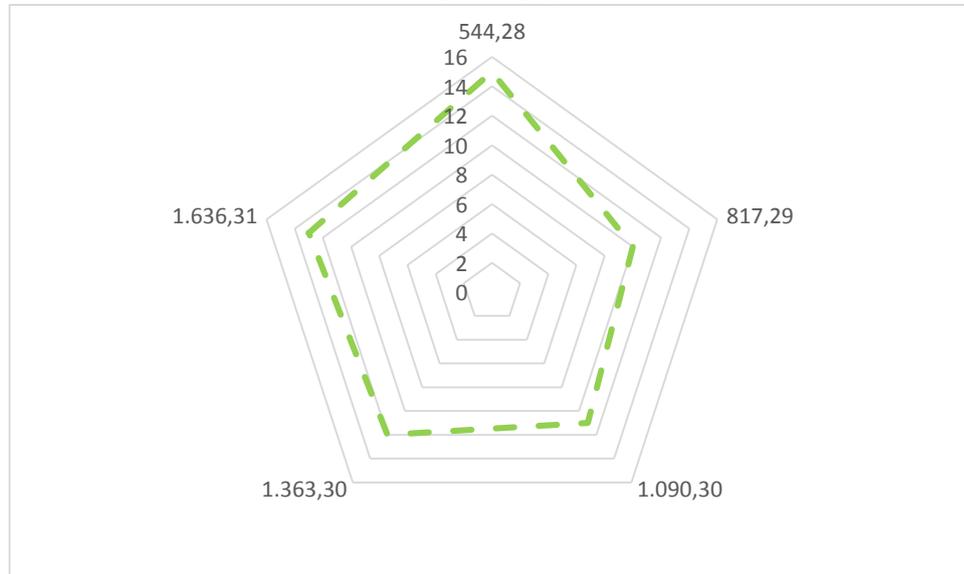
**Tabla 5**  
**Rangos precio m<sup>2</sup>**  
**2012-2015**

<b>Menos USD 544,28</b>	<b>15</b>
<b>USD 544,28 - 817,29</b>	<b>10</b>
<b>USD 817,29 - 1.090,30</b>	<b>11</b>
<b>USD 1.090,30 -1.363,30</b>	<b>12</b>
<b>USD 1.363,30 - 1.636,31</b>	<b>13</b>

**Fuente:** Operadores económicos.

**Elaboración:** Intendencia de Abogacía de la Competencia.

**Gráfico 9**  
**Costo de construcción del m<sup>2</sup> (en USD)**  
**2012-2015**



**Fuente:** Operadores económicos.

**Elaboración:** Intendencia de Abogacía de la Competencia

## 6. Evolución del precio por m<sup>2</sup> de construcción

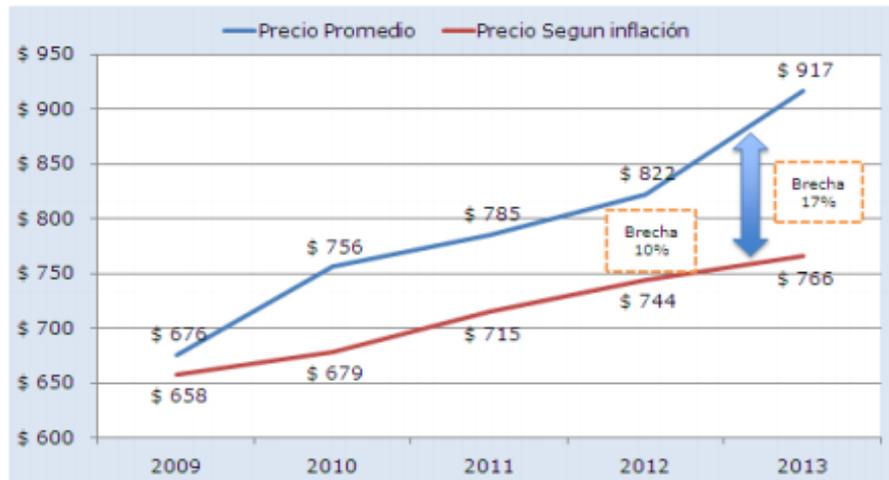
Una vez analizados los costos en los que incurren las empresas constructoras para colocar un proyecto inmobiliario en el mercado, resulta también importante realizar un análisis de la evolución del precio por m<sup>2</sup>, para lo que se utilizaron datos secundarios generados por la “Cámara de la Industria de la Construcción”.

En los gráficos presentados a continuación, se observa que en el 2013 existió una brecha de 17% entre el análisis tendencial de la evolución del precio por m<sup>2</sup> comparado con la evolución de la inflación de los precios en el mercado del m<sup>2</sup> en la ciudad de Quito, y una brecha de 24% en la ciudad de Guayaquil. Cabe mencionar que en el estudio se consideran solamente estas dos ciudades debido a su alta densidad de unidades de vivienda a nivel nacional, quedando el resto de ciudades como no representativas en base a la concentración nacional de viviendas.

Los operadores económicos atribuyen este incremento de precios, a los procesos dinámicos de las leyes de oferta y demanda, más que al incremento de costos de los insumos y materiales de construcción, sin embargo, resaltan que el tiempo de demora que toma actualmente cumplir todas las normativas impuestas en el sector de la construcción, generan nuevos costos en los que las constructoras deben incurrir para poner un proyecto inmobiliario en el mercado.

## Gráfico 10

### Precio promedio del m<sup>2</sup> en Quito versus precio promedio proyectado en base a la inflación anual 2009-2013

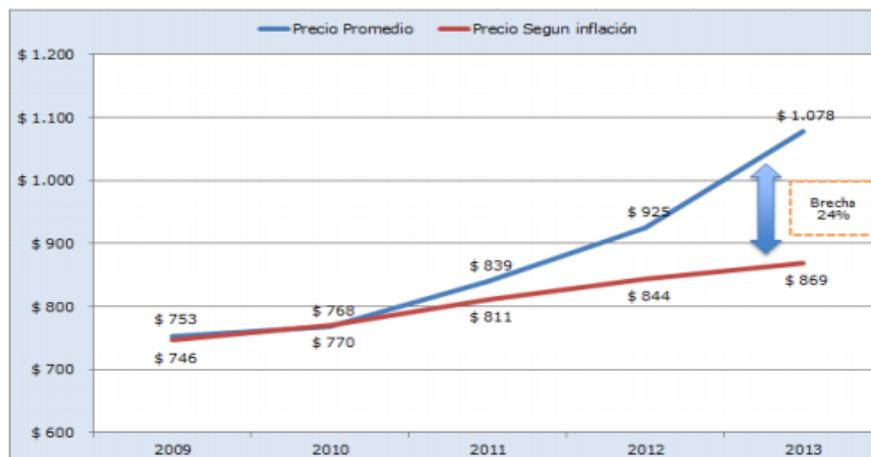


**Fuente:** Evolución del Mercado de Vivienda en el Ecuador y Prospectiva de la Vivienda de Interés Social.

**Elaboración:** Cámara de la Construcción.

### Gráfico 11

### Precio promedio del m<sup>2</sup> en Guayaquil versus precio promedio proyectado en base a la inflación anual 2009-2013



**Fuente:** Evolución del Mercado de Vivienda en el Ecuador y Prospectiva de la Vivienda de Interés Social.

**Elaboración:** Cámara de la Construcción.