



DOI: <http://dx.doi.org/10.23857/dc.v7i4.2462>

Ciencias Técnicas y Aplicadas  
Artículo de Investigación

*Incidencia de los factores económicos, tecnológicos, políticos, legales, gubernamentales y fuerzas competitivas en la gestión de las Pymes inmobiliarias de Manabí*

*Incidence of economic, technological, political, legal, governmental factors and competitive forces in the management of real estate SMEs in Manabí*

*Incidência de fatores econômicos, tecnológicos, políticos, jurídicos, governamentais e forças competitivas na gestão de PMEs imobiliárias em Manabí*

Jessica Geoconda Guadamud-Vera <sup>I</sup>  
[33ingcomjess@hotmail.es](mailto:33ingcomjess@hotmail.es)  
<https://orcid.org/0000-0001-8407-9323>

Bryan Alexander Castro-Guadamud <sup>II</sup>  
[bryancas2014@gmail.com](mailto:bryancas2014@gmail.com)  
<https://orcid.org/0000-0001-7470-6151>

**Correspondencia:** [33ingcomjess@hotmail.es](mailto:33ingcomjess@hotmail.es)

**\*Recibido:** 20 de noviembre de 2021 **\*Aceptado:** 30 de noviembre de 2021 **\* Publicado:** 20 de diciembre de 2021

- I. Doctorante de Doctorado en Arquitectura de Universidad Nacional de Rosario-Argentina, Magister en administración Pública Mención Desarrollo Institucional, Ingeniero Comercial, Docente de la Facultad de Ciencias Administrativas de Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, Manta, Ecuador.
- II. Arquitecto, Investigador Independiente de Facultad de Arquitectura de Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, Manta, Ecuador.

## Resumen

Las Pymes en Ecuador, establecen el comienzo del desarrollo social y económico del país, de acuerdo a su producción, demanda, venta y compra de productos, convirtiéndose en un factor indispensable para generar empleo y productividad financiera. Este artículo tiene como propósito principal describir la incidencia de los factores económicos, tecnológicos políticos, legales, gubernamentales y fuerzas competitivas en la gestión de las Pymes inmobiliarias de Manabí. La metodología empleada es de tipo documental, no experimental, con enfoque cualitativo. Las Pymes, conllevan a plantear desafíos como: competitividad, el entendimiento de mercados internacionales, posicionamiento de una marca y desarrollo de capacidades internas, por lo que requiere que los empresarios visualicen que es importante considerar factores de planeación y gestión para prever la competencia que surge con los posibles imitadores, con lo que debe tener: conocimiento del mercado, disciplina administrativa, desarrollar planes de negocios y rodearse de profesionales que ayuden a conocer el mercado. Como conclusión se tiene que las Pymes inmobiliarias son un factor importante para dinamizar la economía en Manabí, elevando los niveles de gobernabilidad y producción, con capacidad para abastecer bienes y servicios, y con un aporte más equilibrado del ingreso, flexibilizando la relación y exigencias del mercado.

**Palabras claves:** Pymes; inmobiliaria; planes de negocios; factores; mercado

## Abstract

SMEs in Ecuador establish the beginning of the social and economic development of the country, according to their production, demand, sale and purchase of products, becoming an essential factor to generate employment and financial productivity. This article's main purpose is to describe the incidence of economic, technological, political, legal, governmental factors and competitive forces in the management of real estate SMEs in Manabí. The methodology used is documentary, not experimental, with a qualitative approach. SMEs lead to challenges such as: competitiveness, understanding of international markets, positioning of a brand and development of internal capacities, for which it requires that entrepreneurs visualize that it is important to consider planning and management factors to foresee the competition that arises. With potential imitators, with what you must have: knowledge of the market, administrative discipline, developing business plans and surrounding yourself with professionals who help you understand the market. As a conclusion, we

have that real estate SMEs are an important factor to boost the economy in Manabí, raising the levels of governance and production, with the capacity to supply goods and services, and with a more balanced contribution of income, making the relationship and demands of the market.

**Keywords:** SMEs, real estate, business plans, factors, market

## Resumo

As PMEs no Equador estabelecem o início do desenvolvimento social e econômico do país, de acordo com sua produção, demanda, venda e compra de produtos, tornando-se um fator essencial para a geração de empregos e produtividade financeira. O objetivo principal deste artigo é descrever a incidência de fatores econômicos, tecnológicos, políticos, jurídicos, governamentais e forças competitivas na gestão de PMEs imobiliárias em Manabí. A metodologia utilizada é documental, não experimental, com abordagem qualitativa. As PMEs levam a desafios como: competitividade, compreensão dos mercados internacionais, posicionamento de uma marca e desenvolvimento de capacidades internas, para o que exige que os empresários visualizem que é importante considerar fatores de planejamento e gestão para antever a competição que surge. possíveis imitadores, com o que você deve ter: conhecimento de mercado, disciplina administrativa, desenvolvendo planos de negócios e cercando-se de profissionais que o ajudem a conhecer o mercado. Concluindo, temos que as PMEs imobiliárias são um importante factor de dinamização da economia de Manabí, elevando os níveis de governação e produção, com capacidade de fornecimento de bens e serviços, e com um contributo de rendimento mais equilibrado, tornando mais flexível o relacionamento e as demandas do mercado.

**Palavras-chave:** PMEs; imobiliária; Planos de negócios; fatores; mercado

## Introducción

Las Pequeñas y Medianas Empresas, conocida como Pymes, son entendidas como estructuras de organización empresarial, prestando algún servicio o producción de bienes dentro de la sociedad. A nivel mundial, existen muchas maneras de definir y calificar a las Pymes, considerando las necesidades singulares de cada nación, características propias, experiencias, intereses y objetivos que apremien (Saavedra y Hernández, 2008).

Cada país precisa las Pymes de acuerdo a sus leyes, sin embargo, se manejan por modelos esencialmente cuantitativos, con características similares pero también con diferencias propias. De acuerdo a la Comisión Económica para América Latina y el Caribe-CEPAL (s.f), las Pymes “representan actores claves para incrementar el crecimiento potencial de América Latina” (p.1). Carranco (2017) revela que la Pymes son “actores indispensables para el crecimiento de toda economía” (p.146). Las Pymes representan más del 90% de las empresas a nivel mundial y la participación de América Latina es la más alta con un 97%.

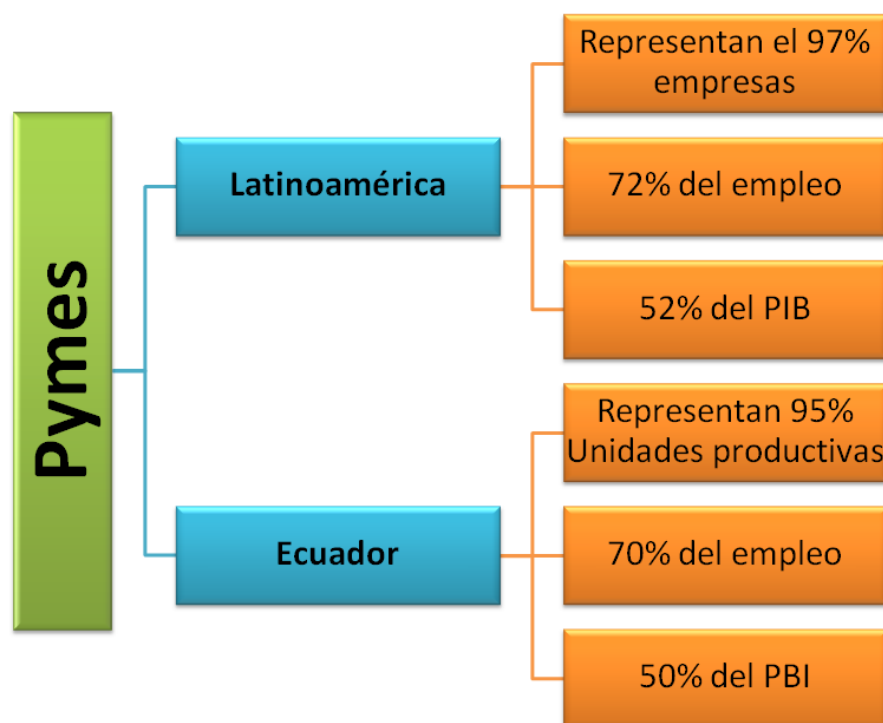
En Ecuador, las Pymes se refieren a un grupo de pequeñas y medianas empresas, que de acuerdo a su número de empleados, a su cantidad de ventas, años en el mercado, sus valores de producción, activos y pasivos, poseen características en su desarrollo. Sánchez (2015) las define como “pequeñas y medianas Empresas, con un número no muy grande de trabajadores y con una facturación moderada” (p.26). Las Pymes se definen por su gran diversidad en su acceso a mercados, tecnologías y talento humano, así como su afinidad con otras empresas, elementos que perturban su producción, capacidad de facturación y potencial de crecimiento (CEPAL, s.f).

A nivel internacional, las Pymes se rigen por la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) del 2009. Entre las normas ecuatorianas se encuentra la Ley de Emprendimiento e Innovación (2020), cuyo principal objeto es "establecer el marco normativo que incentive y fomente el emprendimiento, la innovación y el desarrollo tecnológico, promoviendo la cultura emprendedora e implementando nuevas modalidades societarias y de financiamiento para fortalecer el ecosistema emprendedor" (p.4). Esta normativa es necesaria para el establecimiento de un marco regulado que estimule e impulse la creación, desarrollo, crecimiento y expansión de planes y proyectos de emprendimiento en el territorio nacional.

En el presente, las Pymes son necesarias, por su importancia en la generación de empleos, y por la contribución al Producto Interno Bruto-PIB de un país, también por contribuir al desarrollo sostenido y progreso de las condiciones económicas (Espino, 2017). En relación a esto, Sánchez (2015) manifiesta que las Pymes generan el 72% del empleo y 52% del PIB de una nación. Por lo que en un país, las Pymes representan el crecimiento y una inyección necesaria de innovación a un sistema (De la Vega, 2008).

En la República de Ecuador, las Pymes representan el 95% de las unidades productivas, generan el 70% del empleo (39% de los empleos son generados por microempresas, el 17% a pequeñas y 14% por medianas empresas) y participan del 50% del PIB (Ron y Sacoto, 2017). En la figura 1, se muestra la representación de las Pymes como unidades productivas.

**Figura 1** Las Pymes como unidades productivas a nivel latinoamericano y Ecuatoriano



**Fuente:** Ron y Sacoto, 2017  
Elaboración propia, 2021.

Las Pymes en Ecuador han realizado un papel importante para su economía, ya que favorecen en gran medida a la generación de empleos y en la intervención en la producción nacional. Deben estar a la vanguardia actual, irrumpiendo tecnológicamente para perfeccionar sus procesos con la finalidad de ser competitivos en el mundo de hoy, para obtener resultados económicos positivos. Carranco (2017), expresa que actualmente en el Ecuador las Pymes están en la producción de “bienes y servicios, siendo la base del desarrollo social del país produciendo, demandando y comprando productos o añadiendo valor agregado, por lo que se constituyen en un actor fundamental en la generación exportaciones y bajo nivel de competitividad” (p.147).

Como se ha visto, por las características de las Pymes, representan una gran contribución a la economía de un país, interviniendo al desarrollo productivo nacional y al aporte al cambio de la matriz productiva. La productividad en Ecuador, se encuentra mayormente en los sectores del comercio y de servicios. Entre los sectores que se manejan los Pymes en el país, se encuentran: el comercial, los servicios, la industria, minería y agropecuario. Guadamud y Castro (2020), señalan que el sector inmobiliario también está dentro de las actividades económicas de las Pymes, ocupando el cuarto lugar dentro de ellas y considerado como un sector significativo en la economía ecuatoriana. Estos mismos autores manifiestan que en Ecuador, el sector inmobiliario se determina por la “comercialización de proyectos habitacionales (terrenos, casas, departamentos) ubicados en urbanizaciones, condominios, conjuntos residenciales, lotizaciones y áreas de terreno particulares” (p.846).

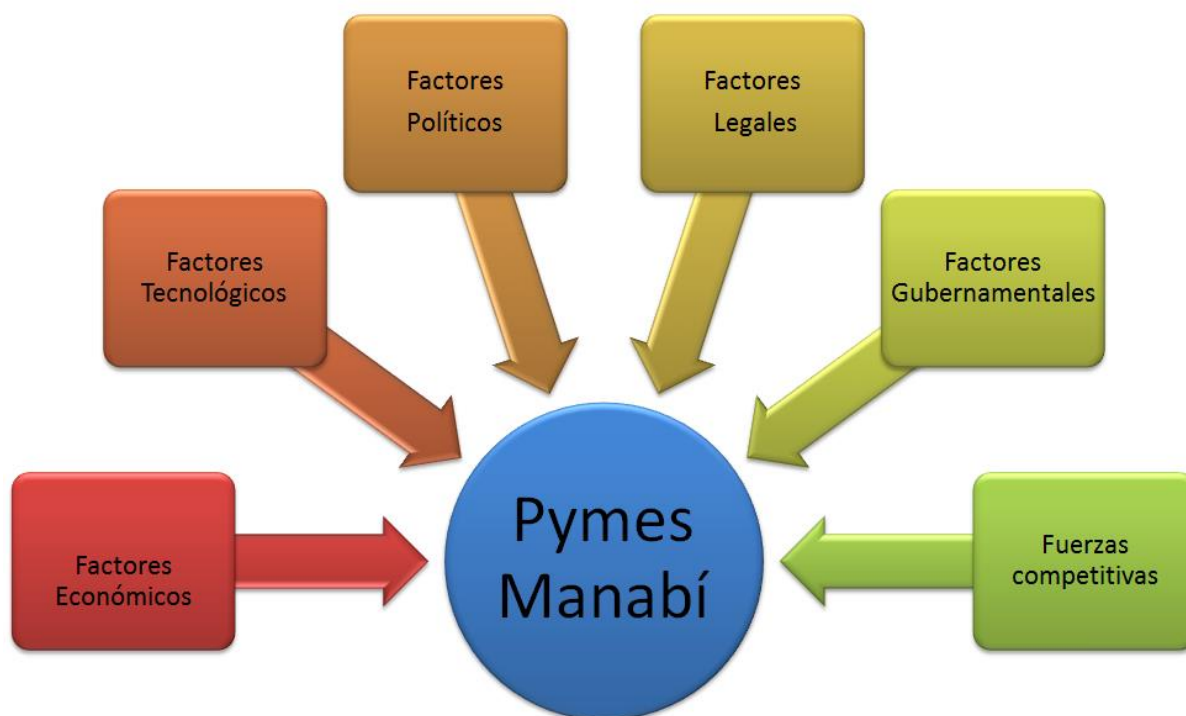
Uno de los centros económicos, financieros, administrativos y comerciales más importantes del Ecuador, es la provincia de Manabí. Esta región cuenta con 1.562.079 habitantes (INEC, 2021), y es la tercera provincia más poblada de Ecuador. Subía et al. (2018), indican que Manabí posee 63.835 empresas. Y para el año 2014, solo las empresas de Manabí equivalían al 5% del PIB nacional, siendo así la tercera provincia con mayor aporte a la producción nacional. De acuerdo con el INEC (2016) describe que del total de empresas de Manabí, el 99,7% son micro, medianas y pequeñas empresas. Especifica que en los cantones de Manta y Portoviejo reúnen el mayor número de pymes inmobiliarias de la provincia.

En otro orden de ideas, las pymes deben estar pendientes sobre los factores que integran el macroentorno, para aprovecharlos o disminuir su incidencia. El macroentorno, está representado por elementos difíciles de controlar, ya que involucra aspectos relacionados con la empresa (ESAN, 2016).

Estos factores inciden significativamente en la gestión de las Pymes inmobiliarias específicamente de la provincia de Manabí. Estos factores a evaluar son: económicos, tecnológicos, políticos, legales, gubernamentales y fuerzas competitivas. Los factores económicos son contextos, situaciones o tendencias observadas en la economía que pueden intervenir en las actividades de la empresa. Los factores tecnológicos son los relacionados con los adelantos científicos, técnicos y especializados, que se pronunciarán físicamente en los equipos y los servicios. Los factores políticos están formados por las regulaciones procedentes de los gobiernos (internacionales,

nacionales, municipales), además de organismos reguladores. Los factores legales, son las leyes, normas, reglamentaciones, entre otras, que rigen en las Pymes. Los factores gubernamentales, imponen las sanciones de las normas; y las fuerzas competitivas, accede a efectuar un análisis del entorno competitivo del sector inmobiliario que va a asentar a la gerencia de la empresa desafiar con estrategias, los factores externos que puedan perturbar el éxito a mediano y largo plazo dentro del sector y superar a los competidores. En la figura 2, se muestra la incidencia de los factores mencionados en las pymes de la provincia de Manabí.

**Figura 2** Incidencia de factores externos en la Pymes



Elaboración propia, 2021.

Por lo antes expuesto, este artículo tiene como propósito principal describir la incidencia de los factores económicos, tecnológicos políticos, legales, gubernamentales y fuerzas competitivas en la gestión de las Pymes inmobiliarias de Manabí.

## **Materiales y métodos**

El artículo es de enfoque cualitativo, no experimental y de tipo documental, debido a que “es un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios” (Arias, 2012, p. 27). Lo que requiere de una minuciosa revisión bibliográfica de libros, artículos arbitrados, folletos, artículos de prensa, tesis de grado, datos institucionales, entre otros; que permitieron realizar la comprensión y posterior análisis para cumplir el propósito general de la investigación el de describir la incidencia de los factores económicos, tecnológicos, políticos, legales, gubernamentales y fuerzas competitivas en la gestión de las Pymes inmobiliarias de Manabí, de una manera crítica y reflexiva.

La población analizada se concentra en artículos, tesis y material sobre el tema y la muestra es intencional a juicio del investigador, “con base a criterios o juicios preestablecidos por el investigador” (Arias, 2012, p. 85). Por tanto, la muestra se basa en los puntos particulares de los siguientes estudios:

1. La aportación de las pequeñas y medianas empresas (pymes) en la economía ecuatoriana, de Rommel Carranco Gudiño, año 2017.
2. Las PYMES en Ecuador. Un análisis necesario, cuyos autores son: Raisa Libelly Rodríguez-Mendoza y Victor Manuel Aviles-Sotomayor, publicado en el año 2020.
3. Análisis de la situación de las pymes ubicadas en la ciudad de Quito y su apertura a mercados internacionales en el período 2005 – 2009. Cuya autora es: Mayra Elizabeth Gualotuña Reimundo, trabajo realizado en el año 2011.
4. Análisis de las fuerzas competitivas de porter en el sector de promoción inmobiliaria del gran Santo Domingo, cuyos autores son: Then, Luz; Pimentel, Solange; Olivero, Paola; Soto, Ailec; Luna, Abraham; Cruz, Gilbert; Peguero, Miguel; Jáquez, Carlos; Lluberes, Jorge, publicado en el año 2014.

## **Resultados**

En los siguientes párrafos se muestran los resultados obtenidos de la investigación bibliográfica o documental, a saber:

### **1. La aportación de las pequeñas y medianas empresas (Pymes) en la economía ecuatoriana**



Carranco (2017), sintetiza que las Pymes, son actores indispensables para el crecimiento de toda economía y que constituyen más del 90% de las empresas en el mundo, siendo aún más alta su participación en Latinoamérica, debido a sus características que representan un gran aporte a la generación de empleo, lo cual contribuye al desarrollo del aparato productivo nacional de un país y aporta al cambio de la matriz productiva.

El autor, menciona que las Pymes ecuatorianas se encuentran en su mayoría dentro de los sectores del comercio y de servicios, cabe recalcar que la estructura de empresa más común es la microempresa.

También menciona que dada la estructura del país, las Pymes se enfrentan diversos inconvenientes, que en la gran mayoría son los causantes de su fracaso. Entre estos se puede mencionar: poco acceso a financiamiento, retraso tecnológico, altos costos, falta de estrategias competitivas en el mercado internacional.

Destaca que toda Pyme debe tener presente que su éxito depende de la capacidad para innovar y efectuar constantes mejoras, en temas de inversión, manejo de estrategias competitivas. Todo esto con el objetivo de llegar a la internacionalización, a través de la búsqueda de nuevos mercados, nichos de clientes y creación de productos innovadores.

## **2. Las PYMES en Ecuador: Un análisis necesario**

Rodríguez y Aviles (2020), relatan que actualmente las PYMES que se encuentran en el mercado se presentan en todas formas y dimensiones; pudiendo existir con un solo propietario, con libertad de desarrollar diversas actividades de producción, comercialización o prestación de servicios, siempre con el fin de lograr una utilidad económica.

De acuerdo a los autores, el marco jurídico legal de sustento de las PYMES en Ecuador, tiene su origen en lo expresado en el artículo 276 de la Constitución del Ecuador aprobada en el año 2008, en el numeral 2 se plantea como objetivos del régimen de desarrollo del País: “Construir un sistema económico, justo, democrático, productivo, solidario y sostenible basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo, de los medios de producción y en la generación de trabajo digno y estable”, (Asamblea Constituyente, 2008, p. 2).

Donde también mencionan que en el numeral 3 se presta a: Fomentar la participación y el control social, con reconocimiento de las diversas identidades y promoción de su representación equitativa, en todas las fases de la gestión del poder público, (Plan Nacional para el buen vivir, 2017-2021).

En el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el año 2010, en el Libro III, se regula lo relacionado con el desarrollo empresarial de las micro, pequeñas y medianas empresas (PYMES) y de la democratización de la producción. En el artículo 54, literal e del código se plantea: “Propiciar la participación de universidades y centros de enseñanza locales, nacionales e internacionales, en el desarrollo de programas de emprendimiento y producción, en forma articulada con los sectores productivos, a fin de fortalecer a las MIPYMES” (Asamblea Nacional, 2010).

En cuanto a los objetivos establecidos en el artículo 59 de la mencionada norma se recoge, que la política de democratización de la transformación productiva tendrá los objetivos de fomentar y facilitar el acceso de los ciudadanos ecuatorianos a la propiedad y transformación de los medios productivos; facilitar la ciudadanización de empresas, que permitan el acceso de ciudadanos a las acciones de empresas en manos del Estado; apoyar el desarrollo de la productividad de las PYMES, por medio de la innovación para el desarrollo de nuevos productos, nuevos mercados y nuevos procesos productivos; fomentar el cumplimiento de la ética empresarial, que permita alentar e incentivar a las empresas que realizan sus actividades respetando el medio ambiente; apoyar el desarrollo de procesos de innovación en las empresas ecuatorianas, que les permita ser más eficientes y atractivas, tanto en el mercado nacional como en el internacional; entre otros objetivos (Asamblea Nacional, 2010).

Los autores indican que se busca fomentar con estos mecanismos la transformación productiva y agregación de valor. Al propio tiempo el reglamento establece los parámetros técnicos y requisitos que deberán cumplir los particulares y las empresas que se involucren en estos procesos. Resumiendo, el contenido del marco legal demuestra que en Ecuador están creadas las condiciones jurídicas y legales, para desencadenar de manera segura el emprendedurismo empresarial asociado a las PYMES, contando las garantías legales para su desempeño y desarrollo.

En cuanto a lo tecnológico, Rodríguez y Aviles (2020), relatan que en los últimos años las PYMES ecuatorianas tienen una tendencia a seguir trabajando de la misma manera que lo han hecho siempre, no se han notado incrementos en la productividad, con un pobre desarrollo tecnológico y sin crecimiento estructural. Al propio tiempo no existen mejoras en alcance de mercado, casi todas se enfocan en lo local o nacional y son incipientes las que exportan, representando entre un 6% y 7% a nivel nacional, con una trascendencia que apenas llega a Colombia o Perú (Arguello, 2019).

En la actualidad, la transformación 4.0 que se originó en Alemania a principios de la década de 2010, permitiendo la utilización de tecnologías y dispositivos, que propician transformar y dar valor agregado a las producciones y servicios, que en los últimos años es tendencia a escala mundial (Guancha et al., 2019); no obstante, el gran porcentaje de las PYMES en Ecuador, trabajan con tecnología manual, considerando por sus propietarios que la adopción de tecnología es tener una laptop o redes (Arguello, 2019).

La mayoría de las empresas no prestan atención al estudio del mercado antes de promocionar sus productos, dejando al azar si el producto es aceptado o no; lo que conlleva a una situación de alerta sobre el resultado económico de la empresa, ya que en muchos casos se traduce en pérdidas económicas que desvalorizan la gestión empresarial (Arguello, 2019).

### **3. Análisis de la situación de las pymes ubicadas en la ciudad de Quito y su apertura a mercados internacionales en el período 2005 - 2009**

En cuanto a lo político y gubernamental, Gualotuña (2011), refiere que las pymes constituyen un importante sector productivo del país, ya que son fuentes generadoras de empleo e ingreso, sus principales actividades están encaminadas en la generación de productos manufacturados, lo que muestra su iniciativa para la generación de productos con mayor valor agregado, sin embargo es preciso el crear las condiciones necesarias para que estas puedan aprovechar todo su potencial productivo.

La autora precisa que el gobierno constituye sujeto importante para el fortalecimiento e incentivo de las pymes mediante el establecimiento de políticas que fomenten el desarrollo de este sector, así como la definición de un marco jurídico que permita la participación en el mercado en condiciones equitativas.

Por tanto, durante el periodo comprendido entre el año 2005 y 2009, se establecieron avances en cuanto al establecimiento de lineamientos jurídicos necesarios para el apoyo del sector pyme, el cual a lo largo de su historia ha sido un sector relegado del que muy pocos se han preocupado por fomentar su desarrollo.

El Ministerio de Industrias y Productividad (MIPRO), es el ente gubernamental encargado de fomentar el desarrollo de la industria nacional; una de sus líneas prioritarias de acción institucional es el apoyo y acompañamiento a los micro, pequeños y medianos empresarios.

Uno de los principales ejes para el cumplimiento de su objetivo lo constituye el programa de apoyo y fomento para las micro, pequeñas y medianas empresas (FONDEPYME), el cual busca contribuir a mejorar las condiciones de producción y competitividad de las micro, pequeñas y medianas empresas mediante el cofinanciamiento de actividades como: Asistencia Técnica; Mejoramiento del talento humano técnico o especializado dentro y fuera del Territorio Nacional; Iniciativa de Innovación y Transferencia Tecnológica; Apoyo a la Inversión en Equipamiento e Infraestructura Productivos y Apoyo al desarrollo comercial y acceso a mercados, (MICRO, 2010).

La ausencia de políticas públicas claras de desarrollo industrial, así como los incipientes resultados de las leyes de fomento a la industria incentivaron la creación de la política industrial, sus objetivos principales son el reactivar el aparato productivo e impulsar la competitividad y productividad industrial.

#### **4. Análisis de las fuerzas competitivas de Porter en el sector de promoción inmobiliaria del Gran Santo Domingo**

Then et al. (2014), resumen su trabajo en un primer análisis de cinco fuerzas para conocer la situación actual del mercado inmobiliario; se pretende que sirva como herramienta para tomar decisiones con relación a la inversión del sector inmobiliario y que sirva como base para futuras investigaciones científicas y para la creación de metodologías de ingreso.

Centraron su objetivo en identificar el comportamiento de las cinco fuerzas competitivas de Porter en el Gran Santo Domingo (Distrito Nacional y los municipios de la provincia de Santo Domingo: Santo Domingo Este, Santo Domingo Oeste, Santo Domingo Norte, Boca Chica y Los Alcarrizos), lo cual es referencia para el análisis de otros lugares.

Los autores detallan que los resultados encontrados en esta indagación muestran que la característica común en el sector inmobiliario es la rivalidad entre competidores existentes, debido a la presencia de grandes empresas y a la gran cantidad de empresas en el mercado, y en segundo lugar el aspecto relativo al poder de los compradores, que radica en la facilidad de cambios y en la similitud de los productos ofertados. En tercer lugar tienen el poder de los proveedores, seguido de la amenaza de nuevos entrantes y con menor influencia en el sector y la amenaza de productos sustitutos.

Por otro lado, los autores recomiendan el uso de esta herramienta, la cual ha sido creada con la finalidad de brindar una información actualizada, validada y de confiabilidad en relación a las

fuerzas que afectan el sector. A través de ella se pueden realizar estrategias que permitan obtener ganancias, calidad e innovación.

## Discusión

Luego de describir el contenido de los resultados de este estudio, se puede observar que a nivel nacional e internacional las Pymes viven una realidad de influencia en el desarrollo de cada sector e incide en los factores económicos, tecnológicos, políticos, legales, gubernamentales y fuerzas competitivas en la gestión de las Pymes inmobiliarias, del caso específico de Manabí.

De acuerdo a las posturas de los autores mencionados en el apartado de resultados, se detalla que las Pymes, son elementos clave en la generación de empleo (debido a que la inversión inicial necesaria para colocar el negocio no es grande, pero si contribuyen al crecimiento de la economía), tan necesario en el sector inmobiliario como en otros de la economía local, tal como lo narra en una entrevista el Dr. Juan Manuel San Martín “el mundo de las pequeñas y medianas empresas tiene un gran potencial, el problema es que por lo regular no se lleva una adecuada administración de estos negocios” (Canal UDLAP, 2017, 00m53s).

Si bien es cierto las PYMES en el Ecuador se encuentran concentradas en las ciudades de Quito y Guayaquil, estas se convierten en un modelo a seguir y en un impulsor para las economías de provincias más pequeñas; para lo cual, se debe contar con el apoyo de los gobiernos seccionales y el gobierno central descentralizando las instituciones (Carranco, 2017).

El autor menciona que el mercado ecuatoriano es muy pequeño, y eso obliga a que las Pymes replanteen una y otra vez su estrategia de crecimiento, focalizándose hacia la internacionalización, lo cual plantea otros desafíos como: competitividad, el entendimiento de mercados internacionales, posicionamiento de una marca y desarrollo de capacidades internas.

Otro elemento importante, que requiere que visualicen los empresarios de las Pymes inmobiliarias, es la planeación y gestión para prever la competencia que va a surgir con los posibles imitadores, es por ello que a la hora de hacer empresa se recomienda tener en cuenta una serie de factores (Canal UDLAP, 2017, 1m45s), tales como:

- *conocimiento del mercado*, es importante que se conozca a fondo la industria y el sector en la que se está participando, ya que si no se hace, la competencia tendrá ventajas o ser mejor

que la empresa que se desea formar, así como también la ventaja sobre posibles clientes, proveedores, tecnología, entre otros aspectos;

- *disciplina administrativamente*, hay que sujetarse a ciertas normas, por lo regular al inicio no se tiene idea de cómo manejar el negocio, pero eso no significa que no deba de haber un orden, cada inversión tiene que ser redituable;
- *hacer un plan de negocios*, esto abarca todos los grupos fiscales, contables, administrativo, financiero, de mercado jurídico, etc., lo cual permite tener un amplio panorama de las necesidades de la empresa, para lo cual es importante los tomar en cuenta los análisis de las fuerzas competitivas de Porter en el sector inmobiliario; y,
- *profesionalismo*, la mala administración puede presentarse en cualquier empresa, sin importar su tamaño, necesariamente toda empresa debe estar rodeada de profesionales que den respuesta con base a lo que el negocio necesita; por lo que, la falta de planeación, la ausencia de procesos administrativos y de gestión, o una errada estrategia de ventas y promoción, son algunos de los principales factores que inciden en las Pymes y que muchos de los empresarios no saben que está funcionando mal o en donde están las áreas de oportunidad. Por tanto, ante la incertidumbre es muy importante acudir con un asesor empresarial.

En definitiva, para la continuidad adecuada de la gestión de las Pymes inmobiliarias en Manabí, es importante saber que si no se tiene claro los factores mencionados en párrafos anteriores, si tiene conflictos dentro de la empresa y no sabe lo que está generando esa situación, lo ideal es acudir con asesores profesionales, quienes se encargarán de realizar los análisis correspondientes de cada una de las áreas de la empresa (auditorías) para poder encontrar las posibles fallas, así como tener en cuenta o destacar las áreas de oportunidad del negocio inmobiliario. Debido a que las Pymes del sector, son parte de la fuerza activa de Manabí, promoviendo economía y gobernabilidad, que en conjunto son el motor de producción que beneficia a la población local.

## Conclusión

Definitivamente, Manabí es una de las provincias que más se ha desarrollado en las últimas décadas en Ecuador. El sector inmobiliario es fundamental, ya que no solo es motor para que el sistema financiero se active, desde el ámbito local, nacional e internacional.

Las Pymes inmobiliarias en Manabí, se encuentran actualmente con escaso nivel tecnológico, bajo nivel de capacitación, ausencia de normas y altos costos, falta de créditos, baja calidad de la producción, débil presencia de empresas en el mercado internacional, ausencia de estrategias y políticas para el desarrollo del sector, entre otros. Sin embargo, posee muchas fortalezas como: factores claves para aumentar su productividad y empleo, reduce tensiones y problemas sociales, necesitan bajos costos de inversión. Las Pymes inmobiliarias son un factor importante en la dinamización de la economía de la provincia, elevan los niveles de gobernabilidad, mantienen alta capacidad para abastecer bienes y servicios a las industrias, su valor agregado de su producción aporta a un reparto más equilibrado del ingreso y es flexible para relacionarse y confrontar las exigencias del mercado.

## Referencias

1. Arguello, A. (2019). Un análisis de las MIPYMES en Ecuador. Entrevista con Andrés Arguello. <https://cutt.ly/DEpyCuP>
2. Arias, F. (2012). El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica. <https://cutt.ly/BWCFVxb>
3. Asamblea Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial 449 de 20-oct-2008. [https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_ecu\\_const.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf)
4. Asamblea Nacional. 2010. Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Ecuador. Registro Oficial Suplemento 351 de 29-dic.-2010. <https://cutt.ly/TEpyLvM>
5. Canal UDLAP (2017). Principales problemas de las PYMES – UDLAP Consultores. <https://www.youtube.com/watch?v=RkORN1ZJ5ZI>
6. Carranco, R. (2017). La aportación de las pequeñas y medianas empresas (pymes) en la economía ecuatoriana. <https://www.uv.mx/iiesca/files/2018/03/14CA201702.pdf>
7. CEPAL.(s.f). Acerca de Microempresas y Pymes. Acerca de Microempresas y Pymes. <https://cutt.ly/CEpyBIA>
8. De la Vega, I. (2008). Las Pymes como motor de desarrollo y los retos para aumentar su competitividad. <https://acortar.link/zTrZd0>
9. Ecuador, R. de. (2017). Plan Nacional del Buen vivir 2017-2021. <https://cutt.ly/8EauiBJ>

10. ESAN, (2016). El macroentorno y su influencia en las empresas. <https://acortar.link/IVIIb9>
11. Espino, J. (2017). El auditor interno en el reconocimiento, medición y tratamiento contable de las propiedades de inversión, según la norma internacional de información financiera, para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), en una empresa inmobiliaria Guatemalteca. [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/03/03\\_5765.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/03/03_5765.pdf)
12. Guadamud, J. y Castro, B. (2020). Incidencia de los factores sociales, culturales, demográficos y ambientales en las Pymes inmobiliarias de Manabí. Dom. Cien., ISSN: 2477-8818 Vol. 6, núm. 3.
13. Gualotuña, R. (2011). Análisis de la situación de las pymes ubicadas en la ciudad de Quito y su apertura a mercados internacionales en el período 2005 – 2009. <https://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/5005>
14. Guancha, P. Jurado, F. Malte, K., y Taramuel, L. (2019). El Efecto de la Industria 4.0 sobre el Comercio y el Desarrollo Económico. <https://cutt.ly/VEpyM36>
15. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2016). Encuesta Nacional a Empresas, 9,13-16, 23. <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/inflacion-diciembre-2016>
16. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos-INEC. (2021). Proyección por edades Provincias 2010-2020 y nacional. <https://cutt.ly/GEaujKG>
17. Las PYMES en Ecuador. Un análisis necesario, cuyos autores son: Raisa Libelly Rodríguez-Mendoza y Victor Manuel Aviles-Sotomayor, publicado en el año 2020.
18. Ley orgánica de emprendimiento e innovación. (2020). Asamblea Nacional República del Ecuador. Suplemento del Registro Oficial No. 151. <https://cutt.ly/kEauzBU>
19. Ministerio de Industria y Productividad (MIPRO) - FONDEPYME. (2010). Fondepyme Informacion <https://es.scribd.com/document/252251607/Fondepyme-Informacion>
20. Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). (2009). Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). <https://cutt.ly/NEaubyc>
21. Rodríguez, R. y Aviles, V. (2020). Las PYMES en Ecuador. Un análisis necesario. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7898210>



22. Ron, R. y Sacoto, V. (2017). Las PYMES ecuatorianas: su impacto en el empleo como contribución del PIB PYMES al PIB total. Revista Espacios. Vol. 38 (N° 53) Año 2017. <https://www.revistaespacios.com/a17v38n53/a17v38n53p15.pdf>
23. Saavedra, M. y Hernández, Y. (2008). Caracterización e importancia de las MIPYMES en Latinoamérica: Un estudio comparativo. Actualidad Contable Faces, vol. 11, núm. 17, julio-diciembre, 2008, pp. 122-134. <https://acortar.link/GSxfyZ>
24. Sánchez, J. (2015). Pymes. <https://cutt.ly/jEpy5dO>
25. Subía, R., Barzaga, O. y Nevare, V. (2018). El financiamiento de las medianas empresas en la provincia Manabí, Ecuador. <https://acortar.link/1IXxeX>
26. Then, L., Pimentel, S., Olivero, P., Soto, A., Luna, A., Cruz, G., Peguero, M., Jáquez, C. y Llubes, J. (2014.). Análisis de las fuerzas competitivas de Porter en el sector de promoción inmobiliaria del Gran Santo Domingo. <https://cutt.ly/PEauQUI>