UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA

SEDE CUENCA

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

"ANÁLISIS DE LA GESTIÓN FINANCIERA-ECONÓMICA DE LAS EMPRESAS MEDIANAS TIPO "B" DE CONSTRUCCIÓN QUE CUENTEN CON PROYECTOS INMOBILIARIOS EN LA CIUDAD DE CUENCA, EN LOS AÑOS 2017 AL 2020"

Trabajo de titulación previo a la obtención del

título de Licenciado en Contabilidad y Auditoría

AUTOR: BRIAN EDUARDO REINOZO TRELLES

TUTOR: ING. MIGUEL ALEJANDRO PULLA PIEDRA, MCF/Msc

Cuenca - Ecuador

2022

CERTIFICADO DE RESPONSABILIDAD Y AUTORÍA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Brian Eduardo Reinozo Trelles con documento de identificación N° 1400740260 manifiesto que:

Soy el autor y responsable del presente trabajo; y, autorizo a que sin fines de lucro la Universidad Politécnica Salesiana pueda usar, difundir, reproducir o publicar de manera total o parcial el presente trabajo de titulación.

Cuenca, 25 de enero del 2022

Atentamente,

Brian Eduardo Reinozo Trelles

1400740260

CERTIFICADO DE CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN A LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA

Yo, Brian Eduardo Reinozo Trelles con documento de identificación No. 1400740260, expreso mi voluntad y por medio del presente documento cedo a la Universidad Politécnica Salesiana la titularidad sobre los derechos patrimoniales en virtud de que soy autor del Artículo Académico: "Análisis de la gestión financiera-económica de las empresas medianas tipo "B" de construcción que cuenten con proyectos inmobiliarios en la ciudad de Cuenca, en los años 2017 al 2020", el cual ha sido desarrollado para optar por el título de: Licenciado en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Politécnica Salesiana, quedando la Universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente.

En concordancia con lo manifestado, suscribo este documento en el momento que hago la entrega del trabajo final en formato digital a la Biblioteca de la Universidad Politécnica Salesiana.

Cuenca, 25 de enero del 2022

Atentamente,

Brian Eduardo Reinozo Trelles

1400740260

CERTIFICADO DE DIRECCIÓN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Miguel Alejandro Pulla Piedra con documento de identificación N° 0101946523, docente de la Universidad Politécnica Salesiana, declaro que bajo mi tutoría fue desarrollado el trabajo de titulación: "ANÁLISIS DE LA GESTIÓN FINANCIERA-ECONÓMICA DE LAS EMPRESAS MEDIANAS TIPO "B" DE CONSTRUCCIÓN QUE CUENTEN CON PROYECTOS INMOBILIARIOS EN LA CIUDAD DE CUENCA, EN LOS AÑOS 2017 AL 2020", realizado por Brian Eduardo Reinozo Trelles con documento de identificación N° 1400740260, obteniendo como resultado final el trabajo de titulación bajo la opción Artículo Académico que cumple con todos los requisitos determinados por la Universidad Politécnica Salesiana.

Cuenca, 25 de enero del 2022

Atentamente,

Ing. Miguel Alejandro Pulla Piedra, MCF/Msc

0101946523

Dedicatoria

Dedico este trabajo a mi familia, amigos y compañeros que fueron parte de este hermoso proceso de aprendizaje. Todo resulta un verdadero pasaje en esta vida que nos lleva al punto que nos damos cuenta lo mucho que hemos crecido y progresado para llegar al punto que estamos. Muy agradecido por el camino y entusiasmado por lo que vendrá.

Brian Eduardo Reinozo Trelles

Resumen

En el presente trabajo se realiza un análisis de la situación económica-financiera desde un punto de vista del Ecuador como país, sus principales industrias hasta llegar a la importancia del sector de la construcción en el PIB, empleo y desarrollo del país. En la ciudad de Cuenca se analizó la construcción y sus principales empresas, a las cuales se desarrolló encuestas y análisis financiero para determinar su comportamiento durante los últimos años (2018-2020), especialmente el presente estudio se centró en el año 2020, por el grado de afectación de la pandemia en sus actividades económicas.

Las empresas de construcción medianas tipo “B” durante el año 2020, recurrieron a medidas financieras y administrativas para no recurrir en endeudamiento o pérdidas en el periodo fiscal. Se analizó los principales ratios financieros como son: liquidez, endeudamiento, actividad y rentabilidad; esto sumado a la aplicación de una encuesta realizada ayudó a determinar su accionar durante el periodo de estudio.

Palabras Clave: construcción, ratios, empresas tipo B

Abstract

In the present work an analysis of the economic-financial situation is made from a point of view of Ecuador as a country, its main industries up to the importance of the construction sector in the GDP, employment and development of the country. In the city of Cuenca, construction and its main companies were analyzed, to which surveys and financial analysis were developed to determine their behavior during the last years (2018-2020), especially the present study focused on the year 2020, due to the degree of affectation of the pandemic in their economic activities.

The medium-sized construction companies type "B" during the year 2020, resorted to financial and administrative measures in order not to resort to indebtedness or losses in the fiscal period. The main financial ratios such as liquidity, indebtedness, activity and profitability were analyzed; this, together with the application of a survey, helped to determine their actions during the study period.

Key words: construction, ratios, companies type B

Tabla de contenido

Introducción 9

Titulo 10

Antecedentes 10

Preguntas de investigación 12

Justificación:.....12

Objetivos 13

Objetivo General 13

Objetivo Específico 13

METODOLOGÍA 13

MARCO TEÓRICO 14

Estados Financieros..... **¡Error! Marcador no definido.**

Análisis Financiero.....15

Indicadores Financieros.....16

PRIMER CAPÍTULO – Interpretación de resultados.....20

Aportes de la construcción en el país. 20

Pilar en el empleo del ecuador 22

Inversión extranjera en la construcción.....23

Pandemia y la industria de la construcción 24

Propósito de la construcción 24

Distribución de edificaciones por tipo de obra.....25

Edificaciones y permisos de construcción 26

Financiamiento para la construcción.....29

Sector de la construcción: Cuenca. 30

Encuesta realizada ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Ratios de Liquidez.....41

Ratios de endeudamiento 43

Ratios de actividad 45

Ratios de rentabilidad.....48

CONCLUSIONES 50

BIBLIOGRAFÍA.....51

Introducción

Actualmente el sector de la construcción tiene una importancia significativa en el país, esto se ve reflejado al ser considerada la quinta industria con mayor aporte al PIB y la sexta industria que más empleos genera a la población en el Ecuador. En el año 2019 la provincia del Azuay fue la tercera con mayor número de edificaciones en el país y por consiguiente en Cuenca se desarrollaron 1820 nuevas construcciones la cual corresponden al 5.46% a nivel nacional. En consecuencia, existen en la ciudad una gran cantidad de empresas dedicadas a esta actividad. De las cuales para fines investigativos del presente artículo se decidió analizar a las empresas medianas tipo "B", las cuales según el INEC tienen ingresos anuales que se encuentran entre los 2 millones a 5 millones de dólares.

El presente trabajo permitirá informar con datos actuales a personas naturales y jurídicas relacionadas con el sector inmobiliario y construcción por la información que dispone. De igual manera, se expone una realidad del panorama económico para poder identificar nuevas tendencias de compra de viviendas debido a los recientes cambios sociales provocados por la pandemia.

Desde otro punto de vista, podemos mencionar el comportamiento de las empresas afectadas durante un periodo de reducción de ventas (año 2020). En su mayor parte realizaron ajustes en las actividades administrativas y financieras para mantener una mejor gestión económica. Lo que más resalta es un mejor sistema de negociación con los proveedores, mejor gestión de ventas para mantener sus niveles de inventarios estables.

Para llevar a cabo el estudio, se realizaron 3 capítulos en este artículo académico, mismos que empiezan con el capítulo 1 que habla acerca de la construcción y sus aportes en el país, recalcando su importancia desde el ámbito nacional y local respectivamente. Posteriormente, en el capítulo 2 se determina las empresas de la ciudad de Cuenca que son medianas tipo "B" y el resultado de las encuestas a las mismas. Y para finalizar, en el capítulo 3 se realizará un análisis de ratios financieros para poder verificar su accionar y manejo administrativo.

Titulo

Análisis de la gestión financiera-económica de las empresas medianas tipo "B" de construcción que cuenten con proyectos inmobiliarios en la ciudad de Cuenca en los años 2017 al 2020.

Antecedentes

Resulta importante mencionar que el sector de la construcción venía con ciertos problemas de crecimiento y sostenibilidad desde los años 2013, ya que, para el 2016 se espera tener "un crecimiento negativo de la construcción durante 2016 (-10.3%)"(Mundo Constructor, 2017). Por lo cual el sector tuvo que hacer grandes esfuerzos para prepararse ante la crisis que enfrentaba y analizar qué proyectos continuar y a cuáles detener.

Se puede entender al sector de la construcción como un sector secundario, dicho de otra manera, la transformación de la materia prima a un producto elaborado para el consumo. En el Ecuador encontramos distintas ramas del sector secundario, tales como: construcción, minería, energía, entre otros. Por otro lado, dicho sector posee actividades ligeras o pesadas; la primera, corresponde a la transformación de la materia a un bien de consumo, no necesita un alto capital o mano de obra para su elaboración, por ejemplo, la industria de alimentos, la industria textil o la de bebida; mientras que, la pesada necesita un alto capital, maquinaria y un gran número de personal para su realización, en estos casos podemos encontrar construcción o minería. Es así que, el sector de la construcción pertenece a la industria pesada. (INEC, 2018)

Este sector ha sido clave para la economía del país, generando un 6,7% PIB y 486.000 plazas de empleo en el Ecuador (INEC, 2018). Adicionalmente y de acuerdo a la cámara de comercio de Quito se proyectó para el año 2020 ventas del país en el sector inmobiliario por $2.885 millones de dólares sin contar con la aparición del COVID-19.

Tal es la importancia de la construcción en el desarrollo económico del Ecuador, ya que se ha observado el aporte de un 8,46% durante el año 2000 hasta el 2018, por ello, se ubica en el sexto lugar de los dieciocho sectores económicos que han ayudado a nivel nacional con el PIB. (Garcia Osorio, 2019):

La importancia es tal, que el sector de la construcción en el Ecuador, ofrece empleo al 8.57% de la población que vive en el área urbana, esto según el INEC. (Mercado, 2016)

Las empresas de construcción se han clasificado mediante su porcentaje de ganancia, es decir, los ingresos que han obtenido durante un determinado tiempo. Es así que "Las empresas grandes, acumulan el 49% de los ingresos del sector, seguido por las empresas medianas con 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" (Mercado, 2016, p.15). Por ello, se observa que parte de los beneficios económicos están en las grandes empresas.

En el Ecuador existe un déficit de vivienda propia de 600.000 casas, este valor bordea el 12,4% a nivel nacional (Pesantez, 2020). Surgió como estrategia de campaña del presidente anterior el planteamiento de construir 325.000 casas, luego se vio modificada a 2 nuevas cantidades pasando a ofrecer 220.000 y posterior a 140.000 viviendas. Incluso esta cantidad no se alcanzó durante su gobierno.

Los proyectos de construcción pueden ser clasificados por: proyectos de infraestructura, es decir, la mejora de vías, aeropuertos u oleoductos; seguido de edificios y casas, lugares para el hábitat de las personas con fines residenciales o no residenciales. (Garcia Osorio, 2019).

Los proyectos inmobiliarios se pueden definir como la construcción de una o varias viviendas sobre un espacio de terreno, que puede ser destinado para un uso civil, en dependencia de lo que sea haya propuesto alcanzar el dueño del proyecto.

En la ciudad de Cuenca los permisos de construcción otorgados muestran el número de viviendas que son aprobadas para su construcción en la ciudad, por lo tanto, reflejan la realidad y el avance de proyectos inmobiliarios que están registrados por el municipio de Cuenca. Se puede señalar una disminución en los permisos de construcción que fueron otorgados desde el año 2015 al 2016 del 10,79% y un pequeño aumento del 0,95% para el 2017.

El sector de la construcción tiene la característica de que en tiempos de crisis es de los primeros en venirse abajo o debilitarse, ya que la población tiende a ser más conservadora en grandes inversiones que conlleven altos pagos mensuales. Y es de los últimos en levantarse económicamente después de los periodos de crisis.

Preguntas de investigación

¿Cómo variaron las ventas de las empresas inmobiliarias en el periodo de estudio y su repercusión en sus estados financieros?

¿Qué indicadores económicos diferenciaron a las empresas del segmento medianas tipo B en su gestión financiera?

¿Cuál fue la variación de niveles de venta de viviendas en el Ecuador a través de los años y su repercusión en las empresas inmobiliarias?

Justificación:

Se utilizará este artículo para favorecer con información precisa de los cambios en los últimos años en precios de vivienda, préstamos hipotecarios y variación en la cantidad de unidades habitaciones (viviendas) que abarca el mercado, con el fin de determinar la realidad dentro de la zona urbana de Cuenca en la construcción y proyectos inmobiliarios. Esto beneficiará a todas las personas relacionadas con el sector inmobiliario y construcción por la información que dispone. De igual manera, se expone una realidad del panorama económico para poder identificar nuevas tendencias de compra de viviendas debido a los recientes cambios sociales provocados por la pandemia. Por último, el trabajo se justifica por cuanto permite establecer una comparación financiera de los indicadores económicos que diferenciaron a las compañías del sector, para mantener su nivel de construcción y empleo.

Objetivos

Objetivo General

Analizar el impacto económico y financiero en las empresas de construcción medianas "tipo B" de la ciudad de Cuenca. En el periodo de estudio 2017 al 2020.

Objetivo Específico

- Diagnosticar el estado de la industria de la construcción en Cuenca y su variación de ventas inmobiliarias en el periodo propuesto mediante la realización de un análisis financiero.
- Interpretar los resultados de las encuestas realizadas a las diferentes empresas medianas tipo B de la ciudad de Cuenca, sobre las acciones y estrategias financieras que desarrollaron en el periodo propuesto.
- Desarrollar una matriz comparativa de los indicadores financieros más relevantes en la industria de la construcción de las empresas medianas "tipo B" en la ciudad de Cuenca.

METODOLOGÍA

El trabajo se centra en el análisis de dos compañías medianas de tipo "B", por lo cual, se ha planteado trabajar mediante un estudio descriptivo, es decir, comprender el impacto que posee el sector de la construcción mediante el uso de una investigación cuantitativa, recolectar datos de un extracto demográfico a través de encuestas o entrevistas, por lo cual se ha utilizado encuestas de tipo semiabiertas; de igual forma un estudio explicativo, con esto se quiere explicar las causas de su impacto económico y financiero de la industria.

De igual forma, se ha trabajado con fuentes secundarias, consulta en fuentes bibliográficas del medio económico o financiero a nivel nacional, por ende, se ha planteado diversas estrategias de búsqueda con el fin de presentar resultados fidedignos.

Se realizó un análisis de la situación financiera del sector inmobiliario, tomando en cuenta los estados financieros para poder calcular los ratios de liquidez, gestión, rentabilidad y endeudamiento.

MARCO TEÓRICO

El producto interno bruto (PIB) se entiende a la cuantía de bienes o servicios que generan entes económicos en un periodo de tiempo. Su cálculo se determina por la matriz insumos y productos en la cual se describen los bienes y servicios en la parte productiva desde el punto de vista de productores y también de los consumidores. (BCE, 2020)

Clasificación de las empresas según su total de ventas y el número de empleados que disponen:

Tabla 1

Título: Clasificación de las Empresas según el INEC		
Clasificación	**Ventas**	**Personal**
Grandes	$5´000.001 en adelante	200 en adelante
Medianas Tipo B	$2´000.001 a $5´000.000	100 a 199
Medinas Tipo A	$1´000.001 a $2´000.000	50 a 99
Pequeñas	$100.001 a $1´000.000	10 a 49
Microempresas	menor o igual a $100.000	1 a 9

Nota: Esta tabla muestra la clasificación de las empresas según sus ingresos y el número de trabajadores.

En la presente tabla 1 se ha analizado que existen cinco tipos de empresas dentro del sector de la construcción, se ha considerado sus ingresos, de igual manera, la cantidad de

personal que poseen. En primer lugar, encontramos, las empresas grandes; luego las medianas Tipo B; consiguiente, las Medianas Tipo A; seguido de las pequeñas; finalmente, las microempresas.

Análisis Financiero

Es un análisis de la actividad financiera, es decir, provee información acerca de una gestión financiera. (Lavalle Burguete, 2017). Por ese motivo, se debe comprender que los indicadores solo tienen un desenlace positivo y utilidad administrativas cuando se les compara unos con otros, y una comparación con años anteriores.(Villegas, 2002)

- **Análisis Horizontal**

Es una variación realizada en un tiempo determinado, dicho de otra manera, si aumenta o disminuye las ganancias de la institución. Por ello, se analiza cada número del balance, es decir, se contempla el tiempo de cada movimiento y el periodo, expresado de otra manera, el estado de resultados. De igual forma, es comparada contra los mismos balances o resultados, su análisis se efectúa de izquierda a derecha o viceversa. (Calleja Bernal Mendoza, 2017).

- **Análisis Vertical**

Determina el porcentaje de cada cuenta, es decir, si existe una distribución equitativa de sus activos considerando las necesidades financieras. Se realiza de arriba-abajo o viceversa de las cuentas en los estados financieros porcentuales. (Calleja Bernal Mendoza, 2017).

- **Análisis de los estados financieros.**

Busca comprender la naturaleza interna de los estados financieros. (Calleja Bernal Mendoza, 2017) Por ende, hace énfasis en estos sectores:

1. **Las fuentes de financiamiento**: es la distribución de los pasivos o capital. (Wild, Subramanyam, & Halsey, 2007)
2. **La composición de los activos:** se centra en la distribución de los activos circulantes o no circulantes. (Wild, Subramanyam, & Halsey, 2007)

Indicadores Financieros

1.1 Liquidez

Se comprende a la solvencia de una persona jurídica o natural la capacidad poder pagar inmediatamente sus pasivos o transformar un activo en un capital (Gitman & Zutter, 2016)

1.1.1 Razón corriente

La capacidad de la compañía de afrontar sus obligaciones financieras a corto plazo, por ello, se utiliza la siguiente formula. (Gitman & Zutter, 2016)

$$Razón\ Corriente = \left(\frac{Activo\ corriente}{Pasivo\ corriente}\right)$$

1.1.2 Prueba ácida

Determina la capacidad de la compañía para obtener efectivo a corto plazo, por ejemplo, la facilidad de la aprobación de un préstamo, por ello, posee una gran similitud con la liquidez corriente, a pesar que se excluye el inventario, es decir activo corriente con menor liquidez. (Gitman & Zutter, 2016)

Se puede establecer la baja liquidez del inventario a dos factores, tales como:

1. Dificultad en la venta de productos del inventario, ya que, son bienes parcialmente terminados o artículos especiales. (Gitman & Zutter, 2016)

2. La venta del inventario mediante crédito, esto genera un pasivo, antes que un activo corriente. (Gitman & Zutter, 2016)

La prueba ácida se calcula de la siguiente forma:

$$Prueba\ ácida = \left(\frac{Activo\ corriente - Inventario}{Pasivo\ corriente}\right)$$

1.1.3 Capital de trabajo

Son los recursos o medios activos para ejecutar sus operaciones, es un resguardo en caso de poseer problemas de liquidez. (Van Horne & Wachowicz Jr, 2010) Se calcula de la siguiente forma:

$$Capital\ de\ trabajo = Activo\ corriente - Pasivo\ corriente$$

1.2 Solvencia

Comprende la capacidad de la compañía para cumplir con sus obligaciones a largo plazo, es decir, endeudarse con el fin de adquirir una mayor cantidad de dinero para destinar a una inversión (apalancamiento financiero) (Ross, Westerfield, & JJaffe, 2012)

1.2.1 Razón de endeudamiento

Permite analizar la cantidad de iliquidez que posee la empresa, es decir, comprender el grado de endeudamiento de la institución con todos los acreedores. (Ross, Westerfield, & JJaffe, 2012). Por ello, se utiliza la siguiente formula:

$$Razón\ de\ endeudamiento = \left(\frac{Pasivo\ total}{Patrimonio}\right)$$

1.2.2 Nivel de deuda

Compara los activos que posee la empresa con sus pasivos, es decir, las deudas que posee con sus acreedores. Por ello, cuanto mayor es el índice de deuda, aumenta el dinero usado de otros individuos para generar utilidades (Gitman & Zutter, 2016). Se calcula de la siguiente manera:

$$Nivel\ de\ deuda = \left(\frac{Pasivo\ total}{Activo\ total}\right)$$

1.2.3 Nivel patrimonial

Establece la cantidad unitaria monetaria del patrimonio por cada inversión de activos fijos. (Gitman & Zutter, 2016). Se calcula de esta manera:

$$Nivel\ patrimonial = \left(\frac{Patrimonio}{Activo\ total}\right)$$

1.3 Gestión

Es una serie de métodos que permiten evitar el fracaso de la compañía, es decir, predecir y generar utilidades para la empresa. (Ollague Valarezo, Ramón Ramón, Soto Gonzalez, & Novillo, 2017)

1.3.1 Rotación de cuentas por cobrar

Permite comprender las veces que la compañía cobra sus cuentas para generar en activos con liquidez. Es importante, ya que, evalúa las políticas de crédito o cobro. (Gitman & Zutter, 2016). Se calcula de la siguiente forma:

$$Rotación\ de\ cuentas\ por\ cobrar = \left(\frac{Cuentas\ por\ cobrar}{Ventas}\right) * 360$$

1.3.2 Rotación de inventario

Analiza la liquidez del inventario de la compañía, es decir, el tiempo que se toma para vender un producto y renovar mercadería. (Gitman & Zutter, 2016) Se calcula de la siguiente forma:

$$Rotación\ de\ inventario = \left(\frac{Inventario}{Costo\ de\ Ventas}\right) * 360$$

1.3.3 Rotación de cuentas por pagar

Analiza el tiempo que posee la compañía para cumplir con sus obligaciones, en caso de ser en un tiempo largo determina los problemas que posee la institución para cumplir con sus haberes. (Gitman & Zutter, 2016) Se calcula de la siguiente forma:

$$Rotación\ de\ cuentas\ por\ pagar = \left(\frac{Cuentas\ por\ pagar}{Costo\ de\ ventas}\right) * 360$$

1.4 Rentabilidad

La rentabilidad es un indicador como ningún otro, ya que nos permite analizar el grado de eficiencia de la empresa y nos permite comparar entre varias empresas incluso de sectores diferentes. (López, 2004)

1.4.1 ROA

Determina eficazmente los beneficios que posee la empresa con sus activos, dicho de otra manera, cuanto más egregio sea la utilidad con respecto a los activos, se entiende que la empresa está excelente. (Gitman & Zutter, 2016). Se calcula de la siguiente forma:

$$ROA = \left(\frac{Ut\ operativa + amortización + depreciación - imp\ renta}{Activo\ total}\right)$$

1.4.2 ROE

Comprende la inversión de los socios en la compañía. Por ende, mientras más inversiones, mayores ganancias tendrán los socios. (Gitman & Zutter, 2016). Se calcula de la siguiente forma:

$$ROE = \left(\frac{Utilidad\ neta}{Patrimonio}\right)$$

1.4.3 Utilidad neta

Analiza el porcentaje del dinero invertido posterior a cada venta, luego de que se concluyeran todos los costos y gastos, esto incluye, impuestos o intereses. Por ello, mientras más egregio la utilidad neta, mejor porvenir financiero posee la empresa. (Gitman & Zutter, 2016). Se calcula de la siguiente forma:

$$Utilidad\ neta = \left(\frac{Ventas - Costo\ de\ ventas}{Ventas}\right)$$

PRIMER CAPÍTULO – Interpretación de resultados

Aportes de la construcción en la economía del país.

Es fundamental determinar la importancia de la construcción en el PIB del Ecuador, en el análisis realizado hacemos una comparativa con otras industrias económicas que son importantes para el país. Las que más resaltan son manufacturas, petróleo y minas, comercio, construcción y servicios. Para el año 2019 la construcción aportó el 8,17% al PIB ecuatoriano.

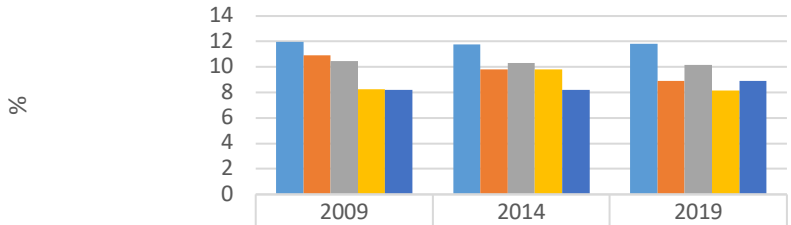
Por varios años, la construcción ha sido un fuerte económico muy importante, por ello, en el dos mil diecinueve significó un ocho coma diecisiete por ciento del PIB real nacional. De igual forma, representó un 6,1% del total de empleos en el país. Finalmente, logró una inversión extranjera de $ 69 millones de dólares, por ello, ha registrado una demanda de $ 1.900 millones de dólares del sector económico gubernamental o particular. (revistagestion.ec, 2020)

Por consiguiente, la construcción al estar en el sector secundario de productos involucra y beneficia a muchas industrias en el desarrollo de sus actividades. Entre la clasificación que tenemos de las industrias del Ecuador; de las 17 ramas de actividad de la economía ecuatoriana las cinco actividades que más aportaron al PIB en el año 2019 fueron:

1. **Manufactura** (11,81%), "sin considerar la refinación de petróleo".
2. **Comercio** (10,16%).
3. **Enseñanza y servicios sociales y de salud** (8,92%).
4. **Petróleo y minas** (8,91%).
5. **Construcción (8,17%)**.

Figura 1

Actividades que más aportaron al PIB en el año 2019



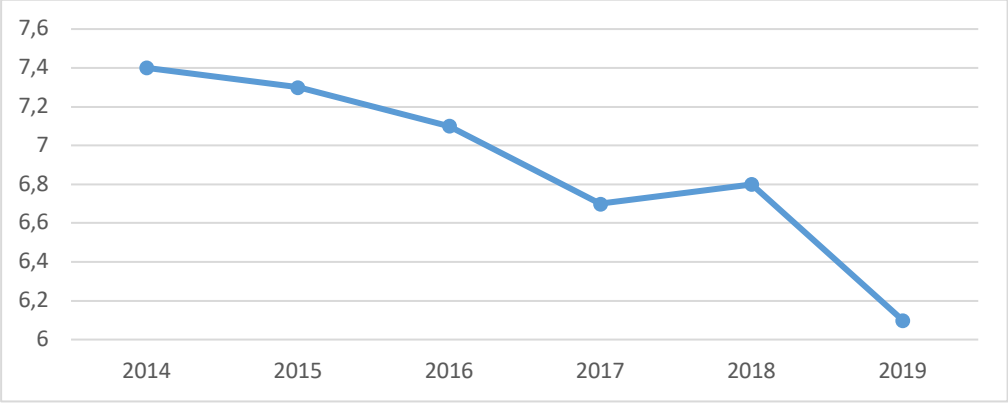
	2009	2014	2019
Manufactura	11,98	11,79	11,81
Petroleo y minas	10,91	9,83	8,91
Comercio	10,45	10,29	10,16
Construccion	8,24	9,83	8,17
Enseñanza y servicios sociales y de salud	8,21	8,18	8,92

Nota: Describe el porcentaje de aportación al PIB de las principales industrias del país durante el año 2019. Tomado de *Banco Central del Ecuador,* por B. Reinozo, 2021.

Pilar en el empleo del ecuador

FIGURA 2

Empleo en el sector de la construcción en referencia al empleo total (%)



Nota: Describe la disminución del empleo en el sector de la construcción. Tomado de *Banco Central del Ecuador*, por B. Reinozo, 2022.

El sector construcción fue la sexta actividad económica que más empleos generó para los ecuatorianos en el año 2019, el 6,1% de la población económicamente activa (PEA) laboraron en dicho sector, ya sea, en la construcción de carreteras o edificaciones (revistagestion.ec, 2020). Tal es su importancia para el Ecuador que el gobierno siempre está en busca de impulsar el sector mediante reducción de impuestos, tasas preferenciales de vivienda y créditos más accesibles.

Tabla 2

Porcentaje del empleo según el sector de la construcción

AÑO	Empleo en el sector de la construcción en referencia en el empleo total (%)
2014	7,4
2015	7,3
2016	7,1
2017	6,7
2018	6,8
2019	6,1

Nota: Describe la disminución del empleo desde el 2014 hasta el 2019. Tomado de *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos,* por B. Reinozo, 2022.

Inversión extranjera en la construcción

La inversión extranjera durante el 2016 recaudó un total de $30 millones de dólares; mientras que en el 2019 ingresó más de $88 millones de dólares, es decir, que ha existido un aumento más de $50 millones de dólares. Aunque esta cifra disminuyó $ 69 millones de dólares en 2019. En términos relativos, representó una caída del 5, 2% del total de la inversión extranjera. (revistagestion.ec, 2020). Se deduce que el incremento de la inversión en años anteriores se ha debido a la disponibilidad de demanda que tenía el comprador, a su vez, a la estabilidad económica y política del país. (revistagestion.ec, 2020)

Figura 3

Inversión extranjera (en millones) del sector de la construcción desde 2016 hasta el 2019.

Nota: Describe la inversión extranjera en el sector de la construcción desde el 2016 hasta antes de la Pandemia. Tomado de *Banco Central del Ecuador*, por B. Reinozo, 2022.

La construcción.

Anticipadamente, se describió la caída económica sobre dicho sector, a pesar de ello, es necesario mencionar que desde el 2018 se planteó el Programa de Vivienda social y pública que atrajo el interés de este sector; sin embargo, la pandemia lo empeoró, ya que la población se centró más en la salud y protección de sí mismo. A pesar de ello, La CEPAL (Comisión Económica Para América Latina) aludió que este sector fue "medianamente afectado", es decir, por las restricciones impuestas, aunque el estado planteó medidas para salvaguardar a los ciudadanos, pues no se podía parar la economía de un país. De igual forma, por los informes expuestos del Banco Central afirma los estragos de este sector, es decir, la inversión se desplomó en -7,1% con respecto al primer trimestre del 2019.

No obstante, en el 2020 los créditos inmobiliarios disminuyeron a la mitad, es decir, un 56,5% a inicios de la pandemia. De igual manera, se descubrió que en ese mismo año se despidió un total de 8.318 personas, por ello, ha existido una disminución de $ 67 millones de dólares en remuneraciones, es así que aumentó el desempleo en el país.

Se puede resumir que la construcción puede ser fácilmente afectada por la coyuntura económica del país, es decir, problemas del estado que permitan desviar el dinero a sectores de importancia en ese momento, es así que, recesiones económicas, inflaciones o crisis afectan directamente a la economía de este sector. En conclusión, la construcción es una fuente de empleo y de inversiones extranjeras, a su vez, no trabaja de forma aislada, ya que necesita el apoyo de sectores intermedios como de instituciones financieras. (revistagestion.ec, 2020)

Propósito de la construcción

Durante el inicio de la pandemia, se ha establecido que el 86,1% correspondió a construcciones residenciales, es decir, casas o departamentos; mientras que, un 9,0% a no residenciales, edificaciones destinadas a comerciales, escuelas, hospitales, etc. Finalmente, el 5,0% a construcciones mixtas, es decir, casas y local comercial a la vez. (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2019)

Se le denomina uso de residencial a predios de uso comercial, industrial, edificios administrativos, educación, salud, transporte, etc.

Figura 4

Propósito de la construcción desde el 2015 hasta el 2019.

Nota: Describe el propósito de la construcción en tres tipos: mixta, no residencial o residencial desde el 2015 hasta el 2019. Tomado de *Instituto Nacional de Estadística y Censos*, por B. Reinozo, 2022.

Distribución de edificaciones por tipo de obra

De las potenciales edificaciones estimadas para el 2019 que ascendieron a 33.314, se registró como "nueva construcción" el 89,6% de participación, seguido por el 8,5% y el 1,9% de ampliación y reconstrucción respectivamente. (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2019).

Figura 5

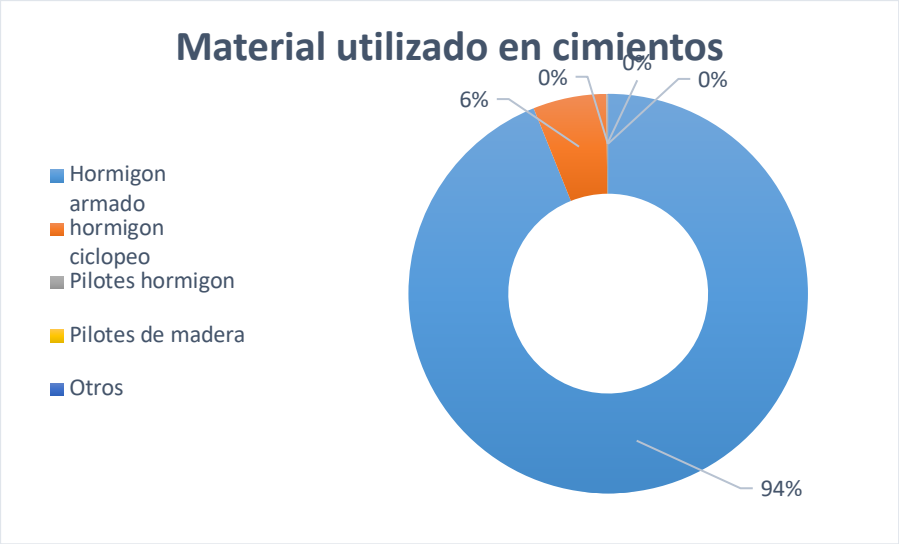
Distribuciones de edificaciones por tipo de obra durante el 2019.

Nota: describe el propósito de las distribuciones por obra en el años 2019. Tomado de *Instituto Nacional de Estadística y Censos*, por B. Reinozo, 2022.

Edificaciones y permisos de construcción

Figura 6

Materiales utilizados en cimientos

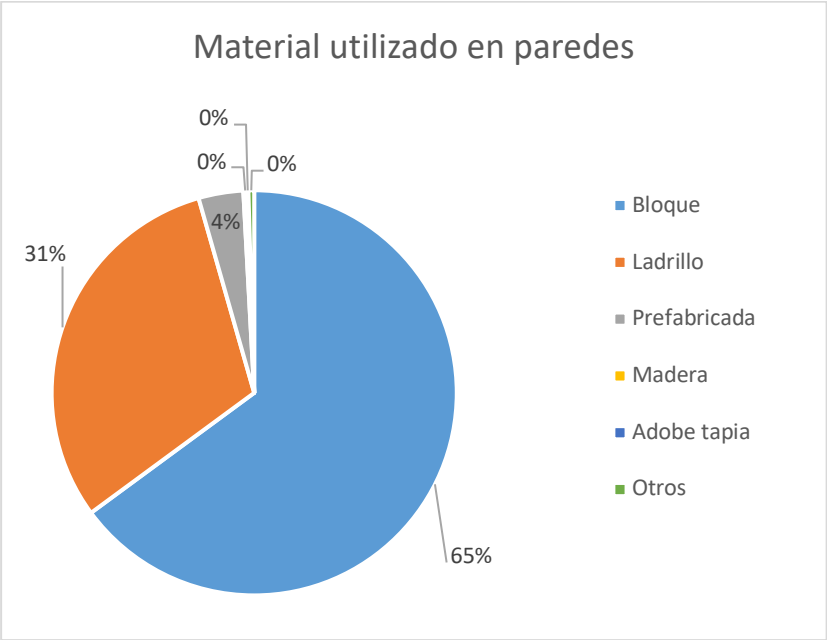


Nota: describe los materiales utilizados para las obras en el año 2019. Tomado de *Instituto Nacional de Estadística y Censos*, por B. Reinozo, 2022.

- Material utilizado en paredes

Figura 7

Materiales utilizados en paredes

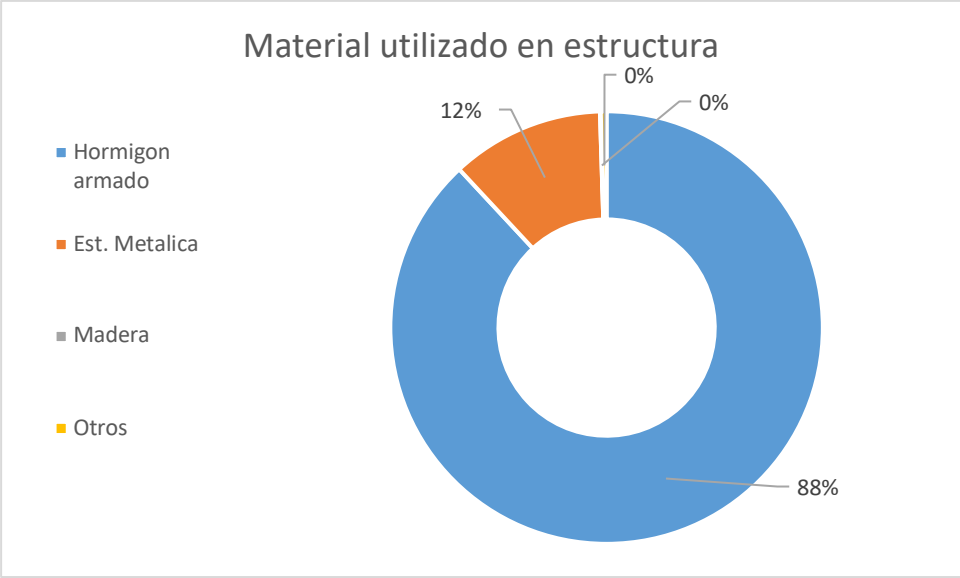


Nota: describe los materiales utilizados para las paredes en el año 2019. Tomado de *Instituto Nacional de Estadística y Censos*, por B. Reinozo, 2022.

- Material utilizado en estructura

Figura 8

Materiales utilizados en estructura

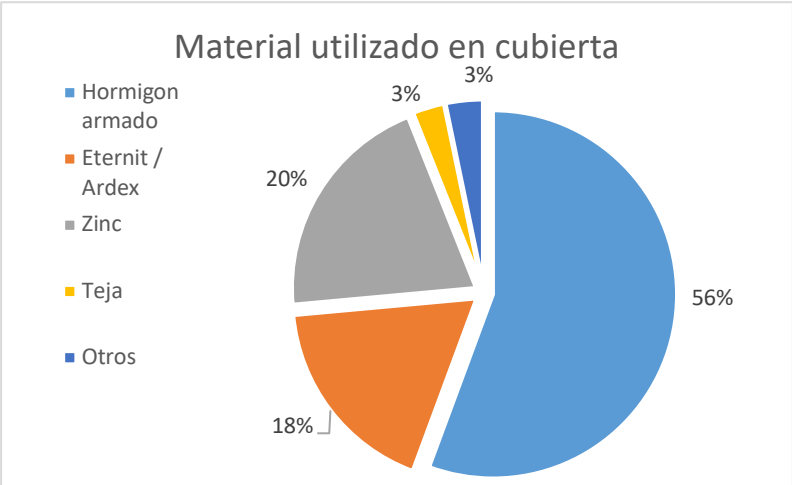


Nota: describe los materiales utilizados para las estructuras en el año 2019. Tomado de *Instituto Nacional de Estadística y Censos*, por B. Reinozo, 2022.

- Material utilizado en cubierta

Figura 9

Materiales Utilizados en cubierta



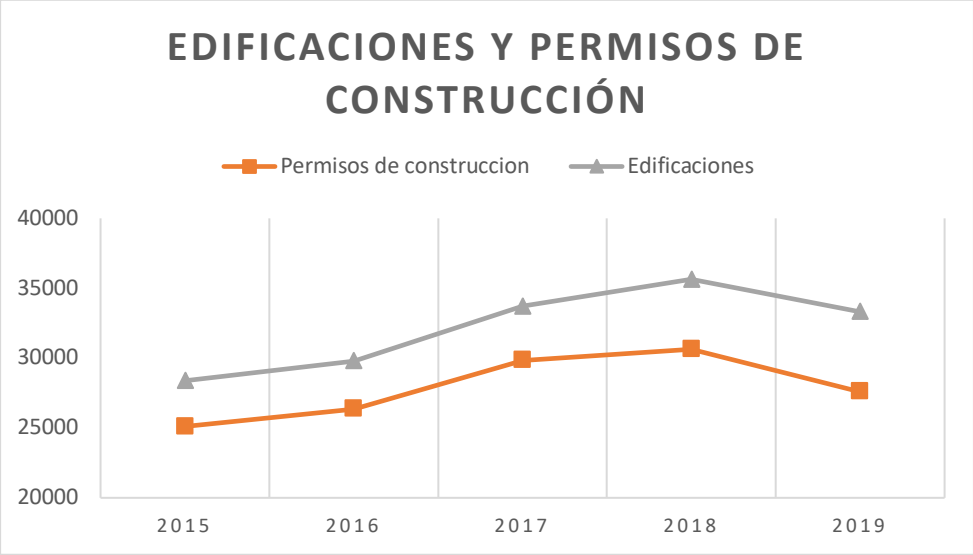
Nota: describe los materiales utilizados para las cubiertas en el año 2019. Tomado de *Instituto Nacional de Estadística y Censos*, por B. Reinozo, 2022.

Según cifras del INEC en el año 2019 existe una diferencia de 2055 potenciales edificaciones con respecto al año 2018 lo cual representa una contracción del 6.53%.

En el año 2019, se registraron 27.596 permisos de construcción a nivel nacional, representando una disminución del 9,9% respecto al periodo anterior, además se puede observar que en relación de potenciales edificaciones con permisos otorgados existe una diferencia del 17.16% en el 2019. (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2019)

Figura 10

Edificaciones y permisos de construcción.



Nota: muestra una comparativa entre los permisos de construcción y edificaciones potenciales entre los años 2015 al 2019. Tomado de *Instituto Nacional de Estadística y Censos*, por B. Reinozo, 2022.

Financiamiento para la construcción

Es claro que el financiamiento es una fuente importante de recursos para el sector de la construcción. En 2018 más de $ 1.900 millones de dólares se inyectaron en la industria de la construcción mediante préstamos de diversas entidades financieras. (revistagestion.ec, 2020)

Tabla 3

Participación de entidades bancarias en el financiamiento de créditos hipotecarios.

ENTIDAD	PRTICIPACION EN %
Préstamos del IESS, ISSFA o ISSPOL	6,89%
Préstamos cooperativas	2,04%
Préstamos de Mutualistas	0,64%
Préstamos de otros bancos	56,78%
Préstamos de otras financieras	32,44%
Préstamos del Banco del Estado con Bono de Vivienda (MIDUVI)	0,08%
Préstamos del Banco del Estado sin Bono de Vivienda (MIDUVI)	0,16%
Otros préstamos	0,96%

Nota: muestra una representación del porcentaje de participación en la emisión de créditos hipotecarios en el 2019. Tomado de *Instituto Nacional de Estadística y Censos*, por B. Reinozo, 2022.

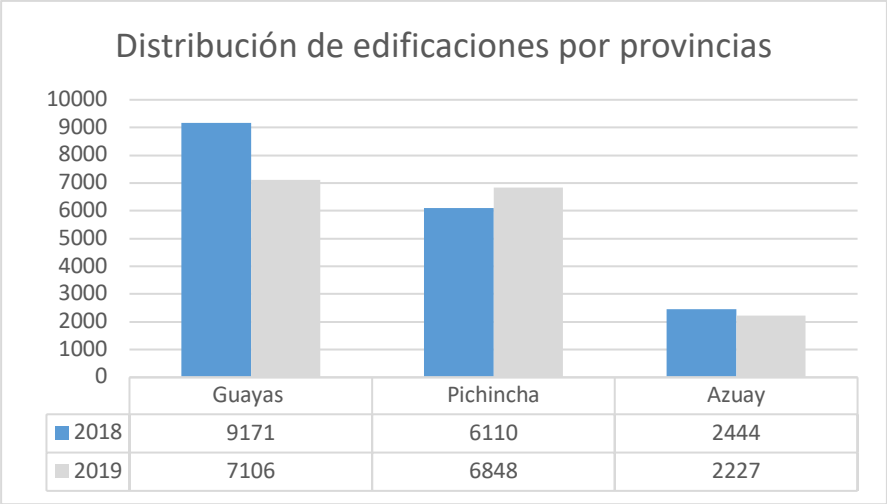
Sector de la construcción: Cuenca.

Distribución de edificaciones por provincias

En el 2019, de las 33.314 potenciales edificaciones a construir tomando en cuenta las tres principales provincias del país, la mayor parte se agrupó en la provincia del Guayas con el 21,3%, en segundo lugar, se encuentra Pichincha con el 20,55% y en tercer lugar la provincia del Azuay con el 6,84%

Tabla 4

Distribución de edificaciones por provincias



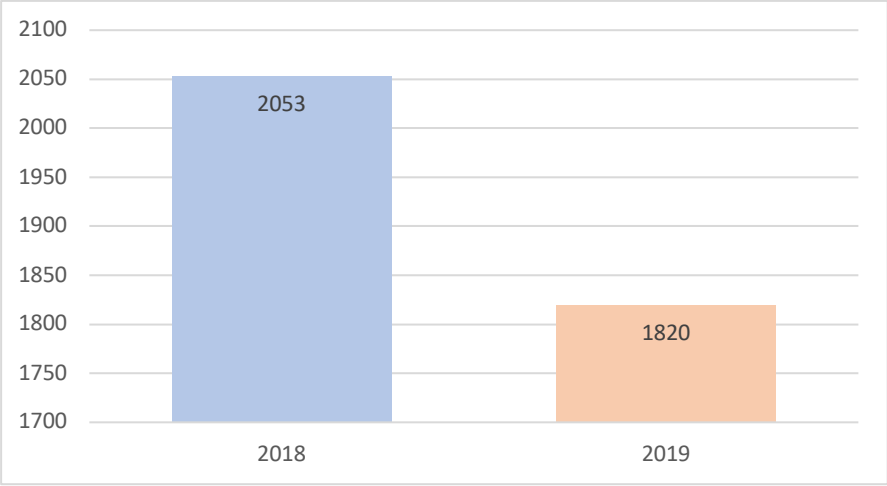
Nota: muestra el número de edificaciones en las 3 principales provincias del país en el 2018 y 2019. Tomado de *Instituto Nacional de Estadística y Censos*, por B. Reinozo, 2022

Número de edificaciones en el cantón cuenca

El cantón Cuenca representó el 5,46% de las edificaciones a construir a nivel nacional, reflejando que existió una caída del 11,35% con respecto al periodo anterior (2018).

Figura 12

Número de edificaciones en Cuenca



Nota: muestra el número de edificaciones en Cuenca en el 2018 y 2019. Tomado de *Instituto Nacional de Estadística y Censos*, por B. Reinozo, 2022

Por ello, se analizó a las empresas de construcción en la ciudad de Cuenca determinando como variable principal su valor de ventas en el año del 2019 para clasificarlas y de esta manera ver cuáles son parte de las empresas medianas de construcción tipo B que se determinan en este estudio.

Tabla 5

Empresas con ventas en el sector de la construcción Cuenca

Empresas de Construcción	**Total de Ingresos Ordinarios 2019**
Ejeproy	$4.996.880,8
León & Carpio	$2.096.014,2
Construvicor (Vintimilla)	$752.898,54
Astudillo Guillen Construcciones Y Servicios De Ingeniería Cía. Ltda.	$839.137,31
Ing. Felipe Andrade CONSTRUCTORES FEANCONSTRUC	$808.227,00
EGGOCCP CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS CIA. LTDA.	$993.611,00
CIM-COMPAGNIE INTERNATIONALE DE MAINTENANCE	$ 1.962.152,22
TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S. A.	$207.486,91
GRANISTONE CIA. LTDA.	$ 3.500.779,53
Guevazco Compañía Limitada	$ 992.346,67
MEDINA LAZO CIA. LTDA.	$298.842,13

INAI INNOVACION EN ARQUITECTURA CIA. LTDA.	$ 398.115,43
CARRASCO RFV CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	$ 748.691,69

Nota: muestra el número de ventas de las empresas de construcción en cuenca en el año 2019. Tomado de *Superintendencia de Compañías*, por B. Reinozo, 2022

Mediante la tabla presentada la cual se basa en sus ventas en el año 2019, las 2 empresas que se pueden determinar como empresas medianas tipo “b” son:

- Ejeproy con: $4,996,880,8 en ventas el año 2019
- León y Carpio con: $2.096.014,22 de ventas el año 2019

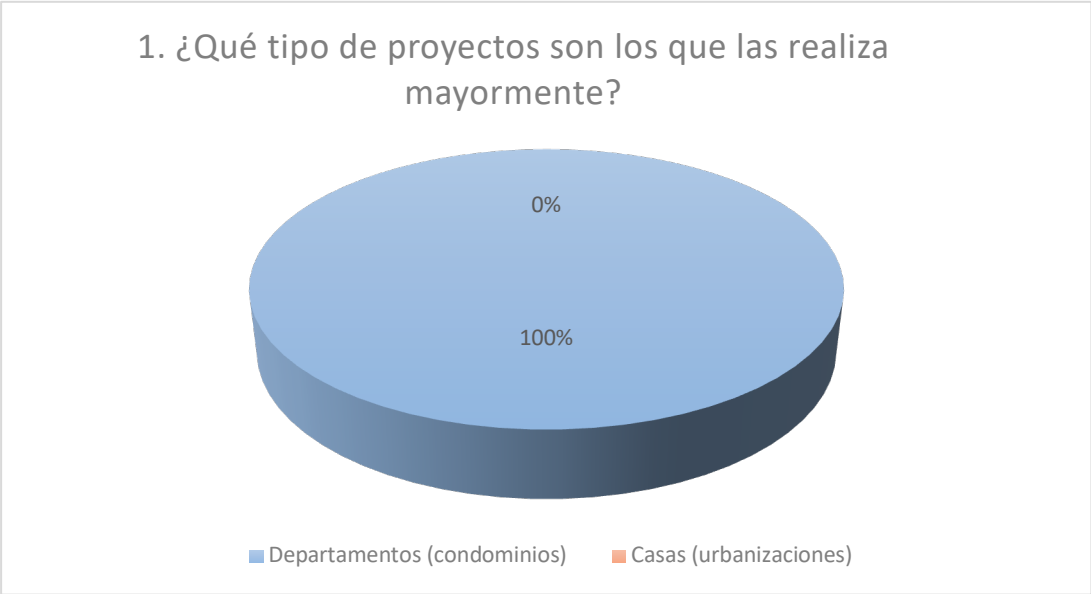
Por ello, se ha realizado una encuesta a dos empresas medianas tipo "B" con el fin de analizar su realidad. Entre los parámetros se han seguido: - Producción de Venta. - Situación durante de la pandemia. – Cambios en su gestión financiera y administrativa.

Encuestas realizadas

1. ¿Qué tipo de proyectos son los que realiza mayormente?

Figura 12

Los proyectos inmobiliarios que más realizan las empresas de construcción



Nota: muestra las respuestas a la pregunta realizada número 1. Tomado de *encuestas realizadas por el autor*, por B. Reinozo, 2022

Análisis:

Estas empresas inmobiliarias se especializan en proyectos de departamentos. Por el simple hecho de que buscan terrenos ubicados en sectores importantes de la ciudad, y construyen de manera vertical; en un espacio donde pudieran construirse 4 a 5 casas se pueden generar alrededor de 15 a 20 departamentos. Lo cual en términos financieros es mucho más rentable.

2. ¿Están los proyectos inmobiliarios basados en algún análisis de mercado y de necesidad de los clientes antes de su construcción?

Figura 13

Proyectos basados según análisis de mercado en empresas inmobiliarias.

Nota: muestra las respuestas a la pregunta realizada número 2. Tomado de *encuestas realizadas por el autor*, por B. Reinozo, 2022

Análisis:

Los proyectos inmobiliarios en empresas de este tamaño, con grandes inversiones, personal y riesgos, no pueden permitirse realizar proyectos por instinto o por alguna decisión sentimental. Deben realizarse estudios de mercado que respalden la decisión a tomar, teniendo en cuenta la importancia de la ubicación, tipo de construcción, cantidad de departamentos y precios a ofrecer en el proceso de construcción y cuando estén construidos.

2. ¿Se ha retrasado la venta de sus inmuebles en la pandemia?

Figura 14

Pastel de respuesta del retraso de ventas de inmuebles en la pandemia

Nota: muestra las respuestas a la pregunta realizada número 3. Tomado de *encuestas realizadas por el autor*, por B. Reinozo, 2022

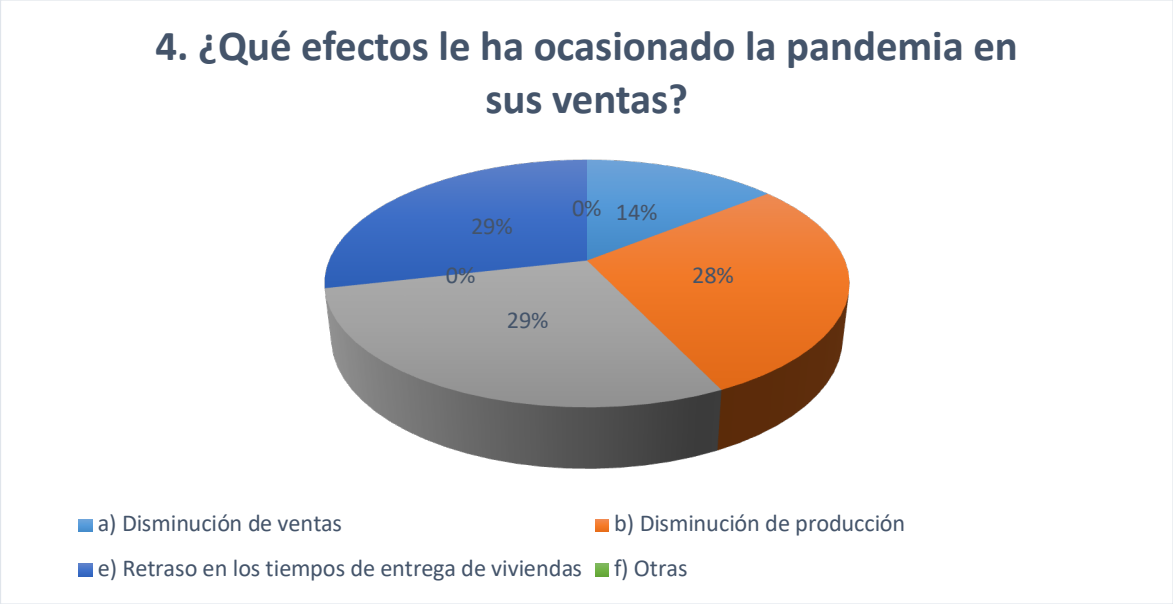
Análisis:

La pandemia retrasó un poco el nivel de ventas, empresas como León y Carpio, y Ejeproy no detuvieron sus actividades de venta, pero sí reflejaron una disminución de las ventas.

4. ¿Qué efectos le ha ocasionado la pandemia en sus ventas?

Figura 15

Respuestas de los efectos en el periodo de pandemia



Nota: muestra las respuestas a la pregunta realizada número 4. Tomado de *encuestas realizadas por el autor*, por B. Reinozo, 2022

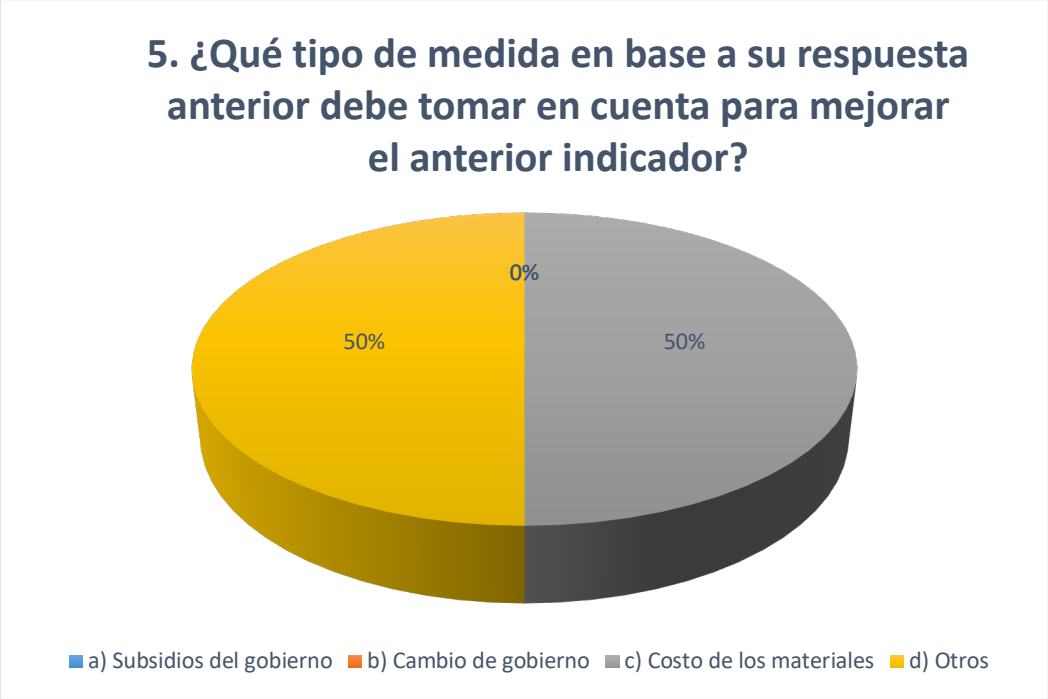
Análisis:

Se refleja el efecto de la pandemia en las ventas y su retraso en distintos factores como los analizados. Las empresas tomaron medidas para minimizar el impacto económico. Se nota la disminución de la producción por las normativas de pandemia y respecto a aforo de espacios.

5. ¿Qué tipo de medida en base a su respuesta anterior debe tomar en cuenta para mejorar el indicador anterior?

Figura 16

Respuesta de las medidas tomadas para mejorar el indicador anterior



Nota: muestra las respuestas a la pregunta realizada número 5. Tomado de *encuestas realizadas por el autor*, por B. Reinozo, 2022

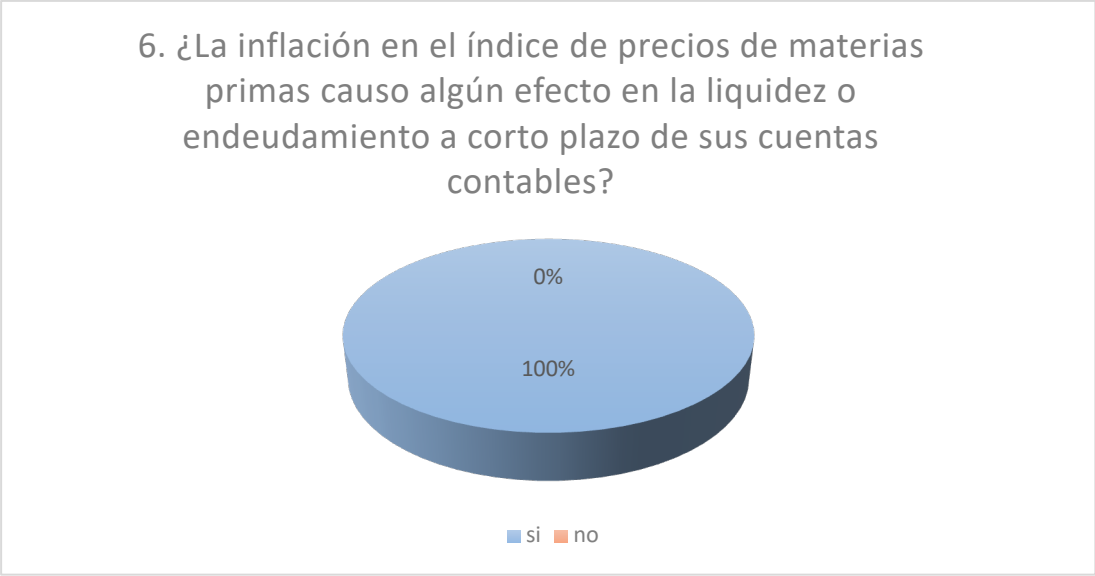
Análisis:

Las empresas de construcción recurrieron en un 50% en reformular sus recursos financieros, ya que es clave para cualquier empresa responder ante las circunstancias externas de la empresa. Con una política buscando el ahorro y desarrollar un análisis de los precios de construcción ante una posible inflación.

6. ¿La inflación en el índice de precios de materias primas causó algún efecto en la liquidez o endeudamiento a corto plazo de sus cuentas contables?

Figura 17

Respuesta del efecto de la inflación en los precios de materiales y su efecto en la liquidez o endeudamiento a corto plazo.



Nota: muestra las respuestas a la pregunta realizada número 6. Tomado de *encuestas realizadas por el autor*, por B. Reinozo, 2022

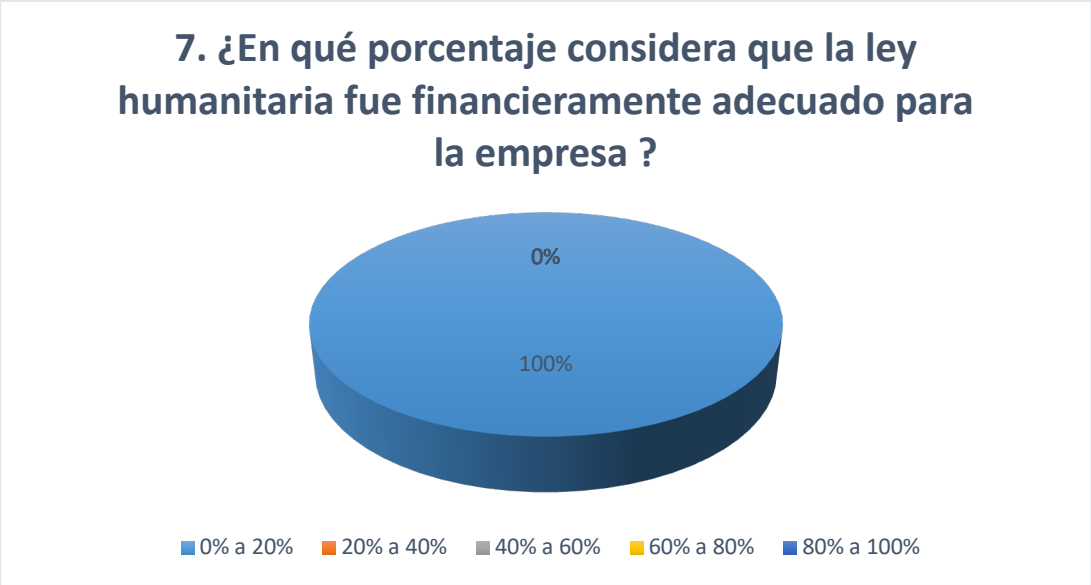
Análisis:

Las empresas detallan que hubo inflación en los materiales de construcción, lo cual generó cambios en los valores para la edificación. Esto al mismo tiempo se desenlazó en una nueva negociación con los proveedores para el pago de las cuentas y ampliar el plazo.

7. ¿En qué porcentaje considera que la ley humanitaria fue financieramente adecuada para la empresa?

Figura 18

Respuesta del porcentaje que se aplicó la ley humanitaria.



Nota: Muestra las respuestas a la pregunta realizada número 7. Tomado de *encuestas realizadas por el autor*, por B. Reinozo, 2022

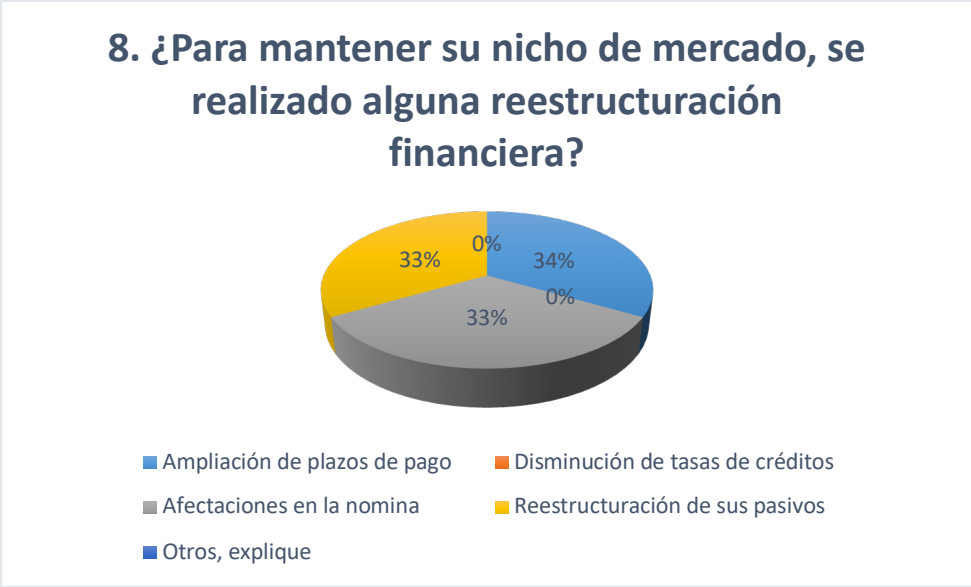
Análisis:

Las empresas no aplicaron la ley humanitaria en sus operaciones. Prefirieron mantener al personal en las mismas condiciones antes de la pandemia.

8. ¿Para mantener su nicho de mercado, se ha realizado alguna reestructuración financiera?

Figura 19

Respuesta de si se realizó una reestructuración financiera.



Nota: Muestra las respuestas a la pregunta realizada número 8. Tomado de *encuestas realizadas por el autor*, por B. Reinozo, 2022

Análisis:

Las empresas en base a sus encuestas determinaron que para ellos lo más importante era una reestructuración de sus pasivos con sus proveedores generando plazos de pago mucho más factibles. Hubo disminuciones en la nómina.

En consecuencia, después del análisis realizado por medio de las encuestas para determinar el punto de opinión de las empresas, procedemos al análisis de su gestión financiera por medio de los ratios. Después de la acumulación de datos se procedió a analizar los ratios de liquidez, endeudamiento, actividad y rentabilidad.

Ratios de Liquidez

Tabla 6

Indicador de liquidez para la empresa León y Carpio.

LEON Y CARPIO						
INDICADOR DE LÍQUIDEZ						
NOMBRE	**FÓRMULA**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**ANÁLISIS**
Índice de liquidez	**Activo circulante / Pasivo circulante**	**2,85**	**1,41**	**1,28**	**1,27**	Se tiene un nivel bastante sano de liquidez en la empresa en relación de pasivos a corto plazo. Tranquilamente pudiéramos cubrir las operaciones de la empresa en una necesidad a corto plazo.
Prueba ácida	**Activo circulante - Inventarios / Pasivo circulante**	**1,18**	**0,43**	**0,38**	**0,56**	Tiene una capacidad cerca del 50% en cuanto a cubrir sus obligaciones a corto plazo sin requerir a la venta de sus inventarios.
Capital de trabajo	**Activo circulante - Pasivo circulante**	**$ 3.785.425,49**	**$ 2.036.882,08**	**$ 2.244.352,40**	**$ 2.210.678,64**	Tiene una gran cantidad monetaria en activos circulantes comparado al pasivo circulante, refleja la liquidez y su capital de trabajo.

Nota: muestra los resultados del indicador de liquidez de la empresa León y Carpio los años 2017 al 2020. Tomado de *superintendencia de compañías*, por B. Reinozo, 2022

Tabla 7

Indicador de liquidez para la empresa Ejeproy.

EJEPROY						
INDICADOR DE LÍQUIDEZ						
NOMBRE	**FÓRMULA**		**2018**	**2019**	**2020**	**ANÁLISIS**
Índice de liquidez	Activo circulante / Pasivo circulante	1,16	1,68	1,45	1,37	Se tiene un nivel bastante sano de liquidez en la empresa en relación de pasivos a corto plazo. Tranquilamente pudiéramos cubrir las operaciones de la empresa en una necesidad a corto plazo.
Prueba ácida	Activo circulante- Inventarios / Pasivo circulante	0,39	0,83	1,12	1,09	Tiene gran capacidad de pago de sus obligaciones a corto plazo, sin requerir la venta de sus inventarios
Capital de trabajo	Activo circulante - Pasivo circulante	$ 385.313,44	$ 690.713,30	$ 856.309,52	$ 930.969,08	Tiene una gran cantidad monetaria en activos circulantes comparado al pasivo circulante, refleja la liquidez

						y su capital de trabajo.

Nota: muestra los resultados del indicador de liquidez de la empresa Ejeproy en los años 2017 al 2020. Tomado de *superintendencia de compañías*, por B. Reinozo, 2022

Análisis:

En términos de liquidez ambas empresas manejan excelentes ratios de liquidez, pero realza un poco más la situación de Ejeproy con mejores ratios. En cambio, la empresa León y Carpio sobresale en su capital de trabajo que es 2 veces superior al que maneja Ejeproy.

En este cuadro sobresalió por su prueba ácida, que demuestra la gran cantidad de inventarios que tienen sin vender la empresa León y Carpio, por eso apenas superó el 0.56 en su capacidad de pago de obligaciones a corto plazo sin tomar en cuenta los inventarios.

Ratios de endeudamiento

Tabla 8

Indicador de endeudamiento para la empresa León y Carpio.

LEON Y CARPIO						
INDICADOR DE ENDEUDAMIENTO						
NOMBRE	**FÓRMULA**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**ANÁLISIS**

Razón entre deuda - capital	**Deuda Total / Patrimonio**	**2,57452716**	**2,44**	**3,57**	**3,69**	En todos estos periodos mantienen un nivel bastante sano de endeudamiento, ya que se apalancan bastante con terceros en lugar de utilizar recursos propios.
Razón entre deuda - activos totales	**Deuda Total / Activos Totales**	**72,02%**	**70,90 %**	**78,11 %**	**78,68 %**	Tiene un alto nivel de dependencia de sus acreedores y que dispone de poca capacidad de endeudamiento.
Nivel patrimonial	**Patrimonio / activos totales**	**27,98%**	**29,10 %**	**21,89 %**	**21,32 %**	Se tiene 29-21% invertido por cada unidad monetaria puesta en capital, por el giro de negocio es muy entendible que necesitan altos pasivos para mantener las operaciones.

Nota: muestra los resultados del indicador de liquidez de la empresa León y Carpio en los años 2017 al 2020. Tomado de *superintendencia de compañías*, por B. Reinozo, 2022

Tabla 9

Indicador de endeudamiento para la empresa Ejeproy.

EJEPROY						
INDICADOR DE ENDEUDAMIENTO						
NOMBRE	**FÓRMULA**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**ANÁLISIS**

Razón entre deuda - capital	Deuda Total / Patrimonio	5,62	1,434216	2,20	2,71	Mantiene un nivel bueno de endeudamiento, se apalancan con terceros para su funcionamiento y operación.
Razón entre deuda - activos totales	Deuda Total / Activos Totales	84,89 %	58,92%	69%	73%	Tiene dos tercios de dependencia a sus acreedores, por lo cual es un balance bastante saludable para la empresa.
Nivel patrimonial	Patrimonio / activos totales	15,11 %	41,08%	31,21 %	26,97 %	Un gran retorno de inversión por cada unidad monetaria invertida.

Nota: muestra los resultados del indicador de endeudamiento de la empresa Ejeproy en los años 2017 al 2020. Tomado de *superintendencia de compañías*, por B. Reinozo, 2022

Análisis:

En lo que respecta a cuestiones de endeudamiento, resalta mucho la función de manejo de proveedores por parte de la empresa León y Carpio, a pesar de tener altos inventarios como vimos en el cuadro anterior, resalta por un 3.69 en respecto al uso de su capital comparado al 2.71 de Ejeproy.

Ambas están sobre los dos tercios de apalancamiento de sus operaciones hacia sus acreedores, lo cual es fantástico para el modelo del negocio.

Ambas empresas mantienen niveles favorables de retornos de inversión en comparación al patrimonio invertido. Considerando la alta maquinaria y financiamiento necesario para el desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios.

Ratios de actividad

Tabla 10

Indicador de actividad para la empresa León y Carpio.

LEON Y CARPIO			
INDICADOR DE ACTIVIDAD			
NOMBRE	**FÓRMULA**	**2020**	**ANÁLISIS**
Rotación de inventario	**(Inventarios/ Costo de ventas) *360**	**865**	El nivel de rotación es bastante alto, ya que la crisis paralizó sus inventarios por un largo tiempo, estancando la producción y la capacidad de venta. Debería crear nuevas estrategias para rotar más su inventario
Periodo promedio de cobro	**(Cuentas por cobrar/ Ventas) *360**	**282**	El tiempo que nos tardan en cancelar los cuentas por cobrar es bastante alto, se puede determinar que hay muchas viviendas que se vendieron por financiamiento propio o con plazos mucho más altos que lo que dura el trámite bancario.
Periodo promedio de pago	**(Cuentas por pagar / Costo de ventas) *360**	**1613**	Se denota una excelente negociación con los proveedores, ya que el periodo de pago promedio esta superior a 3 años calendario. Lo cual les da tiempo suficiente para el cobro y pago posterior.

Nota: muestra los resultados del indicador de actividad de la empresa León y Carpio en el año 2020. Tomado de *superintendencia de compañías*, por B. Reinozo, 2022.

Tabla 11

Indicador de actividad para la empresa Ejeproy.

EJEPROY			
INDICADOR DE ACTIVIDAD			

NOMBRE	FÓRMULA	2020	ANÁLISIS
Rotación de inventario	**(Inventarios/ Costo de ventas) *360**	**95**	La rotación se mantiene en un nivel favorable, la venta promedio de una propiedad inmobiliaria está entre 90 a 180 días. Demuestra que su gestión fue favorable.
Periodo promedio de cobro	**(Cuentas por cobrar/ Ventas) *360**	**157**	El tiempo de cobro es favorable, según el modelo de negocio, todavía tiene rasgos de financiamiento propio para conseguir la venta de las propiedades. El tiempo de financiamiento promedio con el banco está alrededor de los 90 días.
Periodo promedio de pago	**(Cuentas por pagar / Costo de ventas) *360**	**334**	Se refleja una gran negociación para el pago a proveedores, ya que esta casi al doble de lo que tardan en cobrar a sus clientes.

Nota: muestra los resultados del indicador de actividad de la empresa Ejeproy en el año 2020. Tomado de *superintendencia de compañías*, por B. Reinozo, 2022

Análisis:

En esta sección es donde más se aprecia la excelente gestión realizada por Ejeproy con el departamento de ventas. A pesar de la pandemia que afectó a todos por igual, el desempeño y el esfuerzo en ventas evitó que los niveles de inventarios se alzaran al nivel de León y Carpio.

En el periodo promedio de cobro también se demuestra una mejor gestión por parte de Ejeproy, ya que es muy probable que la empresa León y Carpio utilice para atracción a los clientes el financiamiento interno por algunos meses y después proceder a un crédito hipotecario.

Y en el ámbito del periodo promedio de pago la empresa León y Carpio sobresale por su excelente gestión como se demostró en las tablas anteriores. Sin embargo, Ejeproy tiene datos muy favorables en su gestión con proveedores.

Ratios de rentabilidad

Tabla 12

Indicador de rentabilidad para la empresa León y Carpio.

LEON Y CARPIO			
INDICADOR DE RENTABILIDAD			
NOMBRE	**FÓRMULA**	**2020**	**Análisis**
ROA	utilidad neta/ activos totales	0,90%	La rentabilidad de la empresa no ha sido la mejor, es una rentabilidad del 90% por sus inversiones en activos. Se debería hacer correcciones para aumentar el próximo periodo.
ROE	utilidad neta/ patrimonio	6,63%	Se obtiene una utilidad para los accionistas del 6.63% por cada dólar invertido, lo cual está un poco por debajo a las tasas de retorno por ahorros; de todos modos es una tasa muy favorable
Margen de utilidad neta	Utilidad Neta / Ventas Netas	3,31%	La empresa tiene una utilidad del 3.31% por cada dólar en ventas. Es un porcentaje un poco bajo, pero sustentable

Nota: muestra los resultados del indicador de actividad de la empresa León y Carpio en el año 2020. Tomado de *superintendencia de compañías*, por B. Reinozo, 2022.

Tabla 13

Indicador de rentabilidad para la empresa Ejeproy.

EJEPROY			
INDICADOR DE RENTABILIDAD			
NOMBRE	**FÓRMULA**	**2020**	**Análisis**
ROA	utilidad neta/ activos totales	-1,59%	Tiene una pésima rentabilidad, realmente muestra que su año debido a la pandemia fue muy malo. No consiguieron ni siquiera tener utilidad en sus operaciones.
ROE	utilidad neta/ patrimonio	-5,89%	Los inversionistas tuvieron un año de pérdidas, ya que no se reflejaron utilidades, no se puede repartir utilidades.
Margen de utilidad neta	Utilidad Neta / Ventas Netas	-1,31%	Se puede observar cómo tuvieron que hacer descuentos o liquidaciones en sus ventas, para tener márgenes tan negativos

Nota: muestra los resultados del indicador de actividad de la empresa Ejeproy en el año 2020. Tomado de *superintendencia de compañías*, por B. Reinozo, 2022.

Análisis:

La rentabilidad en la empresa león y Carpio a pesar de haber demostrado datos no tan favorables comparados a Ejeproy. Esto se debe principalmente a la gran gestión que tienen con los proveedores. Una gestión que le permite tener utilidades en un año bastante malo y de estancamiento en sus ventas. Ejeproy no pudo alcanzar el nivel de ventas esperado para generar ingresos positivos en este periodo por consecuencia de la pandemia que es considerado un factor externo.

En la determinación del ROE se refleja los mismos resultados y en el margen de utilidad. La ventaja es que por el giro del negocio las unidades que tienen siempre se van a vender en un próximo periodo. Lo cual puede garantizar rentabilidad para próximos ejercicios fiscales.

CONCLUSIONES

La construcción es un sector importante para la economía ecuatoriana, al representar un 8.17% del PIB nacional. Esto ha reflejado una tendencia en la baja desde los años 2016 al 2019; por consiguiente, se ha visto en un decrecimiento en el nivel de ventas e inversión hacia el sector. Al mismo tiempo el sector de la construcción representó en el año 2019 como la sexta fuente de trabajo para los ecuatorianos con un 6.1% de la PEA.

Las empresas de construcción en Cuenca son varias, pero se hizo principal énfasis en las empresas "León y Carpio" y la empresa "Ejeproy" que por su número de ingresos al año entre 2 a 5 millones calificaron como empresas medianas tipo "B". En el análisis se realizó tanto encuestas y análisis de sus ratios financieros, mismos que demostraron una excelente gestión empresarial y que a pesar de un año duro como fue el 2020, se ajustaron financieramente con una mejor negociación de proveedores y nuevas estrategias, así como recurrieron a mejores estrategias y manejo administrativo para evitar pérdidas económicas en este periodo.

Ambas empresas demuestran una excelente gestión financiera, en el análisis realizado tienen resultados favorables como fueron principalmente los ratios de liquidez; mismos que generaron confianza ya que pueden operar sin recurrir a sus inventarios a corto plazo. Del mismo modo en los ratios de endeudamiento ambas empresas tienen factores similares debido a una excelente gestión comercial y de manejo de proveedores. Mientras que en los ratios de actividad resalta mucho la mejor gestión de "Ejeproy" en rotación de inventario y el periodo promedio de pago en comparación con "León y Carpio" porque sus datos demuestran que tienen altos niveles de inventarios que no han logrado vender en un periodo bastante largo. Sin embargo, en los ratios de rentabilidad "León y Carpio" mostró resultados positivos en comparación a "Ejeproy" que acabó el año en pérdidas por no alcanzar un nivel de ventas proyectado debido a que por factores externos como la pandemia Covid-19, mismo que generó un paro significativo en sus actividades económicas.

BIBLIOGRAFÍA

Bartorila, M. A. (2019). *Sostenibilidad y Plusvalia.* Mexico: Fomento Editorial.

BCE. (2020). *Banco Central del Ecuador*. Obtenido de https://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/156-preguntas-frecuentes-banco-central-del-ecuador

Calleja Bernal Mendoza, F. y. (2017). *Análisis de estados financieros.* Mexico: Pearson Educación de Mexico. Obtenido de https://bibliotecas.ups.edu.ec:3488/es/lc/bibliotecaups/titulos/38083

Credinka S.A. (2016). Obtenido de https://www.credinka.com/credinka/archivos/credinka_educa/credito_hipotecario.pdf

EDUCA, C. (1 de enero de 2020). *cmfeduca*. Obtenido de cmfeduca: https://www.cmfeduca.cl/educa/600/w3-article-27290.html#:~:text=Es%20un%20pr%C3%A9stamo%20a%20mediano,las%20personas%20adquirir%20una%20vivienda.

EKOS NEGOCIOS. (7 de 11 de 2018). *EKOS.* Obtenido de EKOS: https://www.ekosnegocios.com/articulo/creemos-en-la-estabilidad-del-sector-para-el-ano-2019

Garcia Osorio, N. &. (2019). Universidad del espiritu santo. 60. Obtenido de https://doi.org/10.31095/podium.2019.35.4

Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2016). *Principios de Administración financiera* (14 ed.). Mexico: PEARSON EDUCACIÓN.

INEC. (octubre de 2018). *Ecuador en cifras.* Obtenido de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/DirectorioEmpresas/Directorio_Empresas_2017/Documentos_DIEE_2017/Documentos_DIEE_2017/Principales_Resultados_DIEE_2017.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2019). *Encuesta* . QUITO: INEC.

Lavalle Burguete, A. C. (2017). *Analisis Financiero.* Mexico: Editorial Digital UNID. Obtenido de Lavalle Burguete, A. C. (2017). Análisis finhttps://bibliotecas.ups.edu.ec:3488/es/lc/bibliotecaups/titulos/41183

López, L. G. (2004). *Preparación y análisis de los estados financieros.* Bilbao: Editorial Desclée de Brouwer.

Mercado, D. N. (2016). *Estudio de Mercado "Sector Construcción".* Quito.

Montalvo, J. G. (2007). ¿Cuánto aumenta realmente el precio de la vivienda? *Indice*, 10-11.

Mundo Constructor. (19 de 09 de 2017). *Mundo Constructor.* Obtenido de https://www.mundoconstructor.com.ec/conoce-la-composicion-del-sector-de-la-construccion-a-diciembre-de-2016/

Ollague Valarezo, J. K., Ramón Ramón, D. I., Soto Gonzalez, C. O., & Novillo, E. F. (2017). Indicadores financieros de gestión: análisis e interpretación desde una visión. *INNOVA Research Journal*, 3-4.

Paez, G. (1 de enero de 2021). *Economipedia*. Obtenido de Economipedia: https://economipedia.com/definiciones/alcabala.html

Pesantez, K. (2 de septiembre de 2020). *primicias.es*. Obtenido de https://www.primicias.ec/noticias/sociedad/familias-ecuador-sin-casa-propia/

Portal unico de tramites ciudadano, g. (1 de Septiembre de 2020). *PORTAL UNICO DE TRAMITE CIUDADANOS.* Obtenido de PORTAL UNICO DE TRAMITE CIUDADANOS: https://www.gob.ec/gadmsd/tramites/permiso-construccion#description

Quito imforma, g. (21 de Enero de 2021). *Quito informa*. Obtenido de Quito informa: http://www.quitoinforma.gob.ec/2021/01/27/registro-de-la-propiedad-entidad-publica-al-servicio-de-la-ciudadania/

revistagestion.ec. (19 de JULIO de 2020). *https://www.revistagestion.ec/*. Obtenido de https://www.revistagestion.ec/: https://www.revistagestion.ec/economia-y-finanzas-analisis/la-construccion-un-pilar-de-la-economia-debilitado-por-la-pandemia#:~:text=APORTE%20DE%20LA%20CONSTRUCCI%C3%93N%20A,al%20PIB%20en%20t%C3%A9rminos%20reales.

Ross, S., Westerfield, R., & JJaffe, e. (2012). *Finanzas Corporativas* (9 ed.). Mexico: The McGraw-Hill.

Van Horne, J. C., & Wachowicz Jr, J. M. (2010). *Fundamentos de Administración Financiera* (13 ed.). Mexico: Pearson Education.

Villegas, E. (2002). Analisis financiero en los agronegocios. *Revista Mexicana de Agronegocios*, 10.

Wild, J., Subramanyam, K., & Halsey, R. (2007). *Análisis de estados financieros* (9 ed.). Mexico: The McGraw-Hill.