



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA
ELENA FACULTAD CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TEMA:

**EVALUACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS EN LAS EMPRESAS
INMOBILIARIAS DE LA PROVINCIA DE SANTA ELENA, PERIODO 2022-
2024.**

**TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE LICENCIADO EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA**

AUTOR:

Mercedes Marianela Moreira Mendoza

LA LIBERTAD – ECUADOR

DICIEMBRE- 2025

Aprobación del profesor tutor

En mi calidad de Profesor Tutor del trabajo de titulación, **"EVALUACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DE LA PROVINCIA DE SANTA ELENA, PERIODO 2022-2024"**, elaborado por la Srta. **Mercedes Marianela Moreira Mendoza** egresada de la Carrera de Contabilidad y Auditoría, Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, previo a la obtención del título de Licenciada en Contabilidad y Auditoría, declaro que luego de haber asesorado científica y técnicamente su desarrollo y estructura final del trabajo, éste cumple y se ajusta a los estándares académicos y científicos, razón por la cual la apruebo en todas sus partes.

Atentamente



Ing. Lilia Valencia Cruzaty, PhD
Profesor tutor

Autoría del trabajo

El presente Trabajo de Titulación denominado “**EVALUACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DE LA PROVINCIA DE SANTA ELENA, PERIODO 2022-2024**”, constituye un requisito previo a la obtención del título de Licenciada en Contabilidad y auditoría de la Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

Yo, **Mercedes Marianela Moreira Mendoza** con cédula de identidad número **0955482732** declaro que la investigación es absolutamente original, auténtica y los resultados y conclusiones a los que he llegado son de mi absoluta responsabilidad; el patrimonio intelectual del mismo pertenece a la Universidad Estatal Península de Santa Elena.



Mercedes Marianela Moreira Mendoza

C.C. No.: 0955482732

Agradecimientos

A la Universidad Estatal Península de Santa Elena, por permitirme adquirir una formación académica y las herramientas necesarias que fortalecieron mis habilidades y destrezas, lo cual contribuye a mi crecimiento como profesional competente.

A la carrera de Contabilidad y Auditoría y a cada uno de los docentes que con su entrega y vocación y guía fueron un pilar esencial en la construcción de mi aprendizaje y en la dirección de mi vida profesional.

Finalmente, a mi tutora de tesis la Ing. Lilia Valencia Cruzaty, PhD, y al Ing. Marcelo Fonseca Torres, MSc. profesor especialista, por su dedicación, paciencia y constante guía que fueron fundamentales para el desarrollo de mi trabajo de titulación.

Gracias a la obtención de información proporcionadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que se pudo concretar este trabajo.

Mercedes Marianela Moreira Mendoza

Dedicatoria

Dedico este trabajo con todo mi cariño y gratitud
Principalmente a Dios, por darme la fuerza necesaria para lograr alcanzar a alcanzar
mis objetivos.

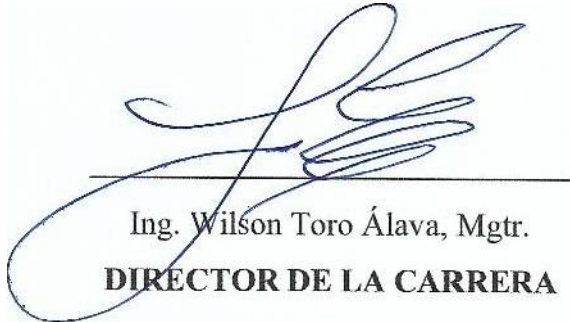
A mis padres, Keerly y Rody que siempre me han brindado su apoyo, comprensión y
motivación a lo largo de esta etapa académica.

A mi abuelita por su cariño incondicional y sus sabios consejos que siempre me
acompañan y a mi abuelito que desde el cielo ilumina mi camino y es mi mayor
inspiración.

A mis familiares y amigos que creyeron en mí y me impulsaron a alcanzar mis metas,
les dedico este logro con profundo agradecimiento y emoción.

Mercedes Marianela Moreira Mendoza

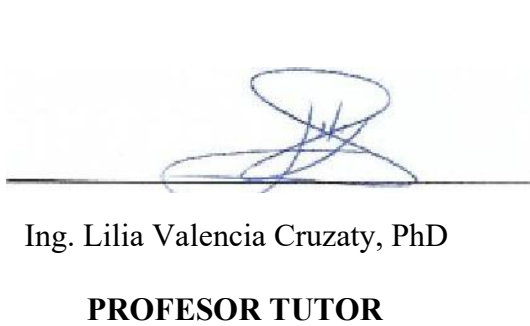
TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN



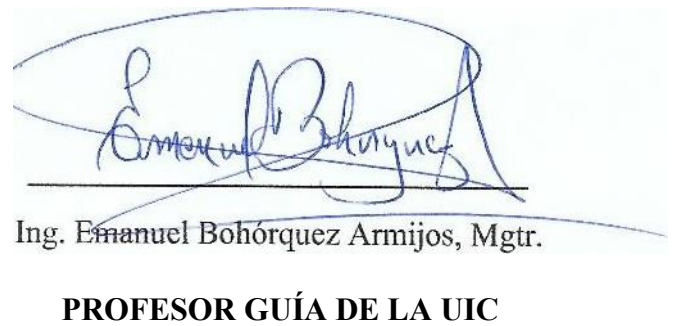
Ing. Wilson Toro Álava, Mgtr.
DIRECTOR DE LA CARRERA



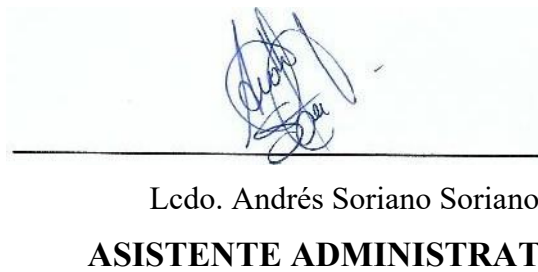
Ing. Marcelo Fonseca Torres, Mgtr.
PROFESOR ESPECIALISTA



Ing. Lilia Valencia Cruzaty, PhD
PROFESOR TUTOR



Ing. Emanuel Bohórquez Armijos, Mgtr.
PROFESOR GUÍA DE LA UIC



Lcdo. Andrés Soriano Soriano
ASISTENTE ADMINISTRATIVO

Índice General

Introducción	14
Planteamiento del problema.....	15
Formulación del problema	17
Sistematización	17
Objetivo general.....	18
Objetivos específicos	18
Justificación	18
Mapeo	19
Capítulo I. Marco Referencial	20
Revisión de literatura	20
Desarrollo de teorías y conceptos	25
Indicadores financieros	25
Índices de Liquidez.....	25
Prueba ácida.....	26
Capital de trabajo.....	26
Razón circulante	26
Índices de Gestión.	27
Rotación de cartera.	27
Rotación de inventarios.....	28
Rotación de activos.....	28
Índices de Rentabilidad.	28
Margen bruto.	29
Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE).	29
Margen de utilidad neta	29
Fundamentos legales.....	30
Capítulo II. Metodología.....	33
Diseño de la Investigación	33
Métodos de la Investigación	33
Población y Muestra	34
Recolección y procesamiento de datos	36
Capítulo III. Resultados y Discusión	38
Análisis de datos cuantitativos.....	38

	8
Indicadores financieros	38
Discusión	71
Conclusiones	73
Recomendaciones	74
Referencias	76
Apéndices... ..	81

Índice de tablas

Tabla 1 Población de las empresas de sector de actividades inmobiliarias de la provincia de Santa Elena, periodo 2022-2024.	34
Tabla 2 Empresas operativas por año.....	35
Tabla 3 Rendimiento sobre la prueba acida de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles.....	38
Tabla 4 Estadística descriptiva de la prueba acida de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	39
Tabla 5 Rendimiento sobre la razón circulante de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	42
Tabla 6 Estadística descriptiva de razón circulante de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	43
Tabla 7 Rendimiento sobre el capital de trabajo neto de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	46
Tabla 8 Estadística descriptiva del capital de trabajo neto de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	48
Tabla 9 Rendimiento sobre la rotación de inventario de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	52
Tabla 10 Estadística descriptiva de la rotación de inventarios de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles.....	52
Tabla 11 Rendimiento sobre la rotación de cartera de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles...54	54
Tabla 12 Estadística descriptiva de la rotación de cartera de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles.55	55
Tabla 13 Rendimiento sobre la rotación de activos de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles...57	57
Tabla 14 Estadística descriptiva de la rotación de activos de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles.58	58
Tabla 15 Rendimiento sobre el margen de utilidad bruta de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles62	62

Tabla 16 Estadística descriptiva del margen de utilidad bruta de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles.....	62
Tabla 17 Rendimiento sobre el margen de utilidad neta de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	64
Tabla 18 Estadística descriptiva del margen de utilidad neta de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	65
Tabla 19 Rendimiento sobre la rentabilidad sobre el patrimonio de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles.....	68
Tabla 20 Estadística descriptiva sobre la rentabilidad del patrimonio de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles.....	68

Índice de figuras

Figura 1 Tendencia de la prueba acida de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	41
Figura 2 Tendencia de la razón circulante de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	45
Figura 3 Tendencia sobre el capital de trabajo neto de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles ...	49
Figura 4 Tendencia de la rotación de inventarios de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles ...	53
Figura 5 Tendencia de la rotación de cartera de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	56
Figura 6 Tendencia de la rotación de activos de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	60
Figura 7 Tendencia del margen de utilidad bruta de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles ...	63
Figura 8 Tendencia del margen de utilidad neta de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles ...	66
Figura 9 Tendencia de la rentabilidad sobre el patrimonio de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles	69

Índice de apéndices

Apéndice A. Matriz de consistencia	81
Apéndice B. Instrumento Ficha Documental.....	82



TEMA:

**EVALUACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS EN LAS EMPRESAS
INMOBILIARIAS DE LA PROVINCIA DE SANTA ELENA, PERIODO 2022-
2024**

AUTOR:

Moreira Mendoza Mercedes Marianela

TUTOR:

Ing. Lilia Valencia Cruzaty, PhD

Resumen

El presente trabajo de investigación con el tema indicadores financieros del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena, periodo 2022-2024, se plantea como problemática que las empresas enfrentan dificultades para mantener su estabilidad económica y operativa debido a factores como los retrasos en los pagos de los compradores el aumento de los gastos y la inestabilidad del mercado, tiene como objetivo analizar la influencia de la evaluación de los indicadores financieros, la metodología empleada se basa en un diseño no experimental de longitudinal con un enfoque cuantitativo, para llevar a cabo su desarrollo se utilizó como instrumento un análisis documental, con un alcance descriptivo, empleando el método deductivo y analítico, los datos se recopilieron a partir de los estados financieros proporcionados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la población del estudio estuvo compuesta por 189 empresas, con respecto a los resultados se observó que los niveles de liquidez obtuvieron una tendencia decreciente, indicando que hubo una disminución en la capacidad para hacer frente a las obligaciones a corto plazo, en cuanto a los indicadores de gestión se notó una eficiencia inconsistente en la rotación de inventarios, mientras que la rentabilidad presento márgenes moderados y variables, con una ligera recuperación en el último periodo analizado, finalmente se concluyó que la evaluación sistemática de los indicadores financieros es una herramienta clave para mejorar la toma de decisiones estratégicas maximizar el uso de recursos y fomentar la sostenibilidad económica del sector inmobiliario en la provincia de Santa Elena.

Palabras claves: Indicadores Financieros, Evaluación, Rentabilidad



TEMA:

**EVALUACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS EN LAS EMPRESAS
INMOBILIARIAS DE LA PROVINCIA DE SANTA ELENA, PERIODO 2022-
2024**

AUTOR:

Moreira Mendoza Mercedes Marianela

TUTOR:

Ing. Lilia Valencia Cruzaty, PhD

Abstract

This research project, focusing on financial indicators in the real estate sector of Santa Elena province during the period 2022-2024, addresses the problem that companies face difficulties maintaining their economic and operational stability due to factors such as payment delays from buyers, increased expenses, and market instability. Its objective is to analyze the influence of financial indicator evaluation. The methodology employed is based on a non-experimental, longitudinal design with a quantitative approach. Documentary analysis was used as the instrument for its development, with a descriptive scope, employing the deductive and analytical method. Data was collected from financial statements provided by the Superintendency of Companies, Securities, and Insurance. The study population consisted of 189 companies. Regarding the results, liquidity levels showed a decreasing trend, indicating a reduction in the capacity to meet short-term obligations. As for management indicators, inconsistent efficiency was noted in inventory turnover, while profitability... I observed moderate and variable margins, with a slight recovery in the last period analyzed. Ultimately, it was concluded that the systematic evaluation of financial indicators is a key tool for improving strategic decision-making, maximizing resource utilization, and fostering the economic sustainability of the real estate sector in the province of Santa Elena.

Keywords: Financial Indicators, Evaluation, Profitability

Introducción

En la actualidad las actividades del sector inmobiliario han aumentado en el mercado creando fuentes de ingresos para la economía del país. Por lo tanto, su importancia es considerable ya que desempeñan un papel esencial como es la compra-venta, alquiler y la explotación de propiedades, tales como viviendas, edificios o terrenos ya sean propios o para alquiler.

Se pudo observar que las instituciones financieras enfrentan diversos desafíos en cuanto a la eficiencia de sus operaciones y la capacidad de mantener la solvencia en contextos económicos cambiantes en cuanto a la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana se pudo detectar que existe una elevada morosidad en la cartera de crédito con una cobertura insuficiente de provisiones y la presencia de activos improductivos lo cual representaría un riesgo significativo para la estabilidad financiera lo que lleva a disminuir los ingresos y aumentar los gastos operativos. Por lo tanto, estos factores impactan negativamente en la rentabilidad y liquidez de estas instituciones lo que resalta la necesidad de llevar a cabo revisiones financieras periódicas para poder identificar cuáles son los desajustes y mejorar la sostenibilidad de estas organizaciones.

En el sector inmobiliario desempeña un papel clave en la economía nacional al impulsar la inversión el empleo y el desarrollo urbano ya que su desempeño ha mostrado variaciones notables durante los últimos años. En la provincia de Santa Elena según la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros reflejo que en el año 2022 se registraron 63 empresas dedicadas a las actividades inmobiliarias que generaron ingresos por 7.65 millones de dólares. En 2023 dichos ingresos disminuyeron a 6.62 millones debido principalmente a la reducción en la demanda de bienes raíces y el incremento del costo de los materiales de construcción y la dificultad de acceso al financiamiento factores que afectaron la liquidez y la rentabilidad del sector, en 2024 se evidenció una recuperación alcanzando 8.13 millones de dólares en ingresos gracias a la reactivación económica postpandemia la estabilización del mercado y un aumento en la inversión privada en proyectos habitacionales y comerciales.

De acuerdo con el presente trabajo de investigación su objetivo principal es realizar un análisis de la influencia de la evaluación de los indicadores financieros en las empresas inmobiliarias de la provincia de santa elena, periodo 2022-2024. para el desarrollo se aplicó una metodología con un diseño no experimental de longitudinal

con un enfoque cuantitativo, para llevar a cabo su desarrollo se utilizó como instrumento un análisis documental, con un alcance descriptivo, empleando el método deductivo y analítico mediante los cuales se lograron obtener los componentes de los estados financieros a partir de fuentes oficiales, así mismo, se recurrió a fuentes bibliográficas como libros especializados, tesis y artículos científicos de ámbito internacional, nacional y local. Como principales resultados se muestran que el nivel promedio de liquidez presentó una disminución del 43 % en el período analizado, lo que evidencia una menor capacidad de las empresas para cubrir sus pasivos a corto plazo. En los indicadores de gestión se identificó un comportamiento variable mientras que algunas compañías mantuvieron rotaciones estables de cartera e inventarios y otras presentaron valores muy bajos o incluso negativos por lo que reflejó diferencias significativas en la eficiencia operativa del sector. Por lo tanto, en los indicadores de rentabilidad se evidenció que tubo registró de márgenes modestos y variables con tasas que oscilaron entre el 1 % y el 5 % lo que indica que hubo una ligera recuperación en el periodo 2024 demostrando una tendencia positiva tras el periodo de desaceleración económica. Mediante este estudio se concluye que las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena han evidenciado una capacidad moderada de recuperación financiera especialmente en el último periodo analizado ya que la evaluación periódica de los indicadores financieros se presenta como una herramienta esencial para mejorar la toma de decisiones optimizar la gestión de los recursos y promover la sostenibilidad económica del sector inmobiliario asegurando así su permanencia y competitividad dentro del mercado provincial.

Planteamiento del problema

La problemática que enfrentan las empresas inmobiliarias se refleja en la dificultad para conservar su salud económica y funcional. Esto ocurre por las demoras en los pagos de los compradores, el incremento de los gastos de construcción y la inestabilidad del mercado, factores que afectan el crecimiento y sostenibilidad de dicho sector. El Banco de México (2020) señala que los niveles de morosidad se ven afectados por factores como la economía, la inflación, los salarios, los precios del petróleo; estas circunstancias impactan directamente en la capacidad de pago de los deudores y causan un deterioro de los indicadores financieros reflejado en mayores riesgos de incumplimiento, necesidad de provisiones adicionales y, en consecuencia, una disminución en la rentabilidad y la estabilidad de las instituciones financieras.

De acuerdo con la Superintendencia de Bancos (2022), de la República Dominicana se logra detectar que existe una alta morosidad en la cartera de crédito, con insuficiente cobertura de provisiones y con la presencia de posibles activos improductivos, reflejando un riesgo significativo para las entidades financieras. Así mismo, la entidad da a conocer cómo estos factores disminuyen la generación de los ingresos y también aumentan los gastos operativos, viéndose afectados los niveles de rentabilidad y liquidez, poniendo en riesgo la solidez y la sostenibilidad de las organizaciones.

En Ecuador el sistema Financiero Nacional del (2020) da a conocer que, durante ese periodo, obtuvo un aumento de morosidad en la cartera inmobiliaria, reflejando un aproximado de 3.90% en la banca. Dando a conocer que este comportamiento evidenció un alto riesgo de incumplimiento y un impacto directo en los indicadores financieros, viéndose afectada la rentabilidad y aumentando la vulnerabilidad en las instituciones financieras frente a la inestabilidad del mercado.

Según el Banco Central del Ecuador (2024), se evidenció cómo la economía del país ha ido sufriendo una caída anual aproximadamente del 2,0% del PIB, lo que ha causado una reducción en el consumo de los hogares (-1,3%), en el gasto de gobierno (-1,2%) y en la formación bruta de capital fijo (-3,8%). Mediante esta desaceleración se han generado tensiones provenientes de los indicadores financieros, teniendo un impacto en la liquidez, la rentabilidad y un aumento en la morosidad, lo que ha elevado la vulnerabilidad y los riesgos relacionados con la inversión y la actividad crediticia. Por su parte, el sector inmobiliario experimentó un crecimiento positivo del 1,3%.

De acuerdo con los datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (2024), en la provincia de Santa Elena del sector inmobiliario, reflejo que en el año 2022 se registraron un total de 63 compañías que se mantuvieron activas, en donde se obtuvo un total de 7,65 millones de dólares en ingresos. En el siguiente año 2023, sus ingresos disminuyeron a 6,62 millones de dólares, ya que solo contaba con un aproximado de 59 empresas. Finalmente, en el último año 2024, a pesar de que hubo una constancia con el anterior año, donde se mantuvieron las mismas empresas, obtuvo un aumento de 8,13 millones de dólares dedicadas a las actividades inmobiliarias.

En este contexto tiene como propósito analizar la influencia de la evaluación de los indicadores financieros en las empresas que se dedican a la actividad de bienes

raises y propiedades, en donde se podrá determinar cómo gestionan sus finanzas, observando el nivel de deuda, la relación entre sus activos y pasivos, y su capacidad para mantener estabilidad económica frente a sus obligaciones. No obstante, las empresas afrontan retos relacionados con la gestión de su estructura financiera, donde se presentan los siguientes problemas:

- Dificultades en mantener los niveles óptimos de liquidez, lo que limita que las empresas inmobiliarias tengan la capacidad de cumplir de manera oportuna con sus obligaciones en corto plazo lo que afectaría la eficiencia operativa.
- Deficiencias en la gestión financiera, que impiden el uso eficiente de activos y pasivos disminuyendo la capacidad para optimizar recursos y comprometiendo la sostenibilidad financiera.
- Rentabilidad baja o inestable, ya que existen dificultades en el sector inmobiliario para generar las utilidades sostenibles durante ciertos periodos.

De acuerdo con los problemas antes mencionado se llevará a cabo la presente investigación titulada “Evaluación de indicadores financieros en las empresas inmobiliarias de la provincia de Santa Elena, periodo 2022-2024”, con el fin de analizar su gestión financiera y proponer estrategias que mejoren la liquidez, rentabilidad y sostenibilidad. Además, se pretende generar información útil que apoye la toma de decisiones y fortalezca la planificación económica del sector.

Formulación del problema

¿Cómo influye la evaluación de los indicadores financieros en las empresas inmobiliarias de la provincia de Santa Elena, periodo 2022-2024?

Sistematización

- ¿Cuál es la importancia de la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena durante el periodo 2022-2024?
- ¿Qué impacto tiene la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena, durante el periodo 2022-2024?
- ¿Qué resultados refleja la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena, durante el periodo 2022-2024?

Objetivo general

Analizar la influencia de la evaluación de los indicadores financieros en las empresas inmobiliarias de la provincia de Santa Elena, periodo 2022-2024.

Objetivos específicos

- Identificar la importancia de la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena durante el periodo 2022-2024.
- Determinar el impacto de la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena, durante el periodo 2022-2024.
- Interpretar los resultados que refleja la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena, durante el periodo 2022-2024.

Justificación

Respecto a la fundamentación teórica del presente estudio da a conocer que es un aporte importante para analizar la evaluación de los indicadores financieros en las empresas inmobiliarias de la provincia de Santa Elena, puesto que representa un elemento fundamental para la toma de decisiones relacionadas con los indicadores de liquidez, gestión y la rentabilidad. Se seleccionaron de manera adecuada los fragmentos más relevantes para facilitar un mejor entendimiento de la definición y comprensión de la variable de estudio, dado que esta investigación se ve beneficiada de valiosos aportes extraídas de tesis, artículos científicos, libros especializados. Es importante resaltar que la aportación de estos documentos consiste en ofrecer un mejor entendimiento de los indicadores financieros, lo que podría facilitar análisis futuros y proporcionar información de manera efectiva y eficiente.

Para la justificación práctica de acuerdo con los objetivos de la investigación se logró, Identificar la importancia, determinar el impacto y a su vez interpretar los resultados que refleja la evaluación de los indicadores financieros de dicho sector. con la aplicación de todos ellos se consiguió llevar a cabo un análisis de la influencia de los indicadores financieros en las compañías del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena durante el periodo 2022-2024. Con la finalidad de que esta investigación genere información significativa que ayude en el proceso de la toma de decisiones financieras, permitiendo optimizar la gestión del capital de trabajo, mejorar la liquidez,

evaluar el nivel de endeudamiento y fortalecer la sostenibilidad económica de las empresas.

Mapeo

El presente proyecto de investigación se estructura en tres capítulos que tratan de forma secuencial. Por lo tanto, se observa la introducción la cual incluye elementos significativos que resaltan la relevancia del estudio realizado. Además, por el planteamiento de problema, sistematización y formulación del problema, objetivos, justificación y mapeo, en el capítulo I: se halla la revisión de literatura, el desarrollo de teorías y conceptos y así mismo los fundamentos legales, en el capítulo II: se encuentra la metodología la cual está constituida en el diseño de la Investigación, métodos de la Investigación, Población, recolección y procesamiento de datos, en el capítulo III: Se encuentra los resultados y discusión lo cual está constituido por análisis de datos (cualitativos, cuantitativos), conclusiones y por ultimo las recomendaciones.

Capítulo I. Marco Referencial

Revisión de literatura

La investigación elaborada por Herrera et al. (2023), Sistema de indicadores financieros de pequeñas y medianas empresas de la Cámara Nacional de la industria Inmobiliaria. Cuya problemática es que las organizaciones han sufrido cambios significativos en sus procedimientos empresariales. Su objetivo principal fue diseñar un sistema de indicadores financieros para las pymes. Con base a la metodología, se empleó un enfoque mixto y un alcance descriptivo con un diseño no experimental así mismo se aplicó el método Delphi, por lo tanto, la población estuvo conformada por 45 organizaciones afiliadas y la muestra fue aleatoria conformada por 34 contadores administradores y gerentes así mismo la información fue recolectada mediante una encuesta aplicada a través de un cuestionario. Sus resultados fueron que el valor ASE (error estándar de medición) de 0.011 lo cual indico una precisión aceptable de la estimación de la confiabilidad. La media de la variable es 3.51, con una desviación estándar de 0.94, que muestra que los valores están relativamente cerca de la media. El valor de mediana ítem-total fue de 0.51, lo que sugiere que la variable no está muy sesgada hacia un lado en particular. Indicando que la variable de estudio es confiable y consistente en su medición. Se concluye que el sistema de indicadores financieros para las pymes de la CNI sirve de sustento teórico para el desarrollo de otras investigaciones afines estructuradas desde el mismo enfoque metodológico.

La investigación elaborada por Ruiz y Vásquez (2023), Análisis sobre la rentabilidad del sector inmobiliario en Colombiano durante el periodo 2017-2021, cuya problemática fue la inflación que ha llevado debido a las grandes variaciones en el PIB del sector de la construcción, el objetivo principal fue analizar la rentabilidad del sector inmobiliario, con base metodología utilizada tiene un alcance descriptivo y un enfoque cuantitativo y se realizó una investigación bibliográfica, en el procesamiento de datos se utilizó la plataforma de Legis Comex, sus resultados fueron que el ROA obtuvo un promedio de 7.78%, el ROE alcanzo un 5.86% y el margen Ebitda promedio fue de 35.8%, esto indica que, aunque un ROE y ROA por debajo del 10% podría considerarse bajo, en términos generales, a corto y largo plazo, la rentabilidad para el sector resulta positiva al considerar el modelo financiero utilizado y la relación de ingresos, lo cual indico una tendencia ascendente, se concluye que sostiene un comportamiento favorable en términos de rentabilidad y que le posibilita competir en el ámbito laboral para ayudar en el crecimiento económico del país.

La investigación elaborada por Aspiazu (2021), *Elaboración de indicadores financieros para la valoración de inversiones en bienes y raíces en proyectos residenciales de Guayaquil*, la problemática radica en que hay una considerable suma de dinero en las cuentas de ahorros y corrientes dentro del sistema financiero nacional, el cual carece de una evaluación objetiva para su inversión, su objetivo principal es determinar las características esenciales del indicador inmobiliario. Con base a la metodología empleada fue de carácter cualitativo y cuantitativo utilizando una investigación exploratoria, analítica y descriptiva, la población objeto de estudio consiste en \$ 218.202 familias de clase económica media y alta, de las cuales se seleccionó una muestra de 400 personas, donde el principal instrumento fue mediante una encuesta. Como resultados se logró fomentar el interés de los inversionistas en la adquisición de viviendas en los programas residenciales que están ubicados en la vía a la costa, en donde la inversión implica entender cuáles son las variables más importantes tales como el precio, las zonas verdes, las áreas de esparcimiento, los espacios recreativos, la seguridad, entre otros factores clave que son esenciales para tomar una decisión acertada. Se concluye que el financiamiento de una propiedad define la inversión en un activo que genera ingresos, lo que posibilita obtener una rentabilidad superior a la que se conseguiría al tener el dinero depositado en una cuenta bancaria.

El estudio realizado por Serrano (2018), *El efecto del capital de trabajo sobre el margen y la rentabilidad de las empresas en el sector inmobiliario de Ecuador durante el periodo 2012-2016*, su principal objetivo fue determinar la relación del capital de trabajo con el margen de la rentabilidad, con base a la metodología de investigación tuvo un enfoque cuantitativo con un diseño no experimental así mismo se empleó un análisis bibliográfico y un método deductivo, en donde la población fue conformada por empresas del sector inmobiliarios registradas en la superintendencias de Compañías y Seguros de las cuales se obtuvo información de sus estados financieros. Como resultados, se obtuvo que la desviación estándar de la ratio de apalancamiento financiero tras aplicar winsor muestra una reducción del 22,45%, así mismo se observó una disminución del 0,05% y por último en el logaritmo de los activos totales al utilizar winsor se pudo observar que existe una baja de 2,31%. Se llegó a la conclusión de que el capital de trabajo de las empresas del sector inmobiliario influye en su margen y rentabilidad. Además, se determinó que el margen bruto presenta efectos constantes los cuales al ser examinados muestran resultados positivos en cuanto a pago.

El estudio realizado por Serrano (2018), El efecto del capital de trabajo sobre el margen y la rentabilidad de las empresas en el sector inmobiliario de Ecuador durante el periodo 2012-2016, su principal objetivo fue determinar la relación del capital de trabajo con el margen de la rentabilidad, con base a la metodología de investigación tuvo un enfoque cuantitativo con un diseño no experimental así mismo se empleó un análisis bibliográfico y un método deductivo, en donde la población fue conformada por empresas del sector inmobiliarios registradas en la superintendencias de Compañías y Seguros de las cuales se obtuvo información de sus estados financieros. Como resultados, se obtuvo que la desviación estándar de la ratio de apalancamiento financiero tras aplicar winsor muestra una reducción del 22,45%, así mismo se observó una disminución del 0,05% y por último en el logaritmo de los activos totales al utilizar winsor se pudo observar que existe una baja de 2,31%. Se llegó a la conclusión de que el capital de trabajo de las empresas del sector inmobiliario influye en su margen y rentabilidad. Además, se determinó que el margen bruto presenta efectos constantes los cuales al ser examinados muestran resultados positivos en cuanto a pago.

La investigación elaborada por Briones (2021), Asesoría en bienes y raíces y su repercusión en la toma de decisiones inmobiliaria de los habitantes de la ciudad de Quevedo, del periodo 2020 plan de negocio inmobiliario, cuya problemática fue la falta de cultura de solicitar servicios de corredores de bienes raíces, su objetivo principal, fue evaluar la repercusión de la asesoría. Con base a la metodología, se utilizó un análisis bibliográfico con un alcance descriptivo, con métodos inductivo, deductivo y analítico, con una población de 63.440 habitantes y una muestra que estuvo conformada por 189 habitantes que se determinó mediante la fórmula para población finita, se recopiló la información mediante técnicas aplicadas como la encuesta on-line. Como resultados, se determinó que hay un mercado potencial que todavía puede ser aprovechado mediante la mejora del servicio ya que el 42% de los encuestados están arrendando y el 42% de los ciudadanos indico que adquiere las viviendas con recursos propios, siendo el factor económico que imposibilita la posible compra de un bien. Se concluyó que es posible ofrecer asesorías personalizadas mediante estrategias que optimicen los procesos y disminuyan el tiempo, según las necesidades de compra.

La investigación realizada por Láinez (2018), Indicadores financieros en las compañías enfocadas en las actividades de compra- venta, arrendamiento y gestión de propiedades en la provincia de Santa Elena, durante el periodo 2018-2021. Cuya problemática es que no lleva a cabo un análisis financiero adecuado, lo que le impide comprender la situación real de las organizaciones. Su objetivo principal, fue analizar la situación económica a través de la utilización de indicadores financieros. Con base a la metodología, se aplicó el enfoque cuantitativo por lo que tuvo un alcance descriptivo y así mismo un diseño no experimental y longitudinal con métodos bibliográfico y deductivo, en el estudio de la población, se tomó como base a 42 empresas, se aplicó una muestra no probabilista de seis entidades, basándose en la información de los estados financieros proporcionados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Como resultados, el 50% de la entidad entre los 4 años; hay variaciones en la razón de la liquidez, gestión o actividad, el endeudamiento y la rentabilidad. Se concluye que, a pesar de la crisis, han logrado obtener financiamiento para seguir operando en el mercado.

La investigación expuesta por Bedón (2024) Indicadores financieros de las empresas del sector de la construcción: edificios residenciales y no residenciales en la provincia de Santa Elena, periodo 2019-2023. Su problemática fue que algunas empresas enfrentan dificultades para sostener su rentabilidad. Como objetivo principal, se considera analizar los indicadores financieros de las empresas del sector. En base a la metodología, se llevó a cabo una investigación con un enfoque cualitativo, con un alcance descriptivo y un diseño no experimental y longitudinal con un método bibliográfico, analítico y documental. La población fue de 110 compañías y la muestra estuvo conformada por 4 empresas seleccionadas por conveniencia, Se utilizó la técnica Recolección de Datos, basada en la revisión exhaustiva de documentos financieros. Los resultados fueron que revelan una considerable variación en los niveles de rentabilidad entre las empresas analizadas, donde el análisis estadístico mostró que no existen diferencias significativas entre las empresas de edificios residenciales y no residenciales en cuanto a sus indicadores financieros. Por lo que se concluyó que los índices de rentabilidad son fundamentales para analizar la condición financiera y la eficiencia en la gestión de recursos de las empresas en el sector, ofreciendo información clave para la toma de decisiones estratégicas en un contexto de alta competencia.

La investigación realizada por Bejeguen (2023), Indicadores financieros del sector comercial en la provincia de Santa Elena, periodo 2018-2022. Se planteo como problemática que persisten cambios y dificultades en los indicadores financieros sobre todo debido a la fuerte dependencia del crédito. Por lo que su objetivo principal fue analizar los indicadores financieros del sector. La metodología aplicada fue mediante un enfoque cuantitativo así mismo con un alcance descriptivo y con un diseño no experimental de longitudinal, con métodos bibliográficos, documental y analítico, la población finita ya que estuvo conformada por 157 empresas, por lo que se realizó un muestreo no probabilístico a través de un instrumento que fue mediante una ficha documentaria. Como resultados se estableció que las empresas del sector comercial presentan una liquidez superior a 1, por lo que muestran altos índices de rotación de inventarios y cuentas por cobrar sin embargo el nivel de endeudamiento varía entre el 70% y el 80%, en lo que respecta a la rentabilidad esta fluctuó entre el 3% y el 4%; incluso no logro alcanzar el 1% en un periodo determinado, pero se evidencio una mejoría en el último ejercicio fiscal, alcanzando hasta el 5%, lo que indica que hubo niveles óptimos. Se concluye que las compañías pertenecientes al sector analizado poseen la habilidad de cumplir sin dificultad con sus compromisos a corto plazo, sin embargo, dependen considerablemente de la comercialización de su inventario, por la naturaleza de sus operaciones; de igual manera, la rotación de inventario y las cuentas por cobrar evidencian la efectividad en la administración de los recursos de la entidad.

Desarrollo de teorías y conceptos

Indicadores financieros

Según Núñez (2009), estas razones o indicadores financieros tienen la finalidad de ilustrar las relaciones que existen entre algunos rubros de los estados financieros; dichas conexiones mencionadas poseen una lógica contable y financiera que facilita dar una interpretación de la situación de una entidad respecto a su rendimiento, medido por la habilidad de la institución para satisfacer sus compromisos a corto plazo, gestionar sus recursos, generar utilidades, etc.

Así mismo, Villa y Crespo (2024) enfatizan que los indicadores financieros deben integrarse con los factores que generan valor, dado que los primeros permiten analizar la situación económica y financiera de la organización, lo que implica llevar a cabo un análisis financiero tradicional. Por otro lado, los segundos revelan el verdadero rendimiento del capital y su rentabilidad, lo que contribuye a mejorar la toma de decisiones estratégicas.

Finalmente, Muñoz y Gómez (2023) indican que los indicadores financieros son una razón (división) entre dos o más variables, obtenidas de la información histórica de los estados financieros. Su resultado facilita la evaluación del rendimiento de la organización en aspectos operativos, de inversión y en las diversas fuentes de financiamiento.

Índices de Liquidez. De acuerdo con Proaño (2023) indica que este grupo conjunto de razones financieras buscan evaluar el nivel de cobertura de los compromisos u obligaciones que tiene la empresa con sus fondos. Estos recursos no tienen que ser necesariamente inmediatos, sino podrían estar disponibles en un plazo relativamente corto, por lo menos dentro de un año. Por esta razón, estos índices analizan las cuentas del activo corriente y del pasivo corriente.

De igual manera, Camacho (2024) señala que este indicador de liquidez mide la habilidad de una empresa para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo utilizando sus activos corrientes, es decir, aquellos que se prevé convertir en efectivo en un periodo de un año o menos. Así mismo, indica que este índice permite analizar la solidez financiera de la organización y la capacidad para satisfacer sus compromisos inmediatos, como el pago de deudas, sueldos y otros gastos operativos.

Así mismo Meza (2023) indica que estas razones, en teoría, evalúan la capacidad que tiene la empresa para pagar sus deudas a corto plazo, porque trabaja relacionando las cuentas del activo corriente y del pasivo corriente. No obstante, para

los acreedores esto no se considera un flujo de caja, sino una forma de garantía, es decir, cuánto tienen como respaldo por cada unidad de deuda. Para otros acreedores es relevante porque se puede estimar si el negocio de un cliente que adquiere a crédito cuenta con liquidez (caja bancos) para otorgar un descuento por pago anticipado, esta decisión se toma cuando estas razones son recientes; a menos si tienen una antigüedad de no mayor a tres meses.

Prueba ácida. De acuerdo con Lázaro et al. (2024) el índice de prueba ácida, que también se conoce como pago inmediato, es un indicador financiero que mide la liquidez de una empresa al tomar en cuenta sus activos circulantes, exceptuando el inventario. Por lo que este índice es ampliamente reconocido como una evaluación completa ya que ofrece una imagen más clara de la situación financiera de la empresa al omitir las existencias, además esta exclusión es esencial ya que para transformar el inventario en efectivo es necesario que primero se venda ya que al excluir las mercaderías almacenadas el índice de prueba ácida asegura que el resultado no sea afectado por productos que han quedado obsoletos o que se venden lentamente.

$$\text{Prueba Acida} = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

Capital de trabajo. Según Carballo (2023) el capital de trabajo es un indicador financiero que se emplea para identificar los recursos económicos que tiene una empresa para funcionar de manera estable y eficiente. Ya que determina la capacidad para realizar actividades utilizando completamente los activos de corto plazo (efectivo y equivalentes), su revisión regular ayuda a evitar problemas de falta de liquidez; asimismo posibles dificultades de insolvencia en las empresas. Su fórmula es:

$$\text{Capital de trabajo} = \text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$$

Razón circulante. De acuerdo con lo mencionado por Calvo (2019), la razón circulante, que se llama ratio corriente, es una medida importante para evaluar cómo una empresa puede cumplir con sus obligaciones a corto plazo. Así mismo, este indicador se calcula al comparar los activos disponibles en el período corriente con las deudas que también deben pagarse en menos de un año. Su fórmula es:

$$\text{Razón corriente} = \frac{\text{Efectivo y equivalentes}}{\text{Pasivo corriente}}$$

Índices de Gestión. De acuerdo con Lázaro et al. (2024) los índices de gestión ofrecen una forma de medir la actividad de la empresa y su eficacia en el uso de recursos durante el año. Así mismo, proporcionan detalles acerca de la composición de las inversiones de la compañía y como estas influyen en los ingresos obtenidos por medio de las ventas. Estos índices actúan como recursos útiles para analizar el desempeño general y la efectividad dentro de una entidad.

Así mismo, Muñoz y Gómez (2023) explican que los indicadores de gestión son herramientas utilizadas para analizar, evaluar y supervisar cómo está funcionando una empresa u organización en relación con sus metas y objetivos. También llamados indicadores de actividad, su enfoque principal es evaluar la efectividad del negocio. Estos índices ofrecen información tanto numérica como cualitativa sobre diferentes aspectos de la gestión empresarial, lo cual es vital para que los directivos puedan tomar decisiones importantes. Ya que, al momento de utilizar correctamente estas ratios, es posible detectar áreas que necesitan mejoras, optimizar los procedimientos internos y garantizar el crecimiento de la empresa.

De igual forma, Carballo (2023) da a conocer que la gestión financiera se ocupa de la rentabilidad y el riesgo, abarcando directamente el manejo del dinero y de la información. Las finanzas de la organización se encargan de manejar sus inversiones, su financiación, sus datos económico-financieros y, con frecuencia, los procedimientos administrativos de sus actividades. Esto indica que casi todas las decisiones de la empresa, en cualquier ámbito, se reflejan de alguna manera en aspectos económicos y afectan de forma directa o indirecta su situación financiera.

Rotación de cartera. De acuerdo con Calvo (2019) indica cuántas veces, en promedio, se rotan las cuentas por cobrar en un periodo específico, usualmente en el transcurso de un año. Es importante señalar que solo se incluyen las cuentas por cobrar relacionadas con ventas, no otras cuentas distintas a la cartera entre sí. Es recomendable que la rotación sea de entre 6 a 12 veces. Su fórmula es:

$$\text{Rotación de cartera} = \frac{\text{Cuentas por cobrar promedio} * 360}{\text{Ventas}}$$

Rotación de inventarios. De acuerdo con Puente et al (2022) la rotación de inventarios indica el número de veces que un inventario rota, cuanto mayor sea este índice, más eficaz es la administración del inventario.

$$\text{Rotación de inventario días} = \frac{360}{\text{Rotación de inventarios}}$$

Rotación de activos. Lo expuesto por Núñez (2009) indica que la rotación de activos determina la cantidad de veces que la empresa ha podido recuperar su inversión en los activos a través de las ventas durante un periodo específico, permitiendo evaluar la eficacia en la utilización de los activos para producir ingresos, ya que una alta rotación puede reflejar un buen uso eficiente de los recursos, visto que una baja rotación puede mostrar una ineficiencia en la gestión.

$$\text{Rotación de ventas} = \frac{\text{Ventas netas}}{\text{Activos totales}}$$

Índices de Rentabilidad. Por otro lado, Mayes y Shank (2010) indican que las razones de rentabilidad proporcionan un método sencillo para comparar las utilidades con periodos anteriores o contra otras empresas. Así mismo, al analizar al mismo tiempo las tres primeras razones de rentabilidad, un analista puede identificar categorías de gastos que podrían estar fuera de línea.

Así mismo Brigham y Ehrhardt (2018) mencionan que la rentabilidad es el producto final de diversas políticas y decisiones ya que las razones que se han analizado hasta el momento brindan ideas útiles en cuanto a la eficacia de las operaciones de una empresa, pero las razones de rentabilidad siguen evidenciando los impactos conjuntos de la liquidez, la gestión de activos y la deuda en los resultados operativos.

En contraste Puente et al. (2022) indican que este mide la eficiencia de la situación financiera de la empresa analizando los beneficios obtenidos de las ventas y las inversiones. Los indicadores más comunes son: margen bruto, margen operacional, margen neto, rendimiento sobre activos y rendimiento sobre patrimonio. Estos indicadores integran variables financieras y económicas para crear una medida de la rentabilidad de una empresa.

Margen bruto. Así mismo Camacho (2024), nos da a conocer que el margen bruto es una medida financiera que se emplea para evaluar la rentabilidad de una empresa en función de sus ventas. Es la proporción de beneficios que permanece después de deducir el costo de los bienes vendidos de las ventas totales de la empresa.

$$\text{Margen bruto} = \frac{\text{Utilidad bruta}}{\text{Ventas}}$$

Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE). De acuerdo con Mayes y Shank (2010), los activos totales reflejan la inversión total de la empresa, sin embargo, la inversión de los propietarios, compuesta por el capital común y las utilidades retenidas, suele representar sólo una parte de dicha inversión, ya que el resto corresponde a deuda. Por esta razón, resulta beneficioso calcular la rentabilidad sobre el patrimonio en donde muestra la tasa de rendimiento obtenida sobre el capital aportado por el accionista.

$$\text{ROE} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio total}}$$

Margen de utilidad neta. De acuerdo con Andrade (2017), nos da a conocer que es un indicador que evalúa el porcentaje de ingresos que se mantiene como ganancia neta para una empresa tras haber pagado todos los costos que incluyen costos operativos, impuestos e intereses. La fórmula es:

$$\text{Margen neto} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas}}$$

Fundamentos legales

La presente investigación se basa en las leyes en vigor que regulan las empresas inmobiliarias, teniendo en cuenta aspectos vinculados con su constitución, el desempeño de sus actividades económicas y la responsabilidad de mantener registros contables que reflejen de manera razonable su situación financiera. Entre las disposiciones legales más importantes que contextualizan esta investigación, se incluyen las siguientes:

Constitución de la República del Ecuador

Según la Asamblea Nacional del Ecuador (2021), en la sección octava del capítulo 4, el sistema financiero establece en el:

Art. 308. Las actividades financieras son un servicio públicamente regulado y y podrán realizarse solo con la autorización del Estado, conforme a la legislación vigente; con una finalidad fundamental de proteger los depósitos y satisfacer las necesidades de financiamiento para alcanzar los objetivos de desarrollo del país. Las actividades financieras facilitarán de manera efectiva la utilización de los recursos obtenidos para impulsar la inversión productiva nacional, así como el consumo que sea social y ambientalmente responsable. El Gobierno proveerá el acceso a los servicios financieros y a la democratización del crédito. Por lo que se prohíben las conductas colusorias, el anatocismo y la usura.

La supervisión y el manejo del sector financiero privado no transferirán la obligación de la solidez de los bancos ni ofrecerán ninguna garantía por parte del Estado. Los directores de las instituciones financieras, así como aquellas que gestionan su capital tendrán la responsabilidad de asegurar su solvencia. Está prohibido el congelamiento o la retención injustificada o general de los fondos o depósitos en las entidades financieras, tanto públicas como privadas.
(pp. 143-144)

Ley de compañías

La constitución de una empresa inmobiliaria se origina del consenso entre socios para realizar acciones de compra, venta y construcción de bienes inmuebles con fines económicos, conforme a lo establecido por el Congreso Nacional de Legislación y Codificación (2023), que estipula lo siguiente:

Art. 124. Los administradores o gerentes estarán obligados a presentar el balance anual y la cuenta de pérdidas y ganancias, así como la propuesta de

distribución de beneficios, en el plazo de sesenta días a contarse de la terminación del respectivo ejercicio económico; deberán también cuidar de que se lleve debidamente la contabilidad y correspondencia de la compañía y cumplir y hacer cumplir la Ley, el contrato social y las resoluciones de la junta general. (p. 30)

Art. 289. Los administradores de la empresa tienen la responsabilidad de preparar, en un plazo no superior a tres meses desde el cierre del ejercicio fiscal anual, el balance general, el estado de resultados y la propuesta de distribución de utilidades, además deben presentarlos para la evaluación de la asamblea general junto con el informe que detalla la gestión y el estado económico y financiero de la empresa.

El balance general y el estado de resultados, junto con sus anexos, mostrarán con precisión la situación financiera de la empresa en la fecha de cierre del ejercicio correspondiente y el resultado económico de las actividades realizadas durante ese ejercicio, de acuerdo con las anotaciones registradas en los libros de la empresa y conforme a lo establecido en este párrafo, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados. (pp. 84-85)

Art. 318. Las empresas nacionales y las filiales de compañías u otras entidades extranjeras establecidas como personas jurídicas, cuyos activos superen el monto establecido por Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deberán contar con un informe anual de auditoría externa sobre sus estados financieros por lo que los estados financieros auditados deberán presentarse obligatoriamente para solicitar créditos a las entidades que componen el sistema financiero ecuatoriano, negociar sus acciones y obligaciones en la Bolsa, solicitar los beneficios de las leyes de fomento, participar en concursos públicos de precios, de ofertas y de licitaciones, así como para la suscripción de contratos con el Estado y declaración del impuesto sobre a la renta.

Las personas ya sean físicas o jurídicas que realicen auditorías, según lo establecido en esta Ley deberán ser certificadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por lo tanto, deben estar registradas en el listado pertinente que mantendrá la Superintendencia, de acuerdo con la Resolución que emita.

El Superintendente de Compañías, Valores y Seguros podrá de forma excepcional requerir que una empresa con activos por debajo de lo estipulado en el primer inciso presente sus estados financieros a una auditoría externa, por lo que esto llevará a cabo si hay razones validas que generen dudas sobre su situación financiera, basándose en un informe de inspección previo que respalde esta auditoría o a petición de los comisarios de la empresa, siempre que los estatutos contemplen su existencia. (p. 106)

Norma Internacional de Contabilidad NIC 1

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2018), en la presentación de los Estados Financieros, señala en los párrafos 15 y 25 que:

Los estados financieros deben mostrar de manera precisa la situación y el desempeño financiero, así como los movimientos de efectivo de una organización. Esta presentación adecuada necesita la representación veraz de los impactos de las transacciones, así como de otros eventos y circunstancias, conforme a las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos que se establecen en el Marco Conceptual. Se considera que la adopción de las NIIF, junto con información complementaria cuando sea necesario, resultara en los estados financieros que ofrezcan una presentación razonable.

Al elaborar los estados financieros, la gerencia evaluará la capacidad que tiene una entidad para continuar en funcionamiento. Una entidad elaborará los estados financieros asumiendo que continuaran operando, salvo que administración decida liquidar la entidad o detener sus actividades, o que no haya ninguna opción más razonable que proceder de una de alguna de estas maneras. Cuando la gerencia, al llevar a cabo esta evaluación, reconozca la presencia de incertidumbres importantes relacionadas con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas acerca de la capacidad de la entidad para operar de manera normal, deberá divulgarlas en los estados financieros. Cuando una entidad no elabore los estados financieros basándose en la suposición de negocio en marcha, deberá informar sobre esta situación, junto con las suposiciones utilizadas para su elaboración y las razones por las que la entidad no se considera como un negocio en marcha. (pp. 5,6,7).

Capítulo II. Metodología

Diseño de la Investigación

El diseño de investigación es no experimental, dado que se examinó información secundaria obtenida de los estados financieros de las compañías del sector inmobiliario sin hacer manipulaciones de sus resultados. Este estudio fue de carácter longitudinal debido a que se evaluaron los indicadores financieros de liquidez, gestión y rentabilidad en varios periodos sucesivos 2022-2024, lo que permitió analizar su desarrollo a lo largo del tiempo, asegurando la fiabilidad del análisis, la información fue almacenada en una base de datos, en donde se pudo determinar que la información no tenga ni un tipo de error, por medio de este proceso se pudo asegurar un fácil acceso y manejo durante el respectivo análisis para llegar a obtener datos precisos y confiables.

Se empleó un enfoque cuantitativo, ya que a través de este se analizaron los indicadores financieros de liquidez, gestión y rentabilidad en el sector de actividades inmobiliarias de la provincia de Santa Elena, utilizando datos numéricos de los estados financieros proporcionados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, asegurando datos secundarios y confiables. Los indicadores fueron calculados mediante las razones financieras tales como: en liquidez, la prueba ácida y la razón circulante; en gestión, rotación de cartera, rotación de inventarios y rotación de activos; y en rentabilidad, margen de utilidad bruta, rentabilidad sobre el patrimonio (ROE). Por medio de este se pudo medir, comparar y analizar el progreso financiero de las empresas del sector inmobiliario.

Se determinó un alcance de tipo descriptivo, ya que se basó en caracterizar cómo va evolucionando el comportamiento de los indicadores financieros en el sector inmobiliario durante el período comprendido entre el 2022 - 2024. Este nivel de alcance ayudó a determinar cómo se ha ido organizando y presentando la información obtenida de los indicadores financieros de manera clara, lo que facilitó comprender y explicar la situación real de las empresas del sector inmobiliario.

Métodos de la Investigación

En el caso del presente estudio, se empleó un método deductivo, calculando y analizando los indicadores financieros de liquidez, gestión y rentabilidad en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena. Utilizando fórmulas financieras generales para interpretar los datos específicos de cada compañía, se alinea

con la variable indicadores financieros, ya que posibilita evaluar su comportamiento y obtener conclusiones claras sobre el desempeño financiero de las empresas.

De igual manera, se aplicó el método analítico descomponiendo los estados financieros en sus principales indicadores: liquidez, gestión y rentabilidad, para así poderlos evaluar de manera individual. Este método permitió examinar cada indicador por separado y luego integrar los resultados con el fin de comprender la evaluación del desempeño financiero en las empresas del sector inmobiliario en el período comprendido entre el 2022 - 2024. Se alinea con la variable indicadores financieros, ya que posibilita identificar cómo cada uno de ellos contribuye al rendimiento global, destacando fortalezas y debilidades que inciden en la situación financiera del sector.

En esta investigación se llevó a cabo un análisis documental, ya que por medio de ella se requirió la búsqueda y la recolección de los informes financieros de las empresas de las actividades inmobiliarias: compra, venta, alquiler, administración y promoción de bienes inmuebles. Estos reportes fueron obtenidos mediante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Población y Muestra

Población

La población se llevó a cabo basándose en la información suministrada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, conforme a la base de datos oficial; En el sistema hay registradas 189 empresas que corresponden al sector de actividades inmobiliarias de la provincia de Santa Elena.

Tabla 1

Población de las empresas de sector de actividades inmobiliarias de la provincia de Santa Elena, periodo 2022-2024.

Cantón	No. De empresas	Porcentaje
La libertad	33	17%
Salinas	68	36%
Santa Elena	88	47%
Total	189	100%

Nota. Datos obtenidos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (2025).

Con base a la información recopilada, se decidió llevar a cabo un análisis de todas las compañías registradas en el sector de Actividades Inmobiliarias, dado que se tiene en cuenta la viabilidad y el tamaño limitado en la población, por lo tanto, no se

consideró necesario realizar o calcular una muestra que pudiera excluir o dividir los resultados obtenidos. A continuación, se detalla las empresas por año registradas en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

Tabla 2

Empresas operativas por año

Empresas	2022	2023	2024
Inmobiliaria Versalinas S.A.	✓	✓	✓
Ayanguesol S.A.	✓	✓	✓
Peninsulmarket S.A.	✓	✓	✓
Vilches S.A.	✓	✓	✓
Darmois S.A.	✓	✓	✓
Inmobiliaria angelina C LTDA	✓	✓	✓
Ocean House R&A S.A.	✓	✓	✓
Desimar S.A.	✓	✓	✓
Chapi S.A.	✓	✓	✓
Agrícola y Forestal el Castillo Forcasas S. A.	✓	✓	✓
Inmobiliaria EZ S.A.	✓	✓	✓
Predial San Lorenzo S.A.	✓	✓	✓
Constructora Kima S.A.	✓	✓	
Inmobiliaria "Conmorovisa" S.A.	✓	✓	✓
Cristalcorp Civil S. A.	✓	✓	✓
Fopyfiat S.A.	✓	✓	✓
Brenlac S.A.	✓	✓	✓
Inmobiliaria Cuatrob C LTDA	✓	✓	✓
Luzzetecorp S.A.	✓	✓	✓
Inmuebles B.G. Cia LTDA	✓	✓	
Deremate S.A.	✓	✓	✓
Inmobiliaria LA Polar Inlapol SA	✓	✓	✓
Consorpensa S.A.	✓	✓	✓
Inmobiliaria Salinas Insaco CA	✓	✓	✓
Clotersa S.A.	✓	✓	✓
Alsol SA	✓	✓	✓
Inmobimar S.A.S.	✓	✓	✓
Nomad Point Society S.A.S.	✓	✓	✓
Inmobiliaria Nueva Costa Azul C LTDA	✓	✓	✓
Inmobiliaria Inmayta S. A.	✓	✓	✓
Edge Inversiones Inmobiliarias Edgein S.A.	✓	✓	✓
Giaret S.A.	✓	✓	✓
Acantilado (Amoa) S.A.	✓	✓	✓
Industrial Inmobiliaria Mechesa C LTDA	✓	✓	✓
Riodelta S.A.	✓	✓	✓

Inmobiliaria Giansuar C.A.	✓	✓	✓
Punta Chaupi S.A. Puntachaupi	✓	✓	✓
Aquacosta S.A.	✓	✓	✓
Priscosa S.A.	✓	✓	✓
Inmobiliaria Hillsborough S. A	✓	✓	✓
Proadministradora CasadelSol S.A.	✓	✓	✓
Deviptosa S.A.	✓	✓	✓
Grinagui S.A.	✓	✓	✓
Grinagui S.A.	✓	✓	✓
Lipocompany S.A.	✓	✓	✓
Inmobiliaria Civil Inmojuan S.A.	✓	✓	✓
Shrimp And Seafood Business S.A.	✓	✓	✓
Organizecsa S.A.	✓	✓	✓
Bienes Megacondos S.A.	✓	✓	✓
Inmobiliaria Cumbres Del Salado S.A.S.	✓	✓	✓
Torre Nativa Bambu Natibambu S.A.	✓	✓	✓
Euskari SA	✓	✓	✓
Constructora Casa Blancaag S.A.S.	✓	✓	✓
Inmobiliaria el Descanso SA	✓	✓	
Inmobiliaria Macarmi SA	✓		
Inmobiliaria Paola y Javier S.A. (Paolja Viersa)	✓	✓	
Vilempera S.A.	✓	✓	✓
Compañía Inmobiliaria Santa Elena S.A. Inmoselesa	✓	✓	✓
Pacifico – Inmobiliaria & Construcciones S.A.	✓	✓	✓
Inmobiliaria Rover S.A.S.	✓	✓	✓
Inmobiliaria Gloria Cecilia Ingloriace SA	✓	✓	✓
Ecuaterminal Management S.A.	✓	✓	✓
Tricaneg S.A.	✓	✓	✓
Octopro S.A.S.		✓	✓
Ecuador Playainversiones S.A.S.		✓	✓
Comité el Paraiso de Genesamy S.A.S.			✓
Les Placements Sebastien Proulx S.A.S.			✓

Nota. Datos obtenidos de la superintendencia de compañías Valores y Seguros (2025), el símbolo ✓ indica los años en que las empresas han presentado la información requerida de los estados financieros.

Recolección y procesamiento de datos

Dentro del desarrollo metodológico de esta investigación, se recopiló información a través de una ficha documental ya que la información que se analizó fue seleccionada de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, por medio de ella se pudo evaluar los indicadores financieros que presentaron las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, así como al alquiler y explotación

de propiedades en la provincia de Santa Elena, durante los periodos 2022 - 2024. Dado que nos permitió determinar los indicadores financieros, considerando el estado de situación financiera para extraer los valores pertinentes, incluyendo los cálculos relacionados con los indicadores de liquidez, gestión y rentabilidad.

Concluida la recolección de información con el fin de lograr una comprensión más clara y detallada, se empleó la aplicación de Microsoft Excel para la obtención de resultados. Estos criterios de análisis proporcionaron una valoración de la eficiencia financiera de las empresas del sector de actividades inmobiliarias

Capítulo III. Resultados y Discusión

Análisis de datos cuantitativos

En el presente estudio, este proceso fue fundamental ya que consistió en recopilar información importante de los estados financieros de las empresas que operan en el sector de Actividades Inmobiliarias en la provincia de Santa Elena, periodo 2022-2024.

Esta información es vital para la evaluación e interpretación de los indicadores financieros más significativos, tales como liquidez, la prueba acida y la razón circulante y capital de trabajo neto; en gestión, rotación de cartera, rotación de inventarios, y rotación de activos; y en rentabilidad, margen de utilidad bruto, margen de utilidad neta y rentabilidad sobre el patrimonio (ROE).

A continuación, se dan a conocer los resultados obtenidos:

Indicadores financieros

Dimensión 1: Índice de liquidez

Indicador 1: Prueba Acida

$$\text{Prueba acida} = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{inventario}}{\text{Pasivo corriente}}$$

Tabla 3

Rendimiento sobre la prueba acida de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

Empresas	Indicador	Años			Promedio del periodo
		2022	2023	2024	
Agrícola Y Forestal El Castillo Forcasas S. A.		0.10	0.11	0.88	0.36
Ayanguesol S.A.		1.71	0.19	1.94	1.28
Bienes Megacondos S.A.		0.80	0.81	0.81	0.80
Clotersa S.A.		3.73	9.05	1.43	4.73
Cristalcorp Civil S. A.	Prueba Acida	26.16	16.56	2.98	15.23
Darmois S.A.		0.49	0.55	0.45	0.50
Deremate S.A.		1.61	1.14	3.88	2.21
Desimar S.A.		1.47	1.53	1.48	1.49
Deviptosa S.A.		27.97	22.01	7.81	19.26
Edge Inversiones Inmobiliarias Edgein S.A.		0.29	0.62	0.63	0.51

Fopyfiat S.A.	0.01	0.01	0.01	0.01
Inmobiliaria Angelina C Ltda	1.38	1.69	1.60	1.56
Inmobiliaria Cuatro C Ltda	34.41	38.01	37.79	36.74
Inmobiliaria Ez S.A.	13.40	4.68	4.68	7.59
Inmobiliaria Giansuar C.A.	0.03	0.03	0.03	0.03
Inmobiliaria Hillsborough S. A	0.37	0.37	0.37	0.37
Inmobiliaria La Polar				
Inlapol Sa	4.69	4.61	4.18	4.49
Lipocompany S.A.	1.15	1.15	1.15	1.15
Luzzetecorp S.A.	6.86	1.16	6.33	4.78
Ocean House R&A S.A.	0.18	0.03	0.06	0.09
Vilches S.A.	11.89	1.72	0.54	4.71

Nota. Datos obtenidos de la Superintendencia de compañías (2025)

Tabla 4

Estadística descriptiva de la prueba acida de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

	2022	2023	2024
Media	6.61	5.05	3.76
Error típico	2.26	2.07	1.77
Mediana	1.47	1.15	1.43
Moda	#N/D	#N/D	#N/D
Desviación estándar	10.37	9.50	8.09
Varianza de la muestra	107.49	90.33	65.48
Curtosis	2.17	7.14	17.65
Coefficiente de asimetría	1.81	2.64	4.08
Rango	34.40	38.00	37.78
Mínimo	0.01	0.01	0.01
Máximo	34.41	38.01	37.79
Suma	138.71	106.03	79.02
Cuenta	21.00	21.00	21.00
Nivel de confianza (95.0%)	4.72	4.33	3.68

Nota. Elaboración propia con base en los datos obtenidos de la Superintendencia de Compañías (2025).

De acuerdo con los datos mostrados en la Tabla 3, dentro de la ruta de análisis de liquidez se pudo observar el comportamiento de la prueba ácida de las empresas inmobiliarias de la provincia de Santa Elena durante el periodo 2022–2024. Posteriormente se realizó la depuración de la información durante la cual se eliminaron las empresas que mostraban datos incompletos o valores atípicos como fue el caso de la compañía Consorpensa S.A. e Inmobiliaria Salinas Insaco C.A., ya que estas podían distorsionar la tendencia general del sector.

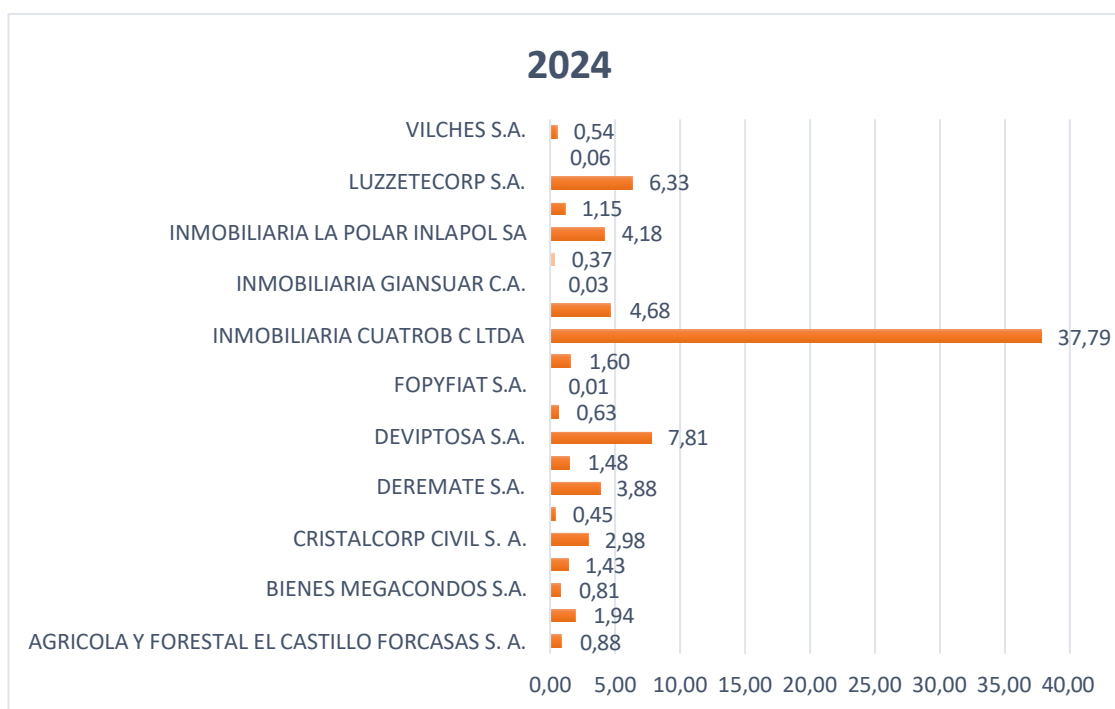
De acuerdo con los resultados evidenciados en la tabla 4, se pudo evidenciar que el indicador de la prueba ácida indica que este evalúa la habilidad de una compañía para saldar sus pasivos a corto plazo utilizando activos líquidos ya que un valor cercano o superior a 1 indica una posición financiera sólida por lo que valores menores reflejan dependencia del inventario o dificultad para cubrir obligaciones inmediatas, durante el periodo 2022 a 2024 la media cae un 43 % lo que implica que en promedio las empresas reducen su capacidad de conversión de activos líquidos frente a sus pasivos. La mediana se mantuvo estable con aproximadamente ($\approx 1,4$) lo que indicó que más de la mitad de las empresas lograron mantener un nivel aceptable pero la caída de la media confirma que los extremos altos (empresas muy líquidas) pierden fuerza. Por otra parte, la desviación estándar tuvo una caída de 10.37 a 8.09 lo que reflejó que hubo una leve homogenización, a pesar de que aún existe una gran dispersión relativa ($CV > 200\%$). El rango estable es de (~ 38) lo que confirma que los extremos se mantienen: existen empresas con niveles de liquidez extremadamente altos (más de 30) y otras con valores cercanos a cero, lo que sesga el promedio. El coeficiente de asimetría pasa de 1.81 a 4.08, lo cual señaló una mayor concentración de valores bajos y la presencia de pocas firmas con alto rendimiento sobre la prueba ácida como las compañías Inmobiliaria Cuatro C Ltda O Deviptosa S.A. De hecho, la curtosis fue creciente ya que obtuvo valores de (2.17 a 17.65) lo que indicó una distribución muy aguda, es decir las diferencias entre las empresas se explican por casos puntuales, mientras la mayoría de ellas mantiene rendimientos bajos y estables.

En términos generales, el rendimiento sobre la prueba ácida se ha contraído un 43 % en tres años, con clara concentración en valores bajos. La asimetría positiva creciente y la alta curtosis reflejan una concentración de riesgo de liquidez en la mayoría de las empresas. El sistema pasa de una estructura altamente dispersa (2022) a una moderadamente más homogénea, pero de menor rendimiento en (2024).

Figura 1

Tendencia de la prueba acida de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles





Indicador 2: Razón circulante

$$\text{Razon Circulante} = \frac{\text{Efectivo y equivalentes}}{\text{Pasivo corriente}}$$

Tabla 5

Rendimiento sobre la razón circulante de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

Empresas	Indicador	Años			Promedio del periodo
		2022	2023	2024	
Agricola Y Forestal El Castillo Forcasas S. A.	Razón circulante	0.10	0.11	0.88	0.36
Ayanguesol S.A.		8.20	1.01	9.23	6.15
Bienes Megacondos S.A.		0.80	0.81	0.81	0.80
Clotersa S.A.		3.73	9.05	1.43	4.73
Cristalcorp Civil S. A.		26.16	16.56	2.98	15.23
Darmois S.A.		0.49	0.55	0.45	0.50
Deremate S.A.		2.77	2.47	18.16	7.80
Desimar S.A.		1.49	1.55	1.50	1.51
Deviptosa S.A.		27.97	22.01	7.81	19.26
Edge Inversiones					
Inmobiliarias Edgein S.A.		0.29	0.62	0.63	0.51
Fopyfiat S.A.		0.14	0.13	0.10	0.12
Inmobiliaria Angelina C Ltda		1.38	1.69	1.60	1.56

Inmobiliaria Cuatro C Ltda	34.41	38.01	37.79	36.74
Inmobiliaria Ez S.A.	13.40	4.68	4.68	7.59
Inmobiliaria Giansuar C.A.	0.03	0.03	0.03	0.03
Inmobiliaria Hillsborough S. A	0.37	0.37	0.37	0.37
Inmobiliaria La Polar				
Inlapol Sa	4.69	4.61	4.18	4.49
Lipocompany S.A.	1.15	1.15	1.15	1.15
Luzzetecorp S.A.	6.86	1.16	6.33	4.78
Ocean House R&A S.A.	0.18	0.03	0.06	0.09
Vilches S.A.	40.85	6.48	1.67	16.34

Nota. Datos obtenidos de la Superintendencia de compañías (2025)

Tabla 6

Estadística descriptiva de razón circulante de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

	2022	2023	2024
Media	8.36	5.38	4.85
Error típico	2.76	2.06	1.90
Mediana	1.49	1.16	1.50
Moda	#N/D	#N/D	#N/D
Desviación estándar	12.64	9.43	8.69
Varianza de la muestra	159.84	88.90	75.59
Curtosis	1.43	7.02	10.84
Coefficiente de asimetría	1.63	2.59	3.14
Rango	40.82	37.98	37.76
Mínimo	0.03	0.03	0.03
Máximo	40.85	38.01	37.79
Suma	175.49	113.08	101.82
Cuenta	21.00	21.00	21.00
Nivel de confianza (95.0%)	5.75	4.29	3.96

Nota. Elaboración propia con base en los datos obtenidos de la Superintendencia de Compañías (2025).

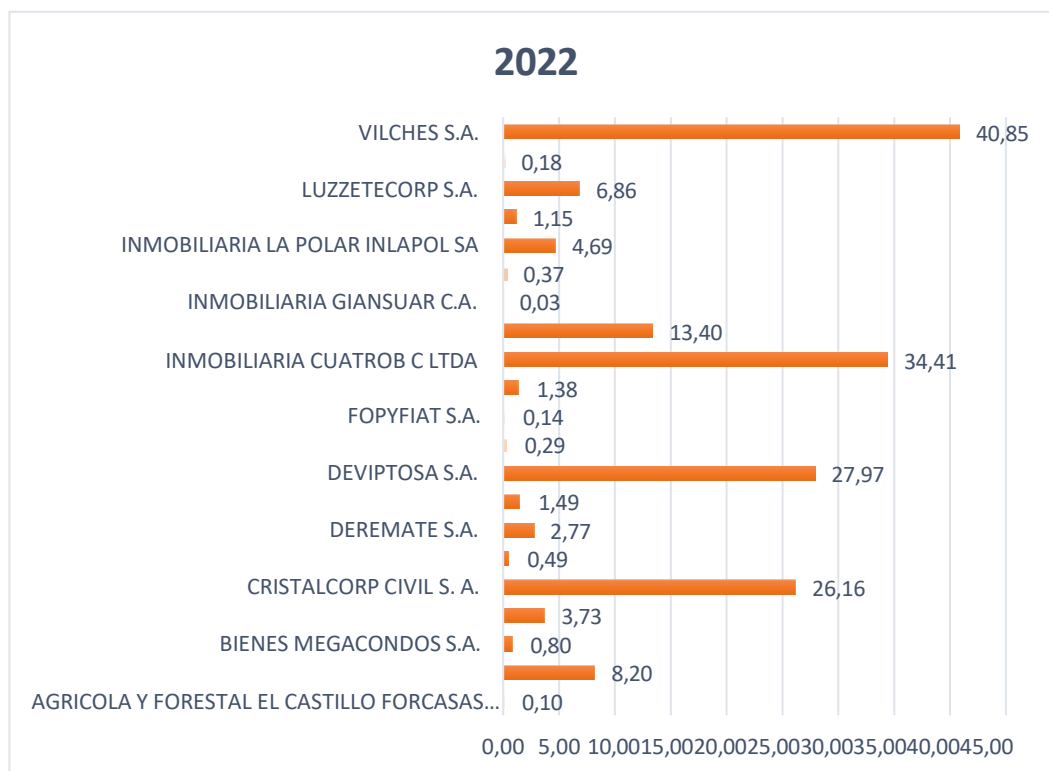
De acuerdo con la tabla 6, la razón circulante mide la solvencia general de una empresa lo cual muestra cuántas veces los activos corrientes cubren los pasivos corrientes donde se indica que $RC > 1$: La empresa puede cubrir sus deudas a corto plazo. $RC = 1$: es donde la empresa está en equilibrio financiero operativo. $RC < 1$: Indica posible riesgo de iliquidez y por último RC muy alta (>3): lo que implica exceso

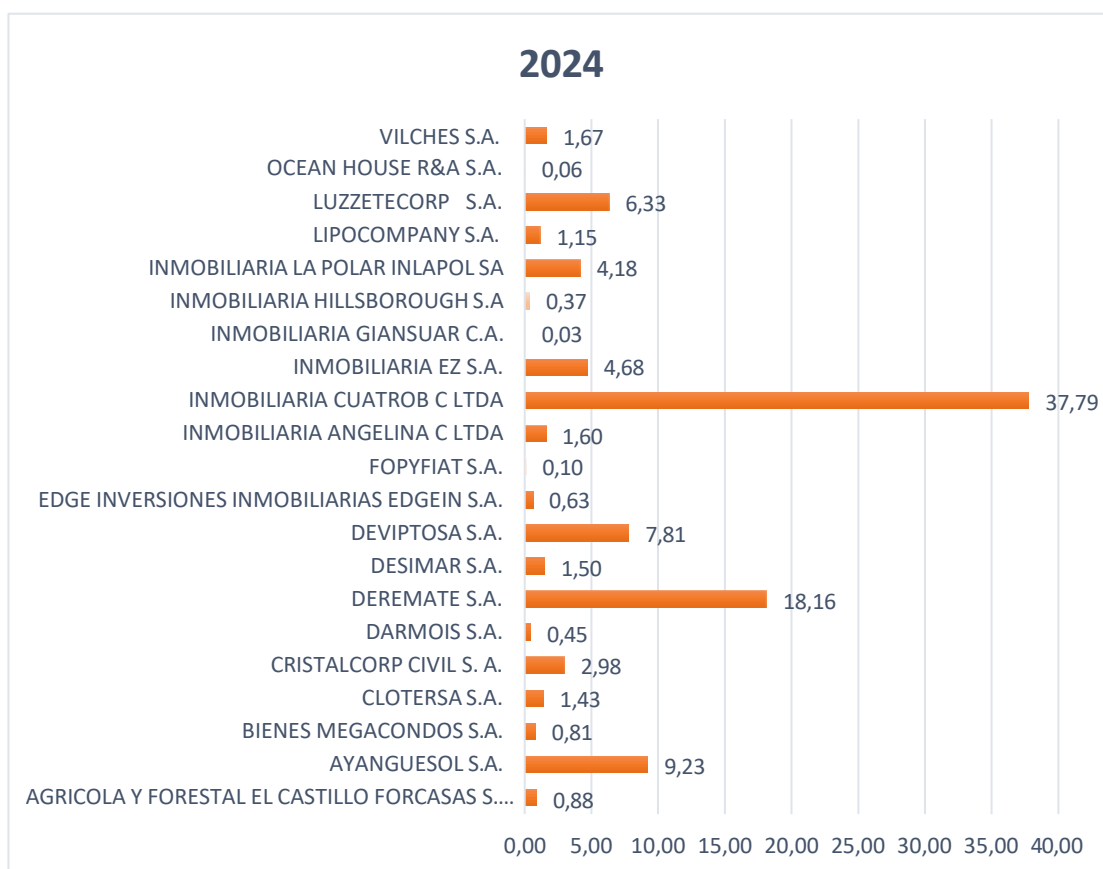
de activos ociosos y bajo rendimiento del capital circulante. De acuerdo con el periodo 2022 a 2024, la media tuvo una caída del 42 % (de 8,36 a 4,85) lo cual evidenció una reducción sostenida en la capacidad promedio de las empresas para cubrir sus pasivos corrientes con los activos corrientes así mismo reflejó una menor solvencia general en el conjunto del sector. La mediana se mantiene relativamente estable ($\approx 1,5$) lo cual indica que más de la mitad de las empresas conservan un nivel básico de liquidez. Sin embargo, la diferencia entre la media y la mediana confirma que las empresas con valores extremos de alta solvencia perdieron peso dentro del grupo, por lo que provocó la caída del promedio. Así mismo la desviación estándar disminuyó de 12.64 en 2022 a 8.69 en 2024, lo que refleja una ligera homogenización del comportamiento financiero. Aun así, la elevada variabilidad (coeficiente de variación superior al 100%) indica que persisten notables diferencias entre las empresas más y menos solventes. En cuanto al rango se mantiene prácticamente constante de 40.82 a 37.76 demostrando que los extremos no se han reducido significativamente esto quiere decir que continúan existiendo empresas con una razón circulante muy alta que son superior a 30 mientras que otras con valores mínimos cercanos a 0.03 lo que mantiene un grado elevado de dispersión dentro del grupo. Por otro lado, el coeficiente de asimetría aumento de alrededor de 1.63 en 2022 a 3.14 en 2024 mostrando un sesgo positivo más pronunciado también se pudo identificar que la mayoría de las empresas fueron agrupadas en niveles bajos mientras que pocas ellas presentan valores muy elevados que distorsionan la media. Por su parte la curtosis crece de 1.43 a 10.84 señalando una distribución cada vez más aguda donde las diferencias entre empresas se deben a casos puntuales con solvencia excepcional en donde se pudo observar que en la mayor concentración de valores bajos sugiere que el sistema empresarial, aunque más homogéneo enfrenta un entorno financiero con menor margen de liquidez y mayor vulnerabilidad ante imprevistos.

En términos generales el rendimiento sobre la razón circulante muestra una transición desde la sobre liquidez hacia una eficiencia más operativa, pero con mayor concentración del riesgo lo que indica que el sistema en su conjunto pasa de una solvencia amplia pero poco productiva en 2022 a una estructura más eficiente, aunque frágil en 2024.

Figura 2

Tendencia de la razón circulante de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles





Indicador 3: Capital de trabajo neto

Capital de trabajo neto = Activo Corriente - Pasivo Corriente

Tabla 7

Rendimiento sobre el capital de trabajo neto de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

Empresas	Indicador	Años			Promedio del periodo
		2022	2023	2024	
Acantilado (Amoa) S.A.		45870.17	63070.42	38071.49	49004.03
Agrícola Y Forestal El Castillo Forcasas S. A.		-72376.29	-81244.45	-9430.85	-54350.53
Alsol Sa		22550.29	22550.29	22460.29	22520.29
Aquacosta S.A.		58.25	58.25	55.73	57.41
Bienes Megacondos S.A.		-353.53	-353.61	-357.33	-354.82
Chapi S.A.	Capital de trabajo neto	556209.27	-168.51	446.8	185495.85
Clotersa S.A.		104907.1	142638.26	34521.02	94022.13
Compañía Inmobiliaria Santa Elena S.A. Inmoselesa		800	800	800	800.00
Consorpensa S.A.		153737.33	153490.91	156478.25	154568.83
Constructora Casa Blancaag S.A.S.		1000	1000	1000	1000.00
Cristalcorp Civil S. A.		26618.44	114384.51	15318.77	52107.24

				-
Darmois S.A.	-98060.11	-99738.91	135947.03	111248.68
Deremate S.A.	54987.24	44806.65	60650.39	53481.43
Desimar S.A.	213371.94	202662.03	203262.18	206432.05
Deviptosa S.A.	149.4	163.06	229.36	180.61
Ecuaterminal Management S.A.	400	565.69	587.16	517.62
Edge Inversiones Inmobiliarias				
Edgein S.A.	-41390.95	-41122.71	-41122.7	-41212.12
Euskari Sa	1000	1000	1000	1000.00
Fopyfiat S.A.	-60505.96	-69614.7	-81001.79	-70374.15
Grinagui S.A.	20000	20000	20000	20000.00
Industrial Inmobiliaria Mechesa				
C Ltda	60840.48	60537.76	27961.09	49779.78
Inmobiliaria Angelina C Ltda	17861.61	28200.78	21174.6	22412.33
Inmobiliaria Civil Inmojuan S.A.	5000	5000	5000	5000.00
Inmobiliaria "Conmorovisa" S.A.	62294.46	199319.54	223809.46	12601.51
Inmobiliaria Cuatrob C Ltda	225205.44	251634.75	280132.09	252324.09
Inmobiliaria Ez S.A.	194978.34	52721.42	52721.42	100140.39
Inmobiliaria Giansuar C.A.	-1284.79	-1284.79	-1284.79	-1284.79
Inmobiliaria Gloria Cecilia				
Ingloriace Sa	478.23	478.23	478.23	478.23
Inmobiliaria Hillsborough S.A	-19120.91	-19120.91	-19374.85	-19205.56
Inmobiliaria Inmayta S. A.	55779.13	40081.65	37212.95	44357.91
Inmobiliaria La Polar Inlapol Sa	92998.6	98457.21	105923.18	99126.33
Inmobiliaria Nueva Costa Azul C				
Ltda	3085.46	3085.46	3085.46	3085.46
Inmobiliaria Rover S.A.S.	800	800	800	800.00
Inmobiliaria Salinas Insaco Ca	75579.98	11889.2	15214.29	34227.82
Inmobimar S.A.S.	1000	1000	1000	1000.00
Lipocompany S.A.	683.86	683.86	683.86	683.86
Luzzetecorp S.A.	106190.07	6154.61	135078.16	82474.28
Nomad Point Society S.A.S.	80000	80000	8000	56000.00
				-
Ocean House R&A S.A.	-57589.35	194226.17	156562.49	136126.00
Organizecsa S.A.	901.23	901.23	901.23	901.23
Pacifico -				
Inmobiliaria&Construcciones				
S.A.	800	800	-56305.78	-18235.26
Predial San Lorenzo S.A.	245762.78	104695.02	101541.41	150666.40
Priscosa S.A.	12699.71	14463.44	13083.44	13415.53
Proadministradora Casadelsol				
S.A.	20500.22	9098.06	2270.28	10622.85
Punta Chaupi S.A. Puntachaupi	-21568.12	8824.18	8824.18	-1306.59
Shrimp And Seafood Business				
S.A.	1876.08	1825.86	295.62	1332.52
Tricaneg S.A.	339.78	67506.66	137379.15	68408.53
Vilches S.A.	509813.27	404052.94	115071.65	342979.29
Vilempera S.A.	800	800	800	800.00

Nota. Datos obtenidos de la Superintendencia de compañías (2025)

Tabla 8

Estadística descriptiva del capital de trabajo neto de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

	2022	2023	2024
Media	53177.11	34965.86	18455.44
Error típico	17675.46	13260.59	11625.79
Mediana	3085.46	5000.00	2270.28
Moda	800.00	800.00	800.00
Desviación estándar	123728.24	92824.16	81380.52
Varianza de la muestra	15308677697.06	8616324617.81	6622788778.05
Curtosis	8.12	5.12	3.21
Coefficiente de asimetría	2.64	1.50	0.30
Rango	654269.38	598279.11	503941.55
Mínimo	-98060.11	-194226.17	-223809.46
Máximo	556209.27	404052.94	280132.09
Suma	2605678.15	1713327.17	904316.66
Cuenta	49.00	49.00	49.00
Nivel de confianza (95.0%)	35538.90	26662.21	23375.21

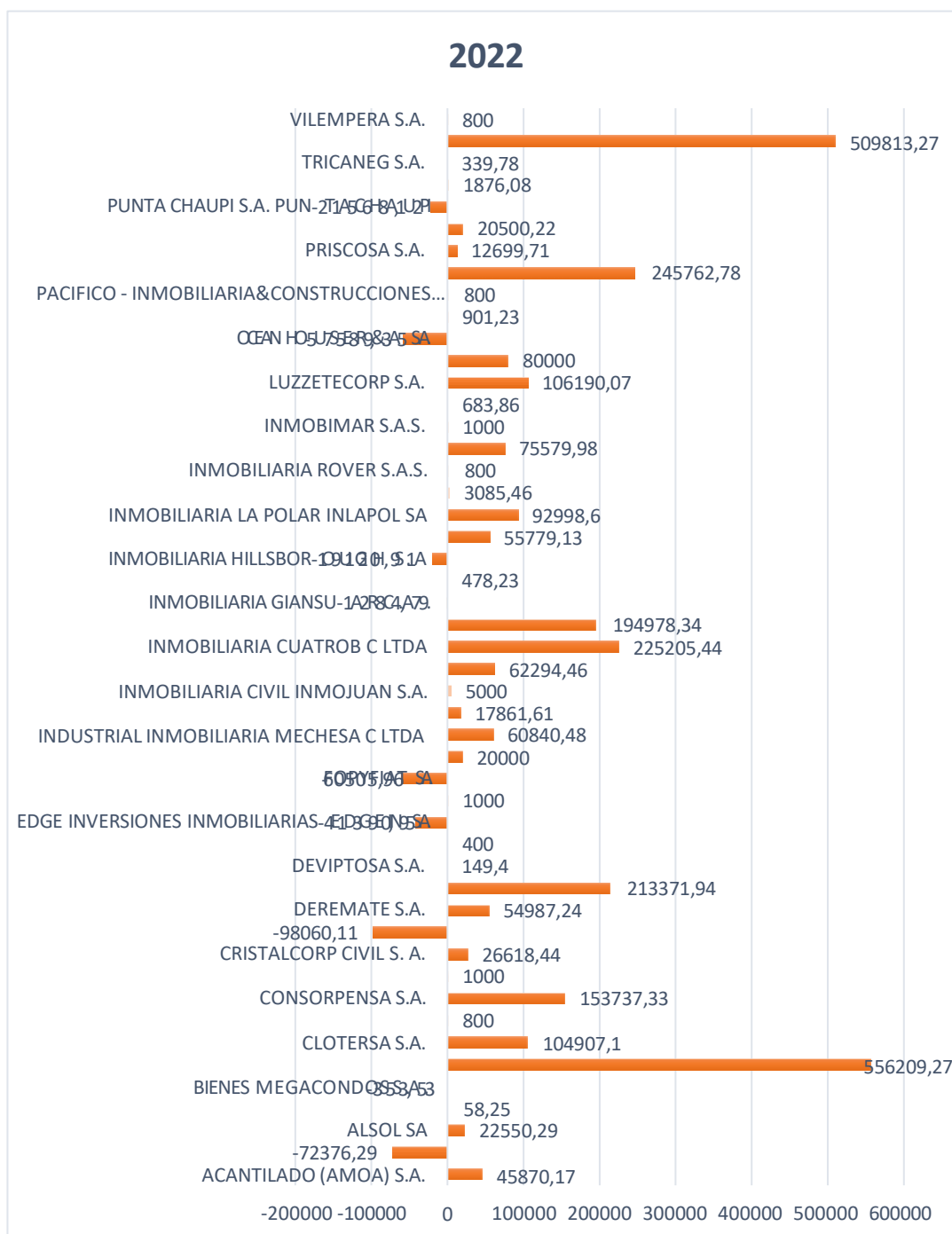
Nota. Elaboración propia con base en los datos obtenidos de la Superintendencia de Compañías (2025).

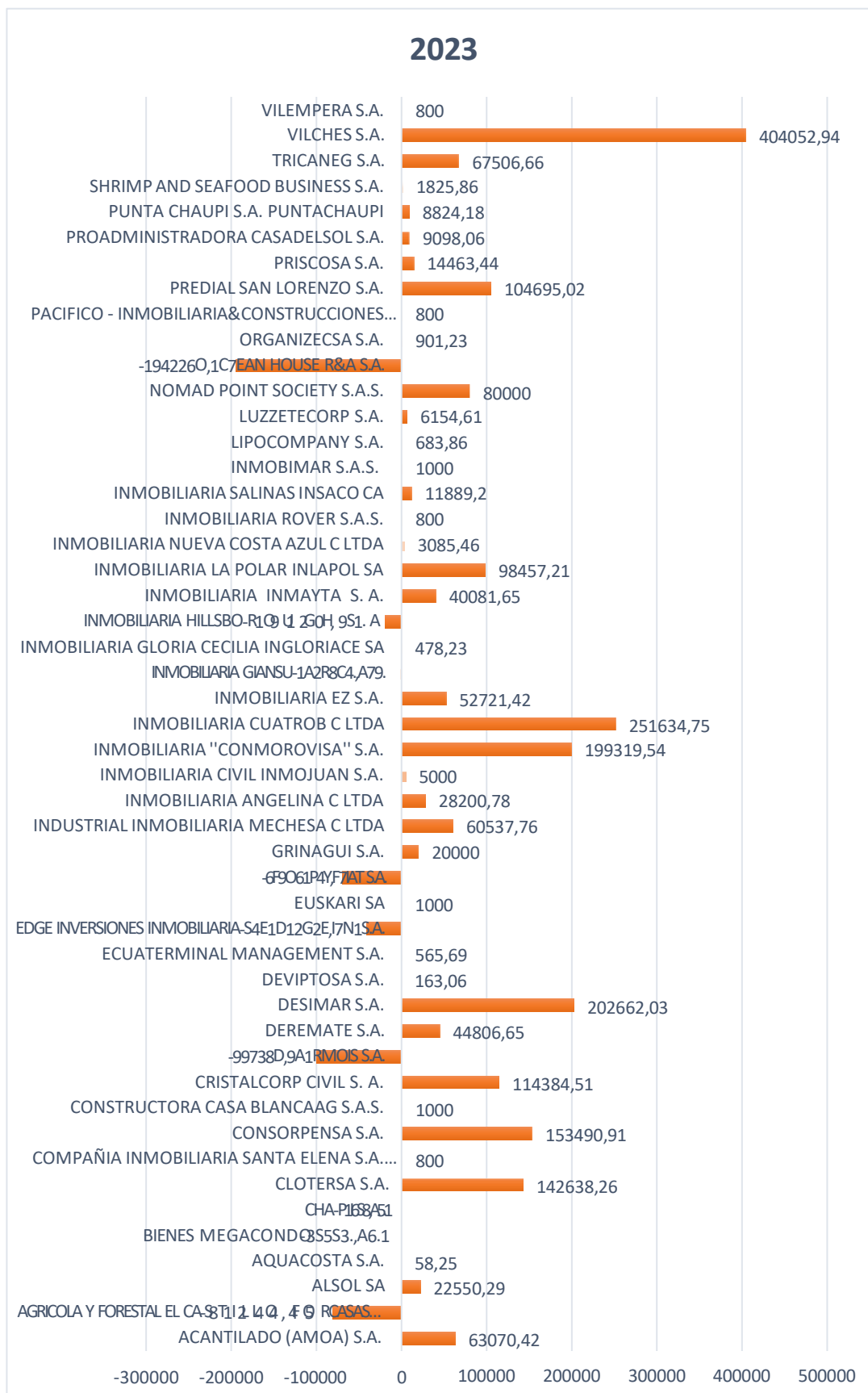
De acuerdo con los resultados evidenciados en la tabla 8, el rendimiento sobre el capital de trabajo neto (RCTN) mide la eficiencia con que las empresas convierten ese capital en valor operativo o financiero expresando la capacidad real de sostener la liquidez y rentabilidad en el corto plazo. Donde se indica que el CTN alto y positivo es la capacidad de cubrir pasivos y reinvertir y el CTN negativo revela descapitalización o dependencia de crédito y variabilidad alta refleja inestabilidad en flujos operativos. La desviación estándar disminuye de 123.728 a 81.381 indicando una reducción de la brecha entre empresas. Sin embargo, el valor sigue siendo alto por lo que el riesgo de iliquidez se mantiene relevante. Mientras que la asimetría positiva decreciente refleja que es de 2.64 a 0.30. Ya que en 2022 pocas empresas como es el caso de Cuatro C Ltda O Vilches S.A. que concentraban el capital de trabajo. En 2024 la distribución se vuelve más simétrica, pero esto ocurre porque todas reducen su capital no porque las demás mejoren. La curtosis es descendente viéndose de 8.12 a 3.21 donde la concentración en valores extremos disminuye el sistema se “aplana” y se homogeneiza en niveles bajos de rendimiento sobre capital.

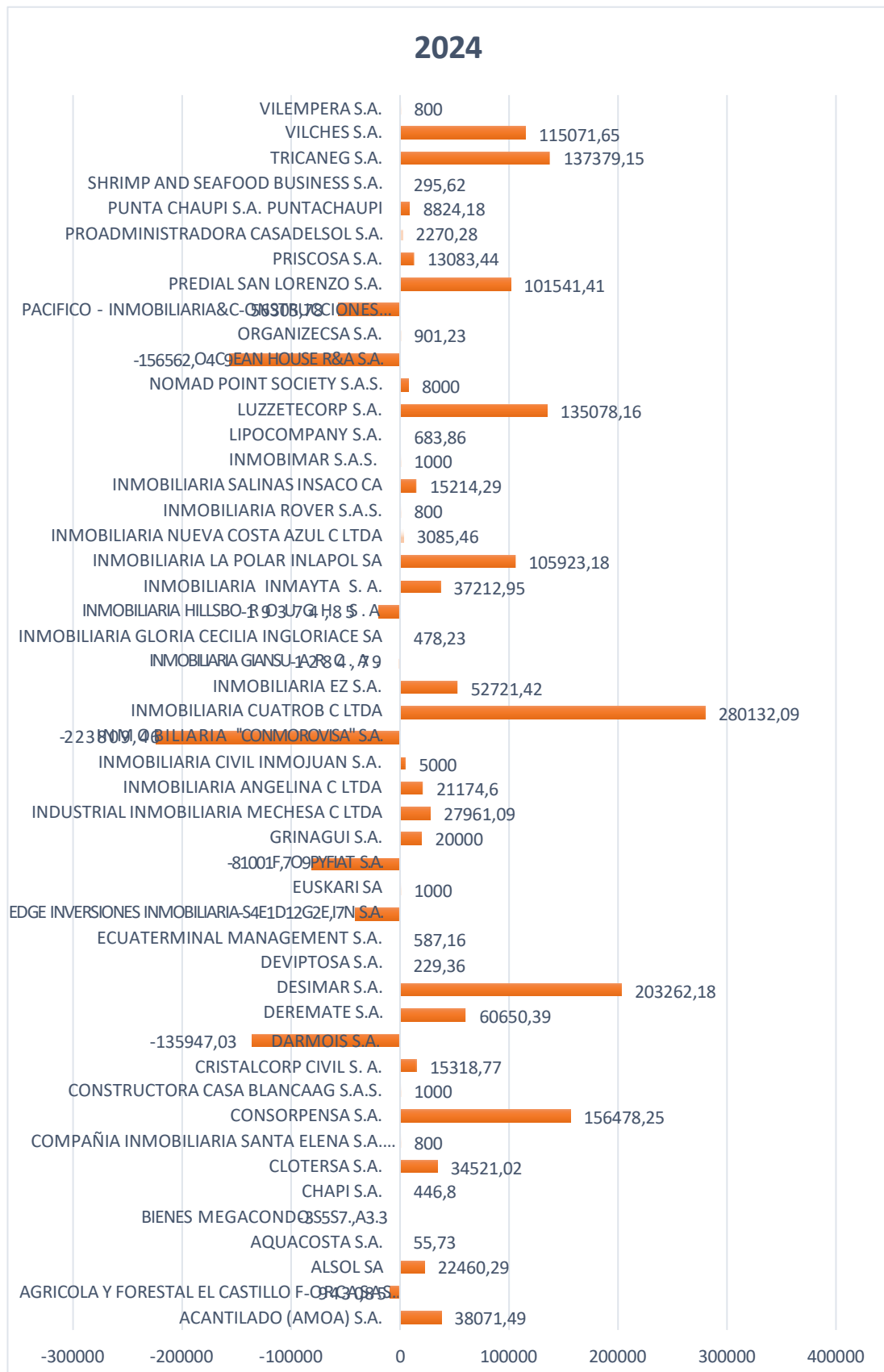
En términos generales el rendimiento sobre el capital de trabajo neto muestra un patrón de contracción progresiva en 2022 las empresas gozaban de amplia solvencia real en 2023 optimizaron su estructura, pero comenzaron a perder liquidez y en 2024 la contracción del capital operativo se generaliza llevando al sistema a un equilibrio bajo y frágil.

Figura 3

Tendencia sobre el capital de trabajo neto de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles







Dimensión 2: Índice de Gestión

Indicador 1: Rotación de inventario

$$\text{Rotación de inventario} = \frac{\text{Costo de ventas}}{\text{Inventarios}}$$

Tabla 9

Rendimiento sobre la rotación de inventario de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

Empresas	Indicador	Años			Promedio del periodo
		2022	2023	2024	
Acantilado (Amoa) S.A.		0.09	0.15	0.82	0.35
Ayanguesol S.A.		0.24	0.46	0.11	0.27
Deremate S.A.	Rotación de inventarios	2.77	2.17	0.50	1.82
Fopyfiat S.A.		0.94	0.75	0.82	0.84
Peninsulmarket S.A.		0.22	0.26	0.29	0.26
Vilches S.A.		0.05	0.06	0.81	0.31

Nota. Datos obtenidos de la Superintendencia de compañías (2025)

Tabla 10

Estadística descriptiva de la rotación de inventarios de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

	2022	2023	2024
Media	0.72	0.64	0.56
Error típico	0.43	0.32	0.13
Mediana	0.23	0.36	0.66
Moda	#N/D	#N/D	#N/D
Desviación estándar	1.06	0.79	0.31
Varianza de la muestra	1.12	0.62	0.10
Curtosis	4.01	3.99	-1.66
Coefficiente de asimetría	2.01	1.95	-0.60
Rango	2.72	2.12	0.71
Mínimo	0.05	0.06	0.11
Máximo	2.77	2.17	0.82
Suma	4.31	3.85	3.36
Cuenta	6.00	6.00	6.00
Nivel de confianza (95.0%)	1.11	0.83	0.32

Nota. Elaboración propia con base en los datos obtenidos de la Superintendencia de Compañías (2025).

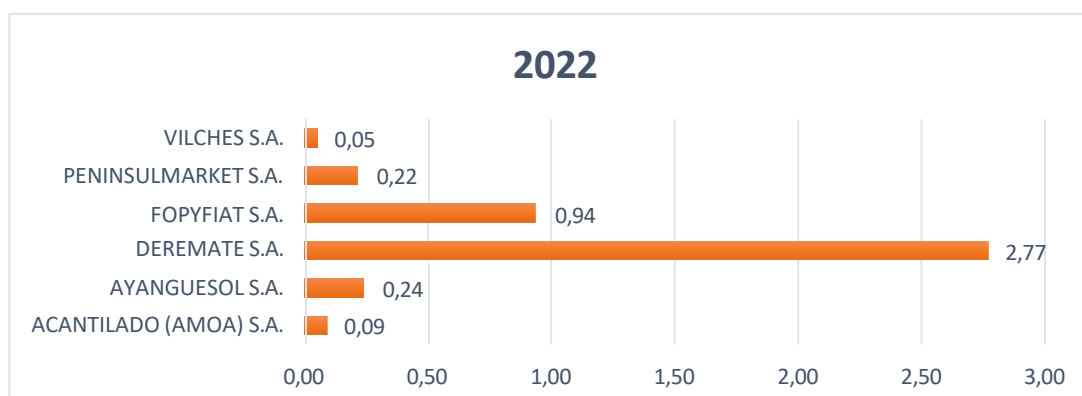
De acuerdo con los resultados presentados en la tabla 10 la rotación de inventarios indica con qué frecuencia una empresa vende y repone su inventario en un

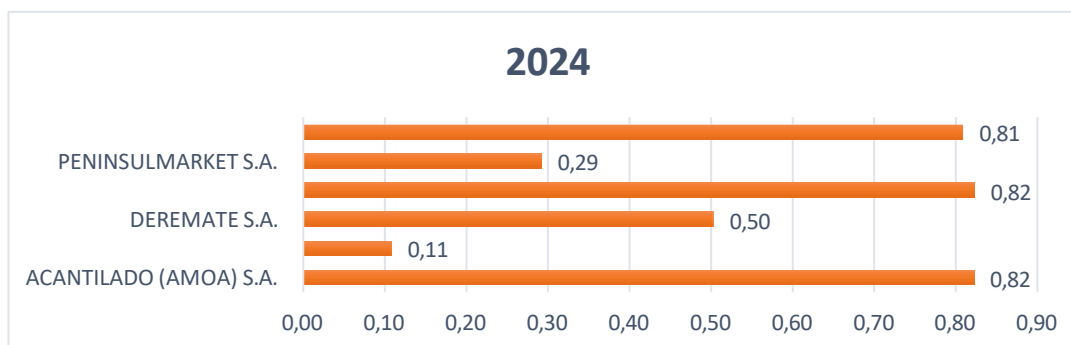
período ya que su rendimiento refleja la eficiencia con la que se convierten los bienes en ventas y flujo de efectivo lo que incide directamente en la liquidez y la rentabilidad operativa, donde se indica que RRI alto indica gestión ágil que se refiere a menor inmovilización de capital y un RRI bajo indica ventas lentas lo que quiere decir exceso de existencias o baja demanda. Variabilidad elevada es la inestabilidad en la gestión operativa. De acuerdo con el periodo 2022 a 2024 el promedio pasa de un desempeño relativamente dinámico a niveles bajos de rotación (<1) esto implica que el capital invertido en inventarios tarda más en recuperarse afectando el flujo de caja también se obtuvo una desviación estándar baja gradualmente indicando mayor homogeneidad entre empresas, aunque a niveles bajos. Esto sugiere que todas las firmas convergen hacia una eficiencia limitada con procesos más lentos de venta y reposición pasando a la asimetría positiva inicial muestra que pocas empresas con alta rotación como es el caso de Deremate S.A elevaban el promedio mientras la mayoría operaba con rotación baja y con el tiempo la curtosis disminuyó lo cual reflejó una distribución más uniforme pero menos dinámica.

En términos generales entre los periodos 2022 y 2024 las empresas analizadas experimentaron una caída sostenida en el rendimiento sobre la rotación de inventarios lo que reflejó una gestión menos dinámica y con menor recuperación del capital invertido y un impacto directo en la liquidez y rentabilidad operativa. Aunque el sistema se vuelve más homogéneo esta uniformidad ocurre a niveles bajos configurando un escenario de eficiencia restringida y menor competitividad comercial.

Figura 4

Tendencia de la rotación de inventarios de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles





Indicador 2: Rotación de cartera

$$\text{Rotación de cartera} = \frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Cuentas por cobrar}}$$

Tabla 11

Rendimiento sobre la rotación de cartera de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

Empresas	Indicador	Años			Promedio del periodo
		2022	2023	2024	
Acantilado (Amoa) S.A.	Rotación de cartera	0.10	0.15	0.93	0.39
Agrícola Y Forestal El					
Castillo Forcasas S. A.		0.72	0.39	1.28	0.80
Ayanguesol S.A.		0.23	0.43	0.18	0.28
Clotersa S.A.		1.30	1.83	0.03	1.05
Consortensa S.A.		1.39	0.04	0.02	0.48
Darmois S.A.		0.02	0.01	0.01	0.01
Deremate S.A.		2.97	1.17	0.16	1.43
Desimar S.A.		1.21	1.41	1.34	1.32
Deviptosa S.A.		0.03	0.03	0.03	0.03
Edge Inversiones					
Inmobiliarias Edgein S.A.		1.75	0.02	0.00	0.59
Fopyfiat S.A.		0.06	0.06	0.05	0.06
Giaret S.A.		1.14	0.72	0.21	0.69
Inmobiliaria Angelina C Ltda		0.07	0.08	0.08	0.08

Inmobiliaria "Conmorovisa" S.A.	0.60	0.57	0.72	0.63
Inmobiliaria Ez S.A.	0.46	0.69	0.69	0.62
Inmobiliaria Inmayta S. A.	0.58	0.56	0.43	0.52
Inmobiliaria La Polar Inlapol Sa	0.09	0.10	0.08	0.09
Inmobiliaria Salinas Insaco Ca	0.08	0.19	0.11	0.13
Luzzetecorp S.A.	1.97	0.49	1.05	1.17
Ocean House R&A S.A.	0.05	0.05	0.05	0.05
Peninsulmarket S.A.	0.64	0.20	0.27	0.37
Tricaneg S.A.	0.03	1.42	1.79	1.08
Vilches S.A.	0.16	0.12	0.47	0.25

Nota. Datos obtenidos de la Superintendencia de compañías (2025)

Tabla 12

Estadística descriptiva de la rotación de cartera de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

	2022	2023	2024
Media	0.68	0.47	0.43
Error típico	0.16	0.11	0.11
Mediana	0.46	0.20	0.18
Moda	#N/D	#N/D	#N/D
Desviación estándar	0.78	0.53	0.52
Varianza de la muestra	0.61	0.28	0.27
Curtosis	1.89	0.93	0.72
Coefficiente de asimetría	1.43	1.34	1.28
Rango	2.95	1.82	1.78
Mínimo	0.02	0.01	0.00
Máximo	2.97	1.83	1.79
Suma	15.65	10.73	10.00
Cuenta	23.00	23.00	23.00
Nivel de confianza (95.0%)	0.34	0.23	0.22

Nota. Elaboración propia con base en los datos obtenidos de la Superintendencia de Compañías (2025).

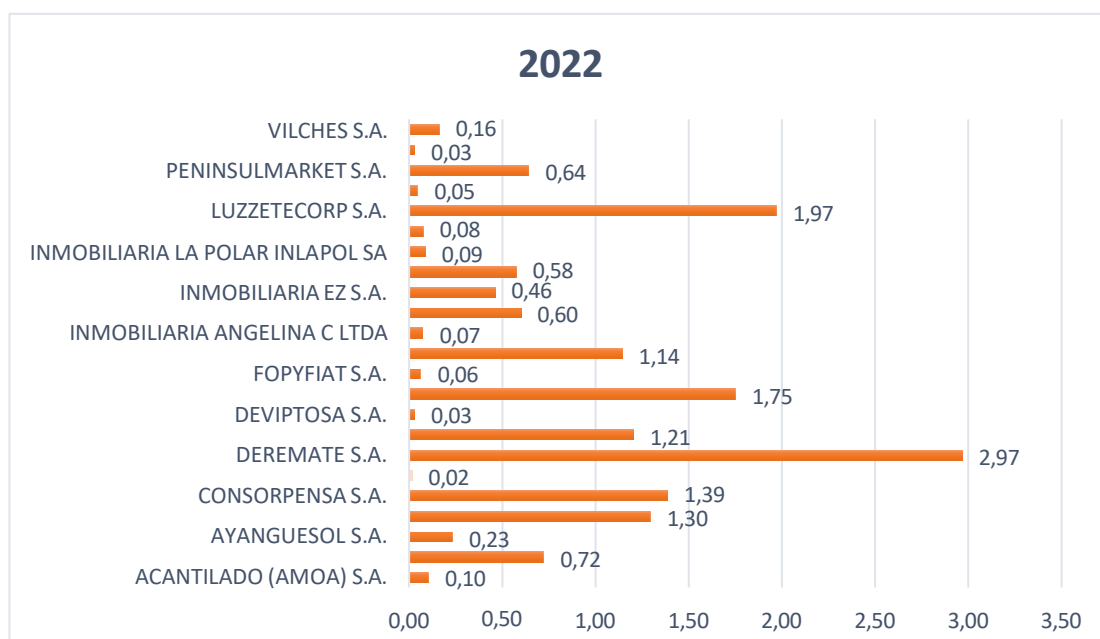
Según los datos de la tabla 12 el rendimiento sobre la rotación de cartera (RRC) mide la eficiencia con la que las empresas recuperan el dinero otorgado a crédito reflejando la velocidad de conversión de las cuentas por cobrar en efectivo y por tanto es un indicador clave de la liquidez operativa y del control del riesgo crediticio. Un RRC alto significa mayor eficiencia y liquidez y un RRC bajo mayor retardo en cobros riesgo de morosidad y menor flujo de caja con una desviación estándar disminuye de

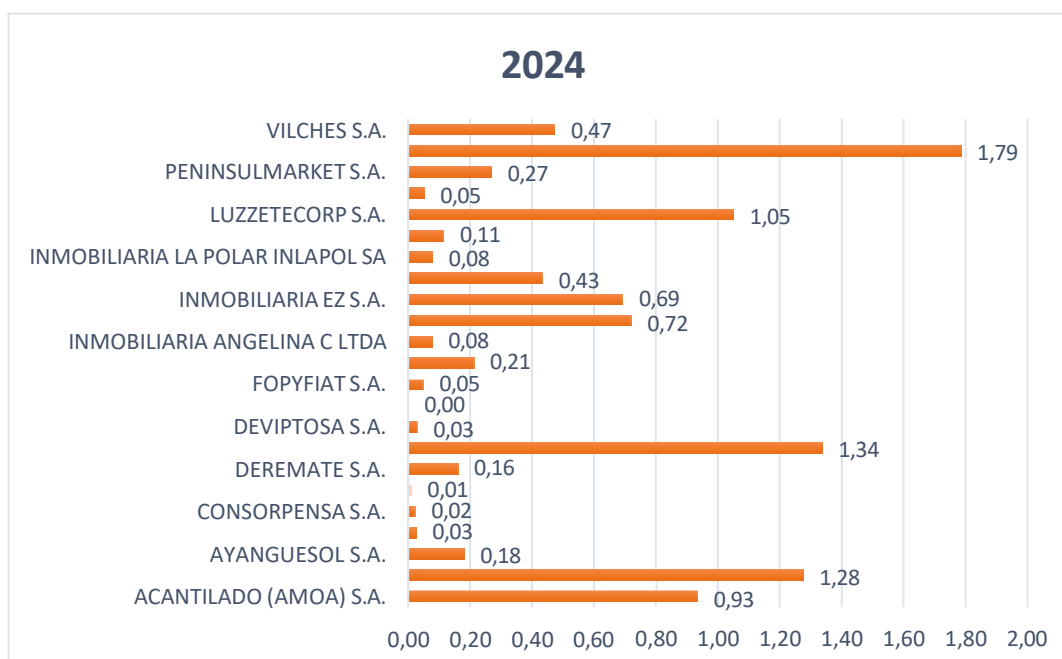
0.78 a 0.52 lo que evidencia menor dispersión, pero no por mejora general sino por una nivelación hacia la baja. Las diferencias entre empresas con cobros ágiles y lentos se reducen porque las más eficientes pierden dinamismo y por otro lado tiene una asimetría positiva constante de 1.43 a 1.28 esto quiere decir que la distribución de los datos presenta un sesgo hacia la parte derecha indicando que la mayoría de las empresas mantiene niveles de rotación por debajo de la media y sólo unas pocas como Deremate S.A., Desimar S.A. O Luzzetecorp S.A. levantan el promedio general y con una curtosis que es descendente de 1.89 a 0.72 en donde la concentración de casos extremos disminuye por lo que el sistema pierde tanto los valores muy altos como los muy bajos y se estabiliza en un punto medio de baja rotación lo que refleja un patrón homogéneo, pero de baja eficiencia.

En términos generales entre 2022 y 2024 el rendimiento sobre la rotación de cartera se debilita progresivamente pasando de un sistema dinámico a uno más estable pero menos eficiente ya que las empresas recuperan sus cuentas por cobrar con mayor lentitud reduciendo la liquidez inmediata incrementando los plazos de conversión del efectivo y limitando la capacidad operativa. Aunque la variabilidad disminuye esto ocurre porque la mayoría de las empresas converge hacia un rendimiento bajo reflejando un entorno financiero más uniforme pero también más frágil y dependiente del crédito.

Figura 5

Tendencia de la rotación de cartera de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles





Indicador 3: Rotación de Activos

$$\text{Rotación de activos} = \frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activos Totales}}$$

Tabla 13

Rendimiento sobre la rotación de activos de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

Empresas	Indicador	Años			Promedio del periodo
		2022	2023	2024	
Acantilado (Amoa) S.A.		0.10	0.15	0.93	0.39
Agrícola Y Forestal El Castillo					
Forcasas S. A.		0.72	0.39	1.28	0.80
Ayanguesol S.A.		0.23	0.43	0.18	0.28
Clotersa S.A.		1.30	1.83	0.03	1.05
Consorpensa S.A.		1.39	0.04	0.02	0.48
Darmois S.A.		0.02	0.01	0.01	0.01
Deremate S.A.		2.97	1.17	0.16	1.43
Desimar S.A.		1.21	1.41	1.34	1.32
Deviptosa S.A.		0.03	0.03	0.03	0.03
Fopyfiat S.A.		0.06	0.06	0.05	0.06
Giaret S.A.	Rotación de activos	1.14	0.72	0.21	0.69
Inmobiliaria Angelina C Ltda		0.07	0.08	0.08	0.08
Inmobiliaria "Conmorovisa" S.A.		0.60	0.57	0.72	0.63
Inmobiliaria Ez S.A.		0.46	0.69	0.69	0.62
Inmobiliaria Inmayta S. A.		0.58	0.56	0.43	0.52
Inmobiliaria La Polar Inlapol Sa		0.09	0.10	0.08	0.09
Inmobiliaria Salinas Insaco Ca		0.08	0.19	0.11	0.13
Luzzetecorp S.A.		1.97	0.49	1.05	1.17
Ocean House R&A S.A.		0.05	0.05	0.05	0.05
Peninsulmarket S.A.		0.64	0.20	0.27	0.37
Tricaneg S.A.		0.03	1.42	1.79	1.08
Vilches S.A.		0.16	0.12	0.47	0.25

Nota. Datos obtenidos de la Superintendencia de compañías (2025)

Tabla 14

Estadística descriptiva de la rotación de activos de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

	2022	2023	2024
Media	0.63	0.49	0.45
Error típico	0.16	0.11	0.11
Mediana	0.35	0.30	0.20
Moda	#N/D	#N/D	#N/D
Desviación estándar	0.76	0.53	0.52
Varianza de la muestra	0.58	0.28	0.27
Curtosis	2.99	0.78	0.58
Coficiente de asimetría	1.68	1.29	1.23
Rango	2.95	1.82	1.77
Mínimo	0.02	0.01	0.01

Máximo	2.97	1.83	1.79
Suma	13.90	10.71	10.00
Cuenta	22.00	22.00	22.00
Nivel de confianza (95.0%)	0.34	0.23	0.23

Nota. Elaboración propia con base en los datos obtenidos de la Superintendencia de Compañías (2025).

Con base en la información estadística de la tabla 14 el rendimiento sobre la rotación de activos lo que indica cuán eficazmente una compañía emplea sus activos totales para generar ventas o ingresos ya que cuanto mayor es este valor más eficiente es la gestión del capital invertido por lo que una disminución sostenida indica subutilización de activos o baja productividad operativa. De acuerdo con el periodo 2022 y 2024 el rendimiento sobre la prueba acida muestra una disminución sostenida del promedio reflejando una pérdida gradual de liquidez inmediata en las empresas del sector y de acuerdo con la media pasa de 0.63 a 0.45 lo que representa una caída del 29 % indicando que las compañías reducen su capacidad para cubrir sus pasivos corrientes con activos líquidos, así mismo la mediana permanece estable (≈ 0.30) lo que revela que más de la mitad de las empresas mantienen niveles moderados de liquidez sin embargo, la caída de la media confirma que las firmas con valores extremos altos indicando que en 2022 impulsaban el promedio lo cual pierden peso en el conjunto. La desviación estándar disminuyó de 0.76 en 2022 a 0.52 en 2024 reflejando una leve reducción del riesgo promedio y una mayor homogeneidad en el comportamiento financiero por otro lado la dispersión disminuye los valores del coeficiente de variación son superiores al 100% lo que evidencio que la liquidez del sector sigue siendo volátil y heterogénea. El rango se mantiene estable a lo largo del período analizado lo que significa que persisten empresas con niveles extremos de liquidez ya que algunas presentan valores relativamente altos por encima de 1.0 mientras que otras apenas alcanzan cifras cercanas a cero. Este comportamiento confirma que pese a la ligera homogenización reflejada en la desviación estándar las diferencias estructurales entre las empresas no desaparecen, sino que se mantienen en los extremos. En consecuencia, el sector combina firmas con adecuada gestión de efectivo y otras con dificultades para responder a sus obligaciones inmediatas lo que limita la estabilidad global del rendimiento, así mismo en el coeficiente de asimetría pasa de 1.68 a 1.23 evidenciando un sesgo positivo sostenido donde la mayoría de las empresas se concentran en valores bajos de liquidez mientras unas pocas alcanzan

rendimientos altos reflejando la existencia de firmas sobresalientes como Deremate S.A. y Desimar S.A. O Luzzetecorp S.A. que mantienen una estructura financiera sólida y capacidad para convertir rápidamente sus activos líquidos en efectivo. Por su parte la curtosis decrece de 2.99 a 0.58 lo que indica una distribución más aplanada es decir una menor presencia de valores extremos y una concentración mayor de empresas alrededor del promedio por lo que estos resultados muestran que el sistema se ha estabilizado, pero en niveles bajos de rendimiento lo cual refleja menor eficiencia en el manejo de activos líquidos.

En términos generales el rendimiento sobre la rotación de activos evidencia una caída constante en la eficiencia operativa con empresas que generan cada vez menos ingresos por unidad de activo. Aunque el sistema se estabiliza lo hace en un nivel de baja productividad reflejando subutilización del capital y menor rentabilidad del recurso invertido.

Figura 6

Tendencia de la rotación de activos de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles





Dimensión 3: Índice de Rentabilidad

Indicador 1: Margen de utilidad bruta

$$\text{Margen de utilidad bruta} = \frac{\text{Utilidad bruta}}{\text{Ventas netas}}$$

Tabla 15

Rendimiento sobre el margen de utilidad bruta de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

Empresas	Indicador	Años			Promedio del periodo
		2022	2023	2024	
Acantilado (Amoa) S.A.	Margen de utilidad bruta	0.10	0.15	0.93	0.39
Ayanguesol S.A.		0.72	0.39	1.28	0.80
Deremate S.A.		0.23	0.43	0.18	0.28
Fopyfiat S.A.		1.30	1.83	0.03	1.05
Inmobiliaria "Conmorovisa" S.A.		1.39	0.04	0.02	0.48
Inmobiliaria Ez S.A.		0.02	0.01	0.01	0.01
Peninsulmarket S.A.		2.97	1.17	0.16	1.43
Vilches S.A.		1.21	1.41	1.34	1.32

Nota. Datos obtenidos de la Superintendencia de compañías (2025)

Tabla 16

Estadística descriptiva del margen de utilidad bruta de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

	2022	2023	2024
Media	0.99	0.68	0.49
Error típico	0.34	0.25	0.21
Mediana	0.96	0.41	0.17
Moda	#N/D	#N/D	#N/D
Desviación estándar	0.97	0.70	0.58
Varianza de la muestra	0.94	0.48	0.34
Curtosis	1.73	-1.16	-1.71
Coefficiente de asimetría	1.19	0.73	0.74
Rango	2.95	1.82	1.33
Mínimo	0.02	0.01	0.01
Máximo	2.97	1.83	1.34
Suma	7.93	5.43	3.95
Cuenta	8.00	8.00	8.00

Nivel de confianza (95.0%)	0.81	0.58	0.49
----------------------------	------	------	------

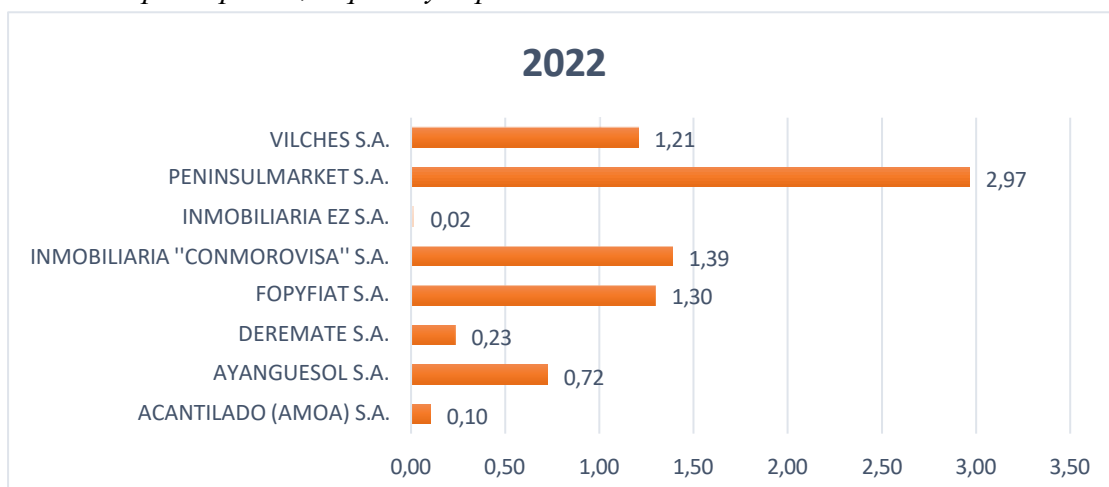
Nota. Elaboración propia con base en los datos obtenidos de la Superintendencia de Compañías (2025).

En base a la tabla 16, el margen de utilidad bruta mide la proporción de ingresos que permanece disponible después de haber cubiertos los costos directos asociados con la producción o las ventas. Es un indicador clave de la eficiencia operativa y del control de costos reflejando la capacidad de la empresa para mantener márgenes estables frente a variaciones de precios o gastos. Un margen alto implica buena eficiencia productiva y comercial, mientras uno bajo evidencia mayores costos o menor productividad. La desviación estándar es de (0,97 → 0,58) lo que muestra una reducción de la dispersión a lo largo del tiempo. Esto sugiere que las empresas tienden a converger hacia niveles más homogéneos, pero en torno a márgenes bajos. La curtosis (1,73 → -1,71): Pasa de una distribución levemente apuntada a una curva aplanada indicando que los valores extremos (márgenes excepcionalmente altos) desaparecen con el tiempo. La asimetría de (1,19 → 0,74): Aunque persiste el sesgo positivo éste disminuye, evidenciando que las empresas con altos márgenes pierden peso relativo, mientras aumentan las de rentabilidad media o baja.

De manera general, el rendimiento sobre el margen de utilidad bruta presenta una tendencia descendente, con pérdida de eficiencia y competitividad. Las empresas convergen hacia márgenes bajos y rentabilidad limitada reflejando menor control de costos y debilitamiento del desempeño operativo.

Figura 7

Tendencia del margen de utilidad bruta de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles





Indicador 2: Margen de utilidad neta

$$\text{Margen de utilidad neta} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas}}$$

Tabla 17

Rendimiento sobre el margen de utilidad neta de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

Empresas	Indicador	Años			Promedio del periodo
		2022	2023	2024	
Agrícola Y Forestal El Castillo					
Forcasas S. A.		0.01	-0.25	0.09	-0.05
Darmois S.A.	Margen	-0.87	-0.23	-1.78	-0.96
Deviptosa S.A.	de ut.	0.02	0.02	0.07	0.03
Fopyfiat S.A.	Neta	-1.36	-0.53	-0.75	-0.88
Giaret S.A.		0.02	0.05	0.08	0.05
Inmobiliaria Angelina C Ltda		0.50	0.51	0.35	0.46

Inmobiliaria "Conmorovisa" S.A.	0.29	0.10	0.10	0.16
Inmobiliaria Ez S.A.	0.09	0.11	0.11	0.11
Inmobiliaria Inmayta S. A.	-0.11	-0.79	-0.12	-0.34
Inmobiliaria La Polar Inlapol Sa	0.01	-0.03	0.07	0.02
Luzzetecorp S.A.	0.06	0.06	0.06	0.06
Ocean House R&A S.A.	0.02	0.02	0.02	0.02
Peninsulmarket S.A.	0.06	0.05	0.10	0.07
Tricaneg S.A.	1.00	0.68	0.08	0.59
Vilches S.A.	0.03	0.05	0.02	0.04

Nota. Datos obtenidos de la Superintendencia de compañías (2025)

Tabla 18

Estadística descriptiva del margen de utilidad neta de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

	2022	2023	2024
Media	-0.01	-0.01	-0.10
Error típico	0.14	0.09	0.13
Mediana	0.02	0.05	0.07
Moda	#N/D	#N/D	#N/D
Desviación estándar	0.53	0.36	0.52
Varianza de la muestra	0.28	0.13	0.27
Curtosis	3.01	1.31	8.52
Coefficiente de asimetría	-1.02	-0.28	-2.84
Rango	2.36	1.47	2.13
Mínimo	-1.36	-0.79	-1.78
Máximo	1.00	0.68	0.35
Suma	-0.22	-0.18	-1.49
Cuenta	15.00	15.00	15.00
Nivel de confianza (95.0%)	0.30	0.20	0.29

Nota. Elaboración propia con base en los datos obtenidos de la Superintendencia de Compañías (2025).

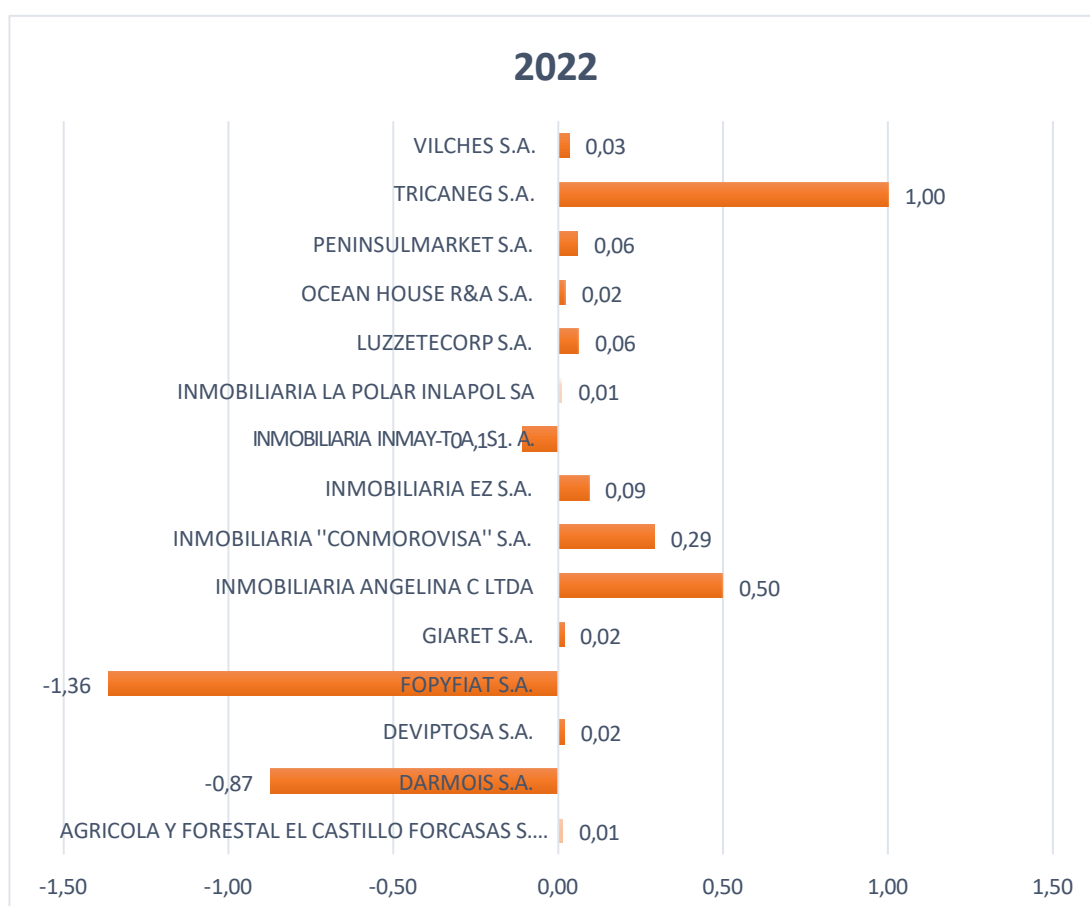
De acuerdo con los resultados evidenciado en la tabla 18, el rendimiento sobre el margen de utilidad neta (MUN) expresa la rentabilidad final del proceso operativo mostrando qué porcentaje de las ventas se convierte en ganancia real después de cubrir todos los costos y gastos ya que un valor positivo indica eficiencia y control financiero; uno negativo refleja pérdidas o baja rentabilidad estructural por otro lado permanece una alta dispersión indicando diferencias significativas entre empresas que son rentables y aquellas que enfrentan déficit. En cuanto a la asimetría negativa aumenta

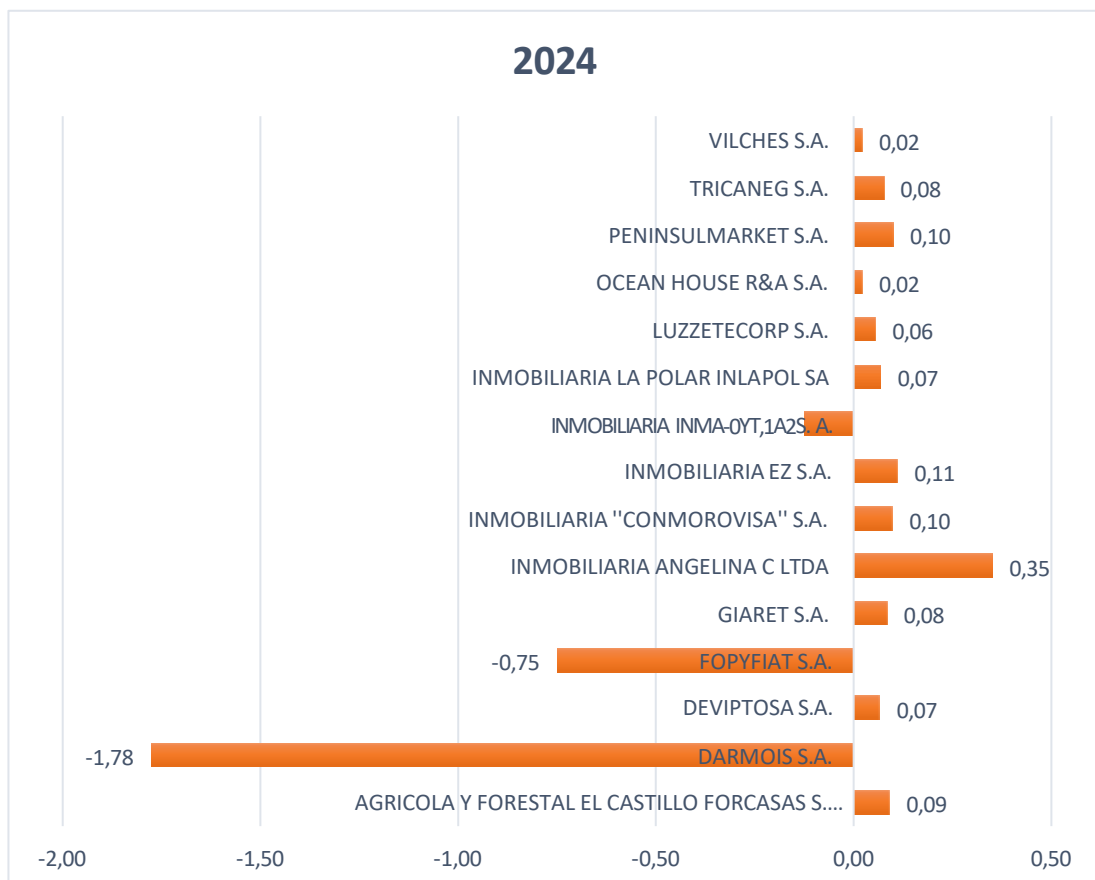
de manera notable pasando de (-1.02 a -2.84) lo que indica que la mayoría de las empresas muestran márgenes bajos o negativos mientras unas pocas compañías obtienen ganancias positivas con una curtosis que alcanzó un nivel muy alto en 2024 (8.52) por lo que se pudo evidenciar que hubo una extrema concentración de valores negativos reflejando un riesgo financiero considerable y pérdidas significativas en ciertos casos.

En términos generales el margen de utilidad neta indico que tuvo una caída constante en la rentabilidad por lo que la mayoría de las compañías han ido funcionando cerca del punto de equilibrio o en pérdida con una creciente de asimetría y curtosis que confirman un escenario de riesgo financiero elevado donde pocos casos rentables no compensan las pérdidas generalizadas.

Figura 8

Tendencia del margen de utilidad neta de las empresas dedicadas a la compra-venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles





Indicador 3: Rentabilidad sobre el patrimonio

$$\text{Rentabilidad sobre el patrimonio} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio neto}}$$

Tabla 19

Rendimiento sobre la rentabilidad sobre el patrimonio de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

Empresas	Indicador	Años			Promedio del periodo
		2022	2023	2024	
Agrícola Y Forestal El Castillo					
Forcasas S. A.		0.05	-1.18	0.58	-0.18
Clotersa S.A.		0.28	0.24	-0.62	-0.03
Cristalcorp Civil S. A.		-0.01	-0.21	-0.23	-0.15
Darmois S.A.		-0.05	-0.01	-0.07	-0.04
Deremate S.A.		0.02	0.31	-0.67	-0.12
Desimar S.A.		-0.06	-0.07	-0.14	-0.09
Fopyfiat S.A.		-0.11	-0.04	-0.05	-0.07
Giaret S.A.		0.02	0.04	0.02	0.03
Inmobiliaria Angelina C Ltda	ROE	0.07	0.07	0.05	0.06
Inmobiliaria "Conmorovisa" S.A.		0.99	0.25	0.29	0.51
Inmobiliaria Ez S.A.		0.04	0.09	0.09	0.07
Inmobiliaria Inmayta S. A.		-0.06	-0.44	-0.05	-0.19
Inmobiliaria Salinas Insaco Ca		-0.03	-0.67	0.01	-0.23
Luzzetecorp S.A.		0.13	0.03	0.06	0.08
Ocean House R&A S.A.		0.02	0.02	0.02	0.02
Peninsulmarket S.A.		0.15	0.04	0.14	0.11
Priscosa S.A.		0.02	0.03	-0.72	-0.22
Tricaneg S.A.		0.03	1.00	0.25	0.43
Vilches S.A.	0.01	0.02	0.01	0.01	

Nota. Datos obtenidos de la Superintendencia de compañías (2025)

Tabla 20

Estadística descriptiva sobre la rentabilidad del patrimonio de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles

	2022	2023	2024
Media	0.08	-0.02	-0.05
Error típico	0.05	0.10	0.07
Mediana	0.02	0.03	0.01
Moda	#N/D	#N/D	#N/D
Desviación estándar	0.24	0.43	0.32

Varianza de la muestra	0.06	0.18	0.11
Curtosis	13.40	3.56	0.82
Coefficiente de asimetría	3.47	-0.58	-0.68
Rango	1.10	2.18	1.30
Mínimo	-0.11	-1.18	-0.72
Máximo	0.99	1.00	0.58
Suma	1.52	-0.47	-1.03
Cuenta	19.00	19.00	19.00
Nivel de confianza (95.0%)	0.11	0.21	0.16

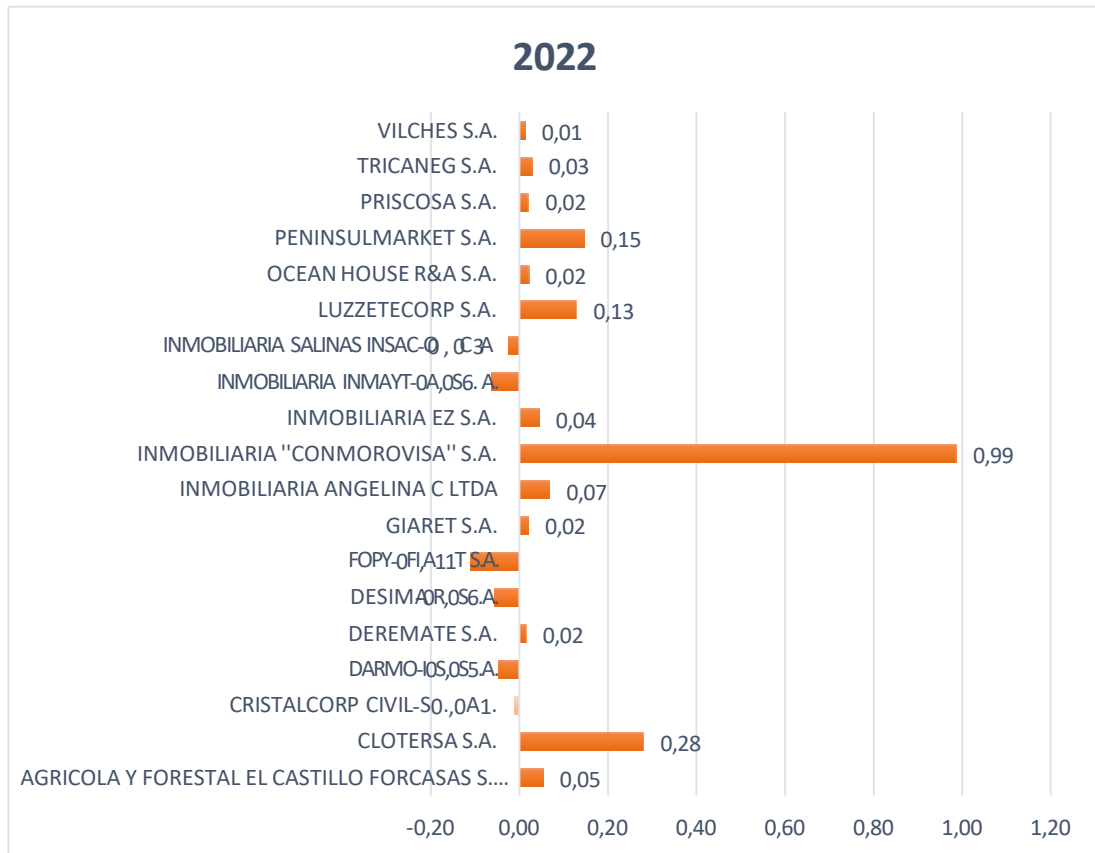
Nota. Elaboración propia con base en los datos obtenidos de la Superintendencia de Compañías (2025).

De acuerdo con los resultados que se evidenciaron en la tabla 20, el ROE refleja la habilidad de una compañía para producir utilidades empleando el capital proporcionado por los propietarios. Un ROE positivo indica que la empresa crea valor, mientras que uno negativo muestra que consume capital o presenta pérdidas. Este indicador resume el efecto combinado de la eficiencia operativa así mismo el control financiero y la estructura de endeudamiento ya que la desviación estándar fue (0.24 → 0.32) donde la variabilidad del rendimiento aumenta en 2023 señal de inestabilidad financiera por lo que en 2024 se reduce, pero por nivelación descendente no por mejora. En cuanto a la asimetría paso de (3.47 a -0.68) indicando que tuvo un sesgo positivo en cambio en 2022 se observó que existen pocas empresas con un ROE elevado mientras que en 2024 el sesgo fue negativo reflejando predominio de pérdidas o baja rentabilidad mientras que la curtosis paso de (13.40 a 0.82) y en 2022 la curtosis fue extremadamente alta evidenciando valores extremos positivos (empresas líderes en rendimiento) y en 2024 la curtosis baja sugiere uniformidad en resultados bajos, sin casos destacados de alto retorno.

En términos generales el rendimiento sobre el patrimonio (ROE) mostro una caída constante por lo que paso de una rentabilidad moderada a pérdida neta ya que la mayoría de las empresas no lograron generar beneficios sobre el capital propio lo cual reflejo una ineficiencia financiera y erosión del valor patrimonial.

Figura 9

Tendencia de la rentabilidad sobre el patrimonio de las empresas dedicadas a la compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles





Discusión

A través de la aplicación del instrumento en el presente estudio de investigación realizado al sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena durante el período 2022–2024 se determina que los índices de liquidez muestran una capacidad moderada para cumplir con las obligaciones de corto plazo, aunque con tendencia negativa por otra parte, la prueba ácida pasó de 6.61 en 2022 a 3.76 en 2024 con un promedio de 5.14 evidenciando una reducción de activos líquidos en cuanto al capital de trabajo neto también disminuyó de \$53.177.11 a \$18.455.44 reflejando un deterioro progresivo en la capacidad operativa pese a que el sector aún conserva cierto margen de maniobra financiera además en la gestión se pudo observar que existe una menor eficiencia operativa con una rotación de cartera que cayó de 0.68 a 0.43 evidenciando demoras en la recuperación de cuentas por cobrar mientras que la rotación de activos descendió lo que refleja una menor productividad del capital.

En la rentabilidad los indicadores muestran un deterioro constante ya que el margen bruto se redujo de 0.99 a 0.49 y el margen neto permaneció negativo de (–0.01 a –0.10) mientras que el ROE pasó de 0.08 a –0.05 evidenciando que la mayoría de las empresas no generan utilidades sobre su patrimonio ya que por medio de estos

resultados se pudo determinar que hubo una disminución en la solidez financiera del sector y la necesidad de fortalecer su gestión para mejorar la rentabilidad y sostenibilidad.

Mediante la revisión de literatura de Lainez (2018) en su investigación sobre los indicadores financieros en las compañías que se enfocan en la compra-venta, arriendo y manejo de propiedades de la provincia de Santa Elena, correspondiente al periodo 2018-2021 se determinó que el capital de trabajo neto disminuyó de \$17.184.91 en 2018 y para el 2019 y 2021 \$12.230.77 manteniendo todavía liquidez suficiente para cubrir obligaciones a corto plazo. Por tal motivo son similares, ya que este comportamiento coincide con los resultados del presente estudio, donde también se observa una reducción progresiva del capital de trabajo neto en el sector durante el periodo 2022-2024, pasando de una media de \$ 53,177.11 en 2022 a \$ 34,965.86 en 2023 y, finalmente a \$ 18,455.44 en 2024. Esto indico que ambas empresas del MISMO sector experimentaron una disminución en su capacidad para financiar sus operaciones corrientes con recursos propios, lo que ha impactado su liquidez y ha incrementado su vulnerabilidad frente a compromisos financieros inmediatos.

Según los aportes de Ruiz y Vasquez (2023) en su investigación sobre el análisis de la rentabilidad del sector inmobiliario colombiano en el periodo 2017 – 2021, en el ROE se observó una caída fuerte para el periodo 2020 y 2022 esto se puede interpretar teniendo en cuenta el incremento reflejado en el patrimonio al pasar de 11.72 en 2020 a 13.04 billones para el 2021. esto refleja que pudo existir inyección de capital y cambios en la estructura financiera tomando recursos principalmente de los socios. Por tal motivo tienen similitud porque este comportamiento coincide con los resultados del sector inmobiliario ya que así mismo el ROE reflejo una tendencia descendente entre 2022 y 2024, además la desviación estándar aumentó de 0.24 a 0.32 evidenciando mayor inestabilidad financiera por otro lado la asimetría cambió de 3.47 a -0.68 mostrando que las empresas pasaron de registrar altos rendimientos a predominio de pérdidas y la curtosis disminuyó de 13.40 a 0.82 lo que indica uniformidad en resultados bajos por lo que estos resultados confirman una pérdida progresiva de rentabilidad y eficiencia patrimonial en el sector inmobiliario.

Mediante la revisión de literatura de Serrano (2018) en su investigación sobre la influencia del capital de trabajo en el margen y la rentabilidad de las compañías ecuatorianas sector inmobiliario durante el periodo 2012 2016 se determinó que en la desviación estándar de la ratio margen bruto (MB) se observa una disminución del

0.47 % lo que indica una menor dispersión en los resultados de rentabilidad entre las empresas analizadas, Esto indica que las empresas han tendido a comportarse de manera más uniforme en su capacidad para generar utilidades brutas, reflejando un control más estable de los costos directos frente a las ventas. Por lo tanto, tienen similitud con los resultados del margen bruto del sector inmobiliario ya que también se evidenció una disminución de 0.99 en 2022 a 0.49 en 2024 lo cual tuvo una reducción del 50 % en la rentabilidad operativa. Esto refleja un menor control de costos y una pérdida de eficiencia y competitividad en las empresas del sector.

Conclusiones

Se determinó que mediante la aplicación de fórmulas como la prueba ácida, razón circulante, rotación de inventarios y rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) a los estados financieros obtenidos de la Superintendencia de Compañías, los resultados mostraron una tendencia decreciente en la liquidez una eficiencia variable en la gestión y márgenes moderados en la rentabilidad evidenciando la necesidad de un control financiero constante, por lo que se determinó que la evaluación de estos indicadores es fundamental para conocer la capacidad de pago la eficiencia operativa y la rentabilidad constituyéndose en una herramienta clave para la toma de decisiones y la sostenibilidad del sector inmobiliario.

Se logró determinar que la evaluación de los indicadores financieros generó un impacto directo en la situación económica de las empresas inmobiliarias de la provincia de Santa Elena durante el periodo 2022–2024 ya que la disminución sostenida de la liquidez redujo su capacidad de pago ya que la eficiencia variable en la gestión afectó el uso de los recursos y la rentabilidad moderada limitó el crecimiento financiero reflejando que la condición financiera del sector inmobiliario presentó un comportamiento inestable y con márgenes limitados de rentabilidad.

La interpretación de los resultados obtenidos muestra un comportamiento financiero heterogéneo caracterizado por una disminución sostenida en la liquidez así mismo una gestión con niveles variables de eficiencia y una rentabilidad que, aunque moderada, pero presentó una leve recuperación en el periodo 2024, por lo que se evidenció que el sector inmobiliario atravesó un proceso de ajuste financiero condicionado por factores internos de administración y por las fluctuaciones del entorno económico local ya que una ligera mejora en los indicadores de rentabilidad durante el último periodo refleja una recuperación gradual en la actividad del sector y una mayor estabilidad en la estructura patrimonial.

El análisis realizado permitió determinar la influencia que ejerce la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario evidenciándose que las variaciones en los niveles de liquidez así mismo la de gestión y rentabilidad reflejan directamente la estabilidad y eficiencia del sector ya que a través del procesamiento de los estados financieros obtenidos de la Superintendencia de Compañías se identificó que la liquidez presentó una tendencia decreciente mostrando dificultades para cumplir con las obligaciones a corto plazo, en cuanto a la gestión registró una eficiencia variable evidenciando diferencias en el manejo de los recursos y rotación de activos y por último la rentabilidad mostró márgenes moderados con una leve recuperación en 2024 lo que sugiere una respuesta favorable ante los ajustes financieros.

Recomendaciones

Es crucial que las empresas del sector inmobiliario implementen políticas financieras orientadas al fortalecimiento del control de liquidez y la optimización del capital de trabajo, por lo que es necesario que se realicen procedimientos de seguimiento periódico de los indicadores financieros para así poder detectar a tiempo los desequilibrios económicos y aplicar medidas correctivas que garanticen una gestión más estable y sostenible ya que la incorporación de herramientas tecnológicas de monitoreo financiero también contribuiría a una toma de decisiones más precisa y basada en datos reales.

Se sugiere fortalecer los procesos de planeación y control financiero ya que las empresas deben priorizar la elaboración de presupuestos anuales proyecciones de flujo de efectivo y análisis de rentabilidad por proyecto con el propósito de mejorar su desempeño económico y mitigar los efectos negativos de las fluctuaciones del mercado por lo que también se debe diversificar las fuentes de financiamiento e inversión para mantener la estabilidad y fomentar el desarrollo del sector.

Se recomienda fortalecer la gestión administrativa y financiera a través de capacitaciones continuas con el personal responsable de las áreas contable y de finanzas ya que la formación en técnicas de análisis financiero así mismo el control presupuestario y la evaluación de riesgos contribuirá a optimizar la toma de decisiones y a promover un uso más eficiente de los recursos institucionales por lo que también se deben implementar auditorías internas periódicas que permitan identificar debilidades estructurales, evaluar la eficacia de los procedimientos existentes y

establecer estrategias de mejora continua acordes con las condiciones cambiantes del entorno económico.

Por último se debería institucionalizar un sistema de evaluación financiera integral que contemple revisiones trimestrales y reportes de desempeño ya que este sistema permitirá analizar con mayor precisión las tendencias económicas y adoptar decisiones estratégicas oportunas por lo que también las empresas deben implementar una planificación financiera a mediano y largo plazo orientada a la sostenibilidad integrando políticas de ahorro reinversión de utilidades y control de costos para que así pueda fortalecer la capacidad de adaptación de las empresas frente a las condiciones cambiantes del entorno económico provincial.

Referencias

- Andrade, A. (2017). *Ratios o razones financieras*. Contadores y Empresas. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/622323/Art%c3%adculo%20de%20ratios2.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2021). *constitución de la república del ecuador*. Asamblea Nacional del Ecuador. https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf
- Aspiazu, J. (2021). *Diseño de indicadores financieros para la evaluación de inversiones inmobiliarias en programas residenciales de Guayaquil*. Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil UTEG. <http://biblioteca.uteg.edu.ec:8080/bitstream/handle/123456789/1550/Dise%c3%b1o%20de%20indicadores%20financieros%20para%20la%20evaluaci%c3%b3n%20de%20inversiones%20inmobiliarias%20en%20programas%20residenciales%20de%20Guayaquil.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Banco central del Ecuador. (2024). *La economía ecuatoriana reportó una contracción de 1,5% en el tercer trimestre de 2024*. Banco central del Ecuador. <https://www.bce.fin.ec/la-economia-ecuatoriana-reporto-una-contraccion-anual-de-20-en-2024/>
- Banco de México . (2020). *Determinantes de los índices de morosidad de la cartera crediticia*. Banco de México. <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/reportes-sobre-el-sistema-financiero/recuadros/%7BD98CA993-29DC-F4A1-3A9C-632E271B210C%7D.pdf>
- Bedón, T. (2024). *Indicadores financieros de las empresas del sector de la construcción: edificios residenciales y no residenciales en la provincia de Santa Elena, periodo 2019-2023*. Universidad Estatal Península de Santa Elena. <https://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/12801/1/UPSE-TCA-2025-0003.pdf>
- Brigham, E., & Ehrhardt, M. (2018). *Finanzas corporativas*. Cengage Learning. https://santic.cl/mt-content/uploads/2025/05/brigham-y-ehrhadt_finanzas-corporativas.pdf

- Briones, P. (2021). *Asesoría de bienes y raíces y su repercusión en la toma de decisiones inmobiliarias de los habitantes de la ciudad de Quevedo, año 2020-plan de negocios inmobiliario*. Universidad Técnica Estatal de Quevedo. <https://repositorio.uteq.edu.ec/server/api/core/bitstreams/05d4fe58-c942-4309-9365-20f53c2ce0ff/content>
- Calvo, C. (2019). *Análisis e interpretación de estados financieros*. Editorial Publicaciones Administrativas Contables Jurídicas. <https://elibro.net/es/ereader/upse/40674?page=49>
- Camacho, P. (2024). *Análisis Financiero*. Universidad Católica Boliviana “San Pablo”. https://www.researchgate.net/publication/385290013_ANALISIS_FINANCIERO
- Carballo, J. (2023). *La gestión financiera de la empresa*. ESIC Editorial. <https://www.esic.edu/sites/default/files/2023-10/978-84-11920-00-1%20La%20gesti%C3%B3n%20financiera%20de%20la%20empresa%20%20C2%AA%20edici%C3%B3n.pdf>
- Congreso Nacional de Legislación y Codificación. (2023). *Ley de Compañías*. Congreso Nacional de Legislación y Codificación. https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2023/04/ECLEX-PRO-MERCANTI-LEY_DE_COMPANIAS.pdf
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). (2018). *NIC 1 Presentación de Estados Financieros*. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/1_NIC.pdf
- Correa, J., Gómez, S., & Londoño, F. (2018). Indicadores financieros y su eficiencia en la explicación de la generación de valor en el sector cooperativo. *Editorial Neogranadina*, 26(2), 1-16. <https://doi.org/https://doi.org/10.18359/rfce.3859>
- Delgado, M. (2023). *Indicadores financieros y su incidencia en la toma de decisiones en la empresa Fabrez Ecuador S.A., periodo 2019-2020*. Universidad Estatal

del sur de Manabi.
<https://repositorio.unesum.edu.ec/bitstream/53000/5412/1/Delgado%20Su%203%20a%20Mikaela.pdf>

Herrera, J., Rico, J., Montenegro, W., & Galviz, D. (2023). Sistema de indicadores financieros para las pequeñas y medianas empresas de la Cámara Nacional Inmobiliaria. *Revista de Ciencias Sociales*, 29(4), 1-17.
<https://doi.org/https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/9235114.pdf>

Lázaro, J., Salas, V., Oliva, R., Valera, O., Gómez, M., & Gómez, S. (2024). *Métodos y análisis de ratios financieros: Conceptualización y estudio de casos en PYMES*. Colonia del Sacramento, Uruguay. <https://editorialmarcaribe.es/wp-content/uploads/2025/02/Metodos-y-analisis-de-ratios-financieros-Conceptualizacion-y-estudio-de-casos-en-PYMES.pdf>

Llumiquinga, V., & Villegas, N. (2023). *Análisis de los indicadores financieros en las cooperativas de ahorro y crédito segmentación 3, de la provincia de Tungurahua, de la ciudad de Ambato 2021*. Universidad Técnica de Cotopaxi. <https://repositorio.utc.edu.ec/server/api/core/bitstreams/35ef2baf-7d36-42df-b4dd-34f88c1ce4e4/content>

Mayes, T., & Shank, T. (2010). *Análisis financiero con Microsoft Excel*. Cengage Learning. <https://www.uteg.edu.ec/biblioteca-libros/wp-content/uploads/2024/04/Analisis-Financiero-Con-Excel.pdf>

Meza, M. (2023). *Finanzas empresariales para la pequeña y microempresa*. Universidad Católica de Santa María. <https://doi.org/https://doi.org/10.52501/cc.125>

Muñoz, A., & Gómez, Y. (2023). *Gestión financiera*. Universidad del Norte. <https://elibro.net/es/ereader/upse/214565?page=18>

Murillo, M., & Vélez, N. (2021). *Los indicadores financieros: Una herramienta para evaluar el principio de negocio en marcha*. Universidad de Antioquia Facultad de Ciencias Económicas. <https://bibliotecadigital.udea.edu.co/server/api/core/bitstreams/f26413ba-107e-48a7-9582-c7c206e0afb2/content>

- Núñez, J. (2009). Análisis de tendencias en los Indicadores Financieros de la Banca Mexicana. *Revista Udea*, 4(222), 1-24. <https://doi.org/https://revistas.udea.edu.co/index.php/cont/article/download/7966/7464/23718>
- Proaño, B. (2023). *Análisis Financiero*. Universidad del Azuay. <https://publicaciones.uazuay.edu.ec/flip/books/libro/uazuay-libro-303.pdf>
- Puente, M., Carrillo, J., Calero, E., & Gavilánez, O. (2022). *Fundamentos de gestión financiera*. Universidad Nacional de Chimborazo. <https://doi.org/https://doi.org/10.37135/u.editorial.05.70>
- Red de instituciones financieras de desarrollo. (2020). *El Sistema Financiero Nacional durante el 2020*. Boletín Especializado. <https://rfd.org.ec/docs/estadisticas/BolEsp/BoletinEspecializado-Enero-2021.pdf>
- Romero, K., & Barriga, J. (2023). *Impacto de los indicadores financieros en la gestión de la empresa pública Aguapapas de la ciudad de Pasaje del año 2022*. Universidad Técnica de Machala. https://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/22025/1/Trabajo_Titulacion_1880.pdf
- Ruiz, J., & Vasquez, J. (2023). *Análisis De La Rentabilidad Del Sector Inmobiliario Colombiano En El Periodo 2017 – 2021*. Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria. <https://dspace.tdea.edu.co/server/api/core/bitstreams/6202c231-9eba-4ca2-b128-92ba00351c68/content>
- Serrano, I. (2018). *el Impacto del capital de trabajo en el margen y la rentabilidad de las empresas ecuatorianas sector inmobiliario durante el periodo 2012 2016*. Universidad Católica de Loja. <https://bibliotecautpl.utpl.edu.ec/cgi-bin/abnetclwo/OkdBgO7AwYL9eQkZxCO1K09REeQ?MLKOB=40271183636>
- Superintendencia de Bancos. (2022). *catálogo de indicadores financieros*. Republica Dominicana. <https://sb.gob.do/media/fl3po4yy/catalogo-de-indicadores-financieros.pdf>

Vela, J., Carabalí, J., & Murcia, N. (2021). *Análisis de la relación de los indicadores financieros con la toma de decisiones y el mejoramiento del desempeño financiero de la Super Droguería Central*. Iberoamericana Corporacion Universitaria.

<https://repositorio.iberu.edu.co/server/api/core/bitstreams/7e095fbf-e7af-49d8-9526-e6de808f06ec/content>

Villa, J., & Crespo, A. (2024). Los indicadores financieros y no financieros como herramientas de gestión en el sector ferretero. *Religacion* , 9(39), 1-17.


<https://doi.org/http://doi.org/10.46652/rgn.v9i39.1154>

Apéndices

Apéndice A. matriz de consistencia

Título	Problema	Objetivos	Variables	Dimensiones	Indicadores	Metodología
<p>Evaluación de indicadores financieros en las empresas inmobiliarias de la provincia de Santa Elena, periodo 2022-2024.</p>	<p>Formulación del problema general. ¿Cómo influye la evaluación de los indicadores financieros en las empresas inmobiliarias de la provincia de Santa Elena, periodo 2022-2024?</p> <p>Sistematización de los problemas específicos ¿Cuál es la importancia según la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena durante el periodo 2022-2024?</p> <p>¿Qué impacto tiene la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena, durante el periodo 2022-2024?</p> <p>¿Qué resultados refleja la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena, durante el periodo 2022-2024?</p>	<p>Objetivo general. Analizar la influencia de la evaluación de los indicadores financieros en las empresas inmobiliarias de la provincia de santa elena, periodo 2022-2024.</p> <p>Objetivos específicos Identificar la importancia según la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena durante el periodo 2022-2024.</p> <p>Interpretar el impacto de la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena, durante el periodo 2022-2024.</p> <p>Determinar los resultados que refleja la evaluación de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena, durante el periodo 2022-2024.</p>	<p>Indicadores financieros</p>	<p>Índices de Liquidez</p> <p>Índices de Gestión</p> <p>Índices de Rentabilidad</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prueba acida ▪ Razón circulante ▪ Capital de trabajo neto ▪ Rotación de inventario ▪ Rotación de cartera ▪ Rotación de Activos ▪ Margen de utilidad bruta ▪ Margen de utilidad neta ▪ Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE). 	<p>Enfoque Cuantitativo.</p> <p>Alcance Descriptivo</p> <p>Métodos Deductivo, analítico, documental.</p> <p>Población 189 empresas</p> <p>Instrumentos Ficha documental</p>

Apéndice B. Instrumento Ficha Documental

 Universidad Estatal Península de Santa Elena Facultad de Ciencias Administrativas Carrera de Contabilidad y Auditoría				
Trabajo de titulación: "Evaluación de indicadores financieros en las empresas inmobiliarias de la provincia de Santa Elena, periodo 2022-2024"				
FICHA DOCUMENTAL PARA LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS EMPRESAS DE COMPRA- VENTA DE TODO TIPO DE PARTES, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES				
Objetivo: Extraer los datos pertinentes de los estados financieros para el cálculo de las razones financieras de los indicadores financieros de las empresas de compra- venta de todo tipo de partes, alquiler y explotación de bienes inmuebles de la provincia de Santa Elena, periodo 2022-2024				
Variable de estudio: Indicadores Financieros				
Dimensión	Indicadores	Formula	Valores Extraídos de los estados financieros	Resultado
Liquidez	Prueba acida	$\frac{\text{Activo Corriente} - \text{inventario}}{\text{Pasivo corriente}}$	_____	
	Capital de trabajo	Activo corriente -Pasivo corriente	_____	
	Razón circulante	$\frac{\text{Efectivo y equivalentes}}{\text{Pasivo corriente}}$	_____	
Gestión	Rotación de cartera	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Cuentas por cobrar}}$	_____	
	Rotación de inventarios.	$\frac{\text{Costo de ventas}}{\text{Inventarios}}$	_____	
	Rotación de activos	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activos Totales}}$	_____	
Rentabilidad	Margen de utilidad bruto	$\frac{\text{Utilidad bruta}}{\text{Ventas netas}}$	_____	
	Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE).	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio neto}}$	_____	
	Margen de utilidad neta	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas}}$	_____	

