

## **RESUMEN**

El fracaso empresarial es un tema de importancia para el ámbito de las finanzas, con la finalidad se ha desarrollado modelos predictores de quiebra a través del tiempo basado en decisiones de interés para los agentes económicos. En base a lo mencionado se ha revisado un modelo de predicción específico el cual permite predecir el fracaso empresarial con el modelo Z2 de E. Altman, que es aplicable a todo tipo de empresas como son las de servicios. Nos centramos en las empresas del sector inmobiliario obtenidas del portal de información de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Según el Banco Central del Ecuador, el precio promedio del barril de petróleo tipo West Texas Intermediate (WTI) al 2013 fue de \$97.87, donde el Estado ecuatoriano proporcionó varios créditos hipotecarios, a través del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social potenciando las ventas del sector; hasta el año 2015, donde el precio del barril de petróleo disminuye afectando directamente a los ingresos en relación al año anterior, y continua en decadencia con la aprobación en diciembre de 2016 de la Ley de Plusvalía. Esta investigación se llevó a cabo considerando una metodología cuantitativa y cualitativa bajo la aplicación de técnicas estadísticas de análisis discriminante y de la prueba Chi cuadrado utilizando una muestra de las empresas en estudio enlazando el análisis de los indicadores financieros calculados a través de los estados financieros de cada una de las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Quito.

### **PALABRAS CLAVE:**

- **QUIEBRA**
- **ANÁLISIS DISCRIMINANTE**
- **ANÁLISIS CHI CUADRADO**
- **INDICADORES FINANCIEROS**
- **SECTOR INMOBILIARIO**

## **ABSTRACT**

Business failure represents an important issue that finances treat, over time, there have been several models that can predict bankruptcy based on the interest the economic operators have shown. Based on the above, a specific model that predicts such failure with previous studies, for example, E. Altman Z2-Score, that can be applied on all kinds of enterprises such as service providers. We focus on real estate companies, acquired through the Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros information portal. According to the Banco Central del Ecuador, the West Texas Intermediate (WTI) was around \$97.87 the Ecuadorian government was able to provide of a large amount of mortgage loans through the Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) busting the sales in the real estate sector, until 2015 where the price for the oil barrel drops dramatically having an impact in the sales comparing with last year. The crisis gets worse on December 2016 when the Ley de Plusvalía. The research considered a quantitative and qualitative methodology under the application of statistical techniques of discriminant analysis and the Chi Squared, using a sample of companies we are able to link together financial ratios (cost effectiveness, indebtedness, liquid assets, efficiency) figured through the financial statements from each company in the real estate sector of Quito.

### **KEYWORDS:**

- **BANKRUPTCY**
- **ANALYSIS DISCRIMINANT**
- **ANALYSIS CHI SQUARE**
- **REAL ESTATE**
- **FINANCIAL INDICATORS**