

Resumen

El objetivo del estudio en cuestión es analizar la estructura de financiamiento en el sector inmobiliario ubicado en la ciudad de Quito y la incidencia en sus niveles de endeudamiento durante el periodo 2016-2020. De acuerdo a lo planteado, la estructura financiera se examina a partir de cinco indicadores que son la rentabilidad, liquidez, tamaño, crecimiento y estructura de la empresa; cada una de ellas definida por distintos ratios. Asimismo, el endeudamiento está establecido por el corto y largo plazo de acuerdo a la decisión de estructura financiera que será analizada a través de la teoría de jerarquía financiera y de estructura de capital óptima. Con respecto a la metodología, se aplica un enfoque mixto basado en datos secundarios los cuales tienen un alcance correlacional que permite plantear modelos econométricos a partir de la hipótesis y de los factores extraídos en el análisis factorial por componentes principales utilizando el programa estadístico SPSS Statistics 22. Respecto a la población se delimita a las empresas medianas del sector inmobiliario con estados financieros al 2020 estipulados en la base de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SCVS. Al ser una investigación correlacional, sus resultados están basados en la validación y argumentación de modelos entre los cuales se comprobó la incidencia del tamaño, crecimiento y rentabilidad de las empresas con el nivel de endeudamiento a corto y largo plazo. Finalmente, se presenta una propuesta con base en el análisis FODA del sector inmobiliario que permite establecer estrategias relacionadas en una matriz MAFE con el objetivo de mejorar el mecanismo de financiamiento del sector en estudio.

Palabras clave:

- **TEORÍA DE JERARQUÍA FINANCIERA**
- **ENDEUDAMIENTO**
- **ESTRUCTURA FINANCIERA**
- **ANÁLISIS FACTORIAL POR COMPONENTES PRINCIPALES**
- **REGRESIÓN LINEAL MÚLTIPLE**

Abstract

The objective of the study is to analyze financing structure in the real estate sector located in the city of Quito and the incidence of its debt levels during the period 2016-2020. According to the above, the financial structure is examined based on five indicators that are profitability, liquidity, size, growth, and structure of the company, each defined by different ratios. Likewise, indebtedness is established for the short and long term according to the decision of financial structure that will be analyzed through the theory of financial hierarchy and optimal capital structure. About the methodology, a mixed approach based on secondary data is applied which have a correlational scope that allows econometric models to be proposed from the hypothesis and the factors extracted in the factorial analysis by major components using the statistical program SPSS Statistics 22. About the population, medium-sized enterprises in the real estate sector are delimited with financial statements to 2020 stipulated in the base of the Superintendence of companies, securities and insurance. As correlational research, its results are based on the validation and argumentation of models among which the impact of the size, growth, and profitability of companies with the level of debt in the short and long term was proved. Finally, a proposal is presented based on the SWOT analysis of the real estate sector that allows for the establishment of related strategies in a MAFE matrix with the aim of improving the financing mechanism of the sector under study.

Keywords:

- **PECKING ORDER**
- **INDEBTEDNESS**
- **FINANCIAL STRUCTURE**
- **FACTOR ANALYSIS AND PRINCIPAL COMPONENT**
- **MULTIPLE LINEAR REGRESSION**