



**ESPE**  
**UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS**  
**INNOVACIÓN PARA LA EXCELENCIA**

1

**“Impacto del COVID -19 en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del  
cantón Ambato provincia de Tungurahua en el año 2020”**

Vaca Proaño, Franklin Eduardo y Quingaluisa Caillagua, Daniela Stefania

Departamento de Ciencias Económicas, Administrativas y del Comercio

Carrera de Licenciatura en Finanzas y Auditoría

Trabajo de titulación, previo a la obtención de título de Licenciado en Finanzas – Contador

Público – Auditor

Econ. Caicedo Atiaga, Francisco Marcelo

09 de agosto del 2022

Latacunga



TESIS\_DANIELA QUINGALUISA\_FRANKLIN VACA (1).docx

Scanned on: 14:15 August 8, 2022 UTC



Overall Similarity Score



Results Found



Total Words in Text

Identical Words	872
Words with Minor Changes	230
Paraphrased Words	577
Omitted Words	2752



Alcance de la información por:  
FRANCISCO  
MARCELO CALCHDO  
ATIAGA



**Departamento de Ciencias Económicas Administrativas y de Comercio**

**Carrera de Licenciatura en Finanzas y Auditoría**

### **Certificación**

Certifico que el trabajo de titulación: **“Impacto del COVID -19 en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua en el año 2020”** fue realizado por los señores **Vaca Proaño, Franklin Eduardo y Quingaluisa Caillagua, Daniela Stefania** el mismo que cumple con los requisitos legales, teóricos, científicos, técnicos y metodológicos establecidos por la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE, además fue revisado y analizado en su totalidad por la herramienta de prevención y/o verificación de similitud de contenidos; razón por la cual me permito acreditar y autorizar para que se lo sustente públicamente.

Latacunga, 9 de agosto del 2022



Econ. Caicedo Atiaga, Francisco Marcelo

C. C. 0501421051



**Departamento de Ciencias Económicas Administrativas y de Comercio**

**Carrera de Licenciatura en Finanzas y Auditoría**

**Responsabilidad de Autoría**

Nosotros, **Vaca Proaño, Franklin Eduardo** con cédula de ciudadanía N°0504361866, y **Quingaluisa Caillagua, Daniela Stefania**, con cédula de ciudadanía N°0502877434, declaramos que el contenido, ideas y criterios del trabajo de titulación: **Impacto del COVID -19 en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua en el año 2020**, es de nuestra autoría y responsabilidad, cumpliendo con los requisitos legales, teóricos, científicos, técnicos, y metodológicos establecidos por la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE, respetando los derechos intelectuales de terceros y referenciando las citas bibliográficas.

Latacunga, 9 de agosto del 2022

**Vaca Proaño, Franklin Eduardo**

C.C.: 0504361866

**Quingaluisa Caillagua, Daniela Stefania**

C.C.: 0502877434



**Departamento de Ciencias Económicas Administrativas y de Comercio**

**Carrera de Licenciatura en Finanzas y Auditoría**

**Autorización de Publicación**

Nosotros, **Vaca Proaño, Franklin Eduardo** con cédula de ciudadanía N°0504361866, y **Quingaluisa Caillagua, Daniela Stefania**, con cédula de ciudadanía N°0502877434, autorizamos a la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE publicar el trabajo de titulación: **Impacto del COVID -19 en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua en el año 2020** en el Repositorio Institucional, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra responsabilidad.

Latacunga, 9 de agosto del 2022

**Vaca Proaño, Franklin Eduardo**

C.C.: 0504361866

**Quingaluisa Caillagua, Daniela Stefania**

C.C.: 0502877434

### **Dedicatoria**

*Dedico este trabajo principalmente a Dios por haberme permitido llegar hasta este momento tan importante de mi formación personal y profesional, ya que, con su guía estuvo presente a lo largo de este proceso académico bendiciéndome y brindándome la fuerza para llegar hasta el final sin desfallecer.*

*A mis padres Franklin Ramiro y Ana Inés, quienes han sido el pilar más importante en el transcurso de mi vida, por siempre demostrarme su cariño y apoyo incondicional, pues gracias al sacrificio que han hecho todos estos años por mi he logrado culminar con éxito esta etapa de mi vida, gracias por ser mi guía y convertirme en la persona que soy hoy en día, este logro es principalmente de ustedes.*

*A mis hermanos Kevin Ismael y Pamela Anahí, porque los aprecio y los admiro mucho y siempre estuvieron para mi apoyándome. A Daniela Stefania porque hemos formado un excelente equipo y sin ella no habiéramos logrado esta meta.*

*Este trabajo va también dedicado a mi tutor de tesis, el Econ. Francisco Caicedo, ya que, sin su ayuda, su paciencia y su sabiduría este trabajo de investigación sería imposible de ser realizado. Y en general a todas las personas que me han apoyado y han hecho que se realice con éxito este trabajo.*

*¡Muchas gracias!*

**Franklin Eduardo Vaca Proaño**

### **Dedicatoria**

*La presente investigación está dedicada en especial a Dios por darme la vida y sabiduría a lo largo de mi etapa universitaria para alcanzar hoy una de mis metas trazadas.*

*A mis padres, Norma y Celin por ser el pilar fundamental en el trayecto de mi formación académica y personal por siempre brindarme su apoyo y amor, por enseñarme a ser perseverante y cumplir con mis ideales, sin lugar a duda el terminar con éxito esta etapa de mi vida fue un compromiso en conjunto, a mi hermano Marco por estar conmigo en las buenas y en las malas de mostrándome su cariño.*

*A mi abuelita Clementina, que desde el cielo recibo sus bendiciones con mucha alegría sabiendo que se encuentra orgullosa por culminar mi sueño de ser una profesional.*

**Daniela Stefania Quingaluisa Caillagua**

## **Agradecimiento**

*A Dios y la Virgen de Baños de Agua Santa por ser la luz incondicional que ha guiado mi camino y por darme esas fuerzas para seguir adelante con mis objetivos propuestos, por cuidar siempre a mi familia y amigos y por siempre llevarme con bien.*

*Agradezco mis padres Franklin Ramiro y Ana Inés quienes han estado conmigo, ya que, con su arduo trabajo y dedicación me ayudaron a culminar mi carrera universitaria y me dieron el apoyo suficiente para no decaer cuando todo parecía complicado e imposible, quiero decirles que los amo muchísimo y muchas gracias por todo, no sabría como pagarles por tanto que han hecho por mí.*

*Agradezco a mis hermanos Kevin Ismael y Pamela Anahí quienes han estado conmigo apoyándome durante el transcurso de todo este tiempo y han sido un pilar fundamental.*

*A mi compañera de tesis Daniela Stefania, que más que ser una compañera fue una persona luchadora a lo largo de esta tesis. Gracias por tu apoyo y paciencia, ya que, sin ello no hubiéramos terminado nuestro tan anhelado trabajo de titulación.*

*Finalmente quiero expresar mi más grande y sincero agradecimiento a mi tutor de tesis el Econ. Francisco Caicedo, principal colaborador durante todo este proceso, quien con su dirección, conocimiento y enseñanza permitió el desarrollo de este trabajo, ya que, gracias a sus consejos y correcciones hoy podemos culminar este trabajo. A los Profesores que me han visto crecer como persona, y gracias a sus conocimientos hoy puedo sentirme dichoso y contento de haber alcanzado esta meta.*

**Franklin Eduardo Vaca Proaño**

### **Agradecimiento**

*A mi querida Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE Extensión Latacunga por abrirme sus puertas y darme la oportunidad de formarme en ella con docentes altamente capacitados.*

*Un agradecimiento especial a mi tutor Econ. Francisco Caicedo, quien supo guiarnos en las diferentes etapas del proyecto, con la paciencia y tranquilidad que lo caracteriza la cual estuvo pendiente del desarrollo y culminación de la misma.*

*A cada uno de mis docentes de esta prestigiosa institución, que con paciencia, consejos, enseñanza y conocimiento han hecho de esta carrera la mejor decisión de mi vida.*

*A Byron quien ha sido una de las personas que confió en mí, por su apoyo incondicional y sus consejos que siempre me dio para llegar a cumplir este objetivo.*

*A toda mi familia que ha compartido cada instante de mi vida y me ha brindado su apoyo incondicional durante este tiempo.*

**Daniela Stefania Quingaluisa Caillagua**

**ÍNDICE DE CONTENIDO**

<b>Carátula .....</b>	<b>1</b>
<b>Reporte de verificación de contenido.....</b>	<b>2</b>
<b>Certificación del director .....</b>	<b>3</b>
<b>Responsabilidad de autoría .....</b>	<b>4</b>
<b>Autorización de publicación .....</b>	<b>5</b>
<b>Dedicatoria .....</b>	<b>6</b>
<b>Dedicatoria .....</b>	<b>7</b>
<b>Agradecimiento.....</b>	<b>8</b>
<b>Agradecimiento.....</b>	<b>9</b>
<b>Índice de contenido.....</b>	<b>10</b>
<b>Índice de tablas .....</b>	<b>17</b>
<b>Índice de figuras .....</b>	<b>19</b>
<b>Resumen.....</b>	<b>21</b>
<b>Abstrac .....</b>	<b>22</b>
<b>Capítulo I: El problema .....</b>	<b>23</b>
<b>Tema de investigación .....</b>	<b>23</b>
<b>Antecedentes.....</b>	<b>23</b>
<b>Planteamiento del Problema.....</b>	<b>25</b>
<b>Análisis Macro .....</b>	<b>26</b>
<b>Análisis Meso .....</b>	<b>30</b>
<b>Análisis Micro .....</b>	<b>33</b>

Árbol de Problemas.....	38
<i>Análisis Crítico</i> .....	39
<i>Prognosis</i> .....	40
Formulación del Problema.....	41
Descripción resumida del proyecto .....	41
Justificación e importancia .....	42
Objetivos.....	44
<i>Objetivo General</i> .....	44
<i>Objetivos Específicos</i> .....	44
Variables de Investigación.....	44
<i>Variable independiente</i> .....	44
<i>Variable dependiente</i> .....	44
<i>Unidad de Observación</i> .....	44
Hipótesis .....	45
<i>Hipótesis nula (H0)</i> .....	45
<i>Hipótesis alternativa (H1)</i> .....	45
Operacionalización de Variables.....	46
Conceptualización de las Variables .....	50
Capítulo II: Marco teórico .....	51
Base Teórica Antecedentes de la investigación .....	51
<i>Teoría económica</i> .....	51

<b>Microeconomía</b> .....	<b>52</b>
<i>Teoría del mercado eficiente</i> .....	<b>52</b>
<i>Teoría de la demanda y el consumidor</i> .....	<b>52</b>
<i>Teoría de la oferta, la empresa y la producción</i> .....	<b>52</b>
<b>Macroeconomía</b> .....	<b>53</b>
<i>Teoría de los ciclos</i> .....	<b>53</b>
<i>Teoría del comercio internacional</i> .....	<b>53</b>
<b>Marco Conceptual</b> .....	<b>53</b>
<b>COVID-19</b> .....	<b>53</b>
<b>Impacto del COVID-19</b> .....	<b>54</b>
<b>Riesgo</b> .....	<b>55</b>
<b>Riesgo natural</b> .....	<b>55</b>
<b>Factores del riesgo natural</b> .....	<b>55</b>
<b>Riesgo sistemático</b> .....	<b>56</b>
<b>Medición del riesgo sistemático</b> .....	<b>56</b>
<b>Riesgo empresarial</b> .....	<b>56</b>
<b>Tipos de riesgo empresarial</b> .....	<b>57</b>
<b>Riesgo estratégico</b> .....	<b>57</b>
<b>Riesgos Financieros</b> .....	<b>58</b>
<b>Riesgo de mercado</b> .....	<b>58</b>
<b>Rentabilidad</b> .....	<b>58</b>

<b>Métodos de cálculo de la rentabilidad.....</b>	<b>59</b>
<i>Método del Descuento de Flujo de Fondos .....</i>	<i>59</i>
<i>Método de las ratios .....</i>	<i>60</i>
<b>Razones financieras .....</b>	<b>60</b>
<b>Razones financieras de rentabilidad.....</b>	<b>60</b>
<i>Marguen de utilidad sobre ventas .....</i>	<i>61</i>
<i>Rentabilidad de los Ingresos .....</i>	<i>61</i>
<i>Rentabilidad económica.....</i>	<i>61</i>
<i>Rentabilidad financiera.....</i>	<i>61</i>
<b>Análisis financiero .....</b>	<b>61</b>
<b>Información para el análisis financiero: .....</b>	<b>62</b>
<i>Balance de Situación Financiera .....</i>	<i>63</i>
<i>Estado de Resultados Integrales o Estado de pérdidas y ganancias. ....</i>	<i>63</i>
<i>Estados de Cambios en el Patrimonio. ....</i>	<i>63</i>
<i>Estado de Flujo de Efectivo .....</i>	<i>64</i>
<b>Gestión financiera.....</b>	<b>64</b>
<b>Planificación financiera .....</b>	<b>65</b>
<b>Base legal .....</b>	<b>65</b>
<i>Constitución de la república del Ecuador .....</i>	<i>65</i>
<i>Plan de Desarrollo todo una Vida .....</i>	<i>65</i>
<i>Código de Organización Territorial .....</i>	<i>66</i>

<i>Ley de Régimen Tributario Interno</i> .....	66
Capítulo III: Metodología.....	68
Enfoque de la Investigación .....	68
<i>Enfoque cuantitativo</i> .....	68
<i>Enfoque cualitativo</i> .....	68
Modalidad de la Investigación .....	69
<i>Investigación documental</i> .....	69
<i>Investigación de campo</i> .....	69
Tipo de Investigación.....	70
<i>Investigación descriptiva</i> .....	70
<i>Investigación Correlacional</i> .....	71
Diseño de Investigación.....	71
<i>No experimental</i> .....	71
<i>Transeccional o transversal</i> .....	72
Fuentes de Información .....	72
<i>Fuentes primarias</i> .....	72
<i>Fuentes secundarias</i> .....	73
Técnicas de Recopilación de Información.....	73
<i>Encuesta</i> .....	73
Herramientas .....	76
<i>Chi cuadrado</i> .....	76

	15
<b>Procesamiento de la Información .....</b>	<b>76</b>
<b>Población y Muestra.....</b>	<b>76</b>
<i>Población.....</i>	<i>76</i>
<b>Capítulo IV: Resultados de la investigación .....</b>	<b>80</b>
<b>Análisis de cuentas contables.....</b>	<b>80</b>
<b>Análisis de resultados.....</b>	<b>96</b>
<b>Discusión de resultados .....</b>	<b>96</b>
<b>Resultados estadísticos del cuestionario.....</b>	<b>97</b>
<b>Comprobación de hipótesis.....</b>	<b>109</b>
<i>Cruce de los resultados obtenidos para la comprobación de hipótesis .....</i>	<i>109</i>
<b>Determinación del estadístico Chi Cuadrado (<math>X^2c</math>).....</b>	<b>109</b>
<b>Prueba Chi Cuadrado.....</b>	<b>115</b>
<b>Distribución Chi Cuadrado .....</b>	<b>116</b>
<b>Comparación de valores.....</b>	<b>116</b>
<b>Decisión estadística .....</b>	<b>117</b>
<b>Medidas simétricas .....</b>	<b>118</b>
<b>Medidas direccionales .....</b>	<b>119</b>
<b>Capítulo V: Propuesta.....</b>	<b>121</b>
<b>Antecedentes.....</b>	<b>121</b>
<b>Objetivo específico.....</b>	<b>122</b>
<b>Estrategias financieras para mitigar el impacto económico del Covid-19 en el sector inmobiliario.....</b>	<b>123</b>

<i>Reducir gastos innecesarios</i> .....	123
<i>Desarrollar planes de acción para cada escenario</i> .....	123
<i>Bajar precios</i> .....	123
<i>Ampliar la cartera de clientes</i> .....	123
<i>Capacitar a los colaboradores con respecto al teletrabajo</i> .....	124
<i>Diseñar fuentes alternativas de ingresos</i> .....	124
<i>Evaluar fuentes alternativas de financiamiento</i> .....	124
<i>Planes de contingencia con proveedores</i> .....	124
<i>Brindar seguridad a trabajadores y clientes</i> .....	124
<i>Modificar el modelo de negocio</i> .....	124
<i>Reorganización interna en la empresa</i> .....	125
<b>Capítulo VI: Conclusiones y recomendaciones</b> .....	126
<b>Conclusiones</b> .....	126
<b>Recomendaciones</b> .....	128
<b>Bibliografía</b> .....	129
<b>Anexos</b> .....	139

## Índice de tablas

<b>Tabla 1</b> <i>Comportamiento del sector inmobiliario en las economías emergentes</i> .....	32
<b>Tabla 2</b> <i>Cifras del Sector Inmobiliario: Diciembre / 2020</i> .....	37
<b>Tabla 3</b> <i>Operacionalización de la Variable Independiente</i> .....	46
<b>Tabla 4</b> <i>Operacionalización de la variable dependiente</i> .....	48
<b>Tabla 5</b> <i>Empresas del Sector inmobiliario del Cantón Ambato de la Provincia de Tungurahua</i> .....	78
<b>Tabla 6</b> <i>Información financiera de las cuentas contables del año 2019</i> .....	80
<b>Tabla 7</b> <i>Información financiera de las cuentas contables del año 2020</i> .....	83
<b>Tabla 8</b> <i>Cálculos de las razones financieras de rentabilidad del año 2019</i> .....	86
<b>Tabla 9</b> <i>Cálculos de las razones financieras de rentabilidad del año 2020</i> .....	89
<b>Tabla 10</b> <i>Variación en las razones financieras de rentabilidad entre el año 2019 y en el año 2020</i> .....	92
<b>Tabla 11</b> <i>¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID- 19?</i> .....	97
<b>Tabla 12</b> <i>¿De qué forma se realizaron las actividades empresariales durante la pandemia en el año 2020?</i> .....	99
<b>Tabla 13</b> <i>¿La empresa cuenta con algún plan de contingencia para eventos externos que afecten financieramente a la misma?</i> .....	100
<b>Tabla 14</b> <i>Enliste según su criterio el tipo de afectación económica que presentó la empresa en la pandemia. (Puede marcar más de una)</i> .....	102
<b>Tabla 15</b> <i>¿En qué porcentaje cambio las ventas de la empresa en comparación entre el año 2019 y el año 2020?</i> .....	104
<b>Tabla 16</b> <i>¿Cómo califica usted la capacidad de endeudamiento de la empresa durante el año 2020?</i> .....	106

<b>Tabla 17</b> Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron .....	108
<b>Tabla 18</b> Tabla cruzada para la comprobación de hipótesis $P1*P10$ .....	110
<b>Tabla 19</b> Tabla cruzada resumida para la comprobación de hipótesis $P1*P10$ .....	114
<b>Tabla 20</b> Pruebas de chi-cuadrado .....	115
<b>Tabla 21</b> Medidas simétricas .....	118
<b>Tabla 22</b> Medidas direccionales .....	119

## Índice de figuras

<b>Figura 1</b>	<i>Perspectivas comerciales para el año 2020</i> .....	27
<b>Figura 2</b>	<i>Temas sociopolíticos en 2021</i> .....	28
<b>Figura 3</b>	<i>Ratio de crecimiento del comercio mundial de mercancías sobre crecimiento del PIB mundial</i> .....	29
<b>Figura 4</b>	<i>El sector inmobiliario latinoamericano en la crisis</i> .....	30
<b>Figura 5</b>	<i>Inflación acumulada en diciembre de cada año (porcentajes, 2007-2020)</i> .....	34
<b>Figura 6</b>	<i>VAB de Construcción del año 2020</i> .....	35
<b>Figura 7</b>	<i>VAB por Industrias del año 2020</i> .....	36
<b>Figura 8</b>	<i>Árbol de problemas</i> .....	38
<b>Figura 9</b>	<i>Supra ordinación de las variables</i> .....	50
<b>Figura 10</b>	<i>Cuestionario para las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato de la provincia de Tungurahua</i> .....	74
<b>Figura 11</b>	<i>¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19?</i> .....	98
<b>Figura 12</b>	<i>¿De qué forma se realizaron las actividades empresariales durante la pandemia en el año 2020?</i> .....	99
<b>Figura 13</b>	<i>¿La empresa cuenta con algún plan de contingencia para eventos externos que afecten financieramente a la misma?</i> .....	101
<b>Figura 14</b>	<i>Enliste según su criterio el tipo de afectación económica que presentó la empresa en la pandemia. (Puede marcar más de una)</i> .....	103
<b>Figura 15</b>	<i>¿En qué porcentaje cambio las ventas de la empresa en comparación entre el año 2019 y el año 2020?</i> .....	105

<b>Figura 16</b> <i>¿Cómo califica usted la capacidad de endeudamiento de la empresa durante el año 2020?</i> .....	107
<b>Figura 17</b> <i>Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron</i> .....	108
<b>Figura 18</b> <i>Distribución Chi Cuadrado</i> .....	116
<b>Figura 19</b> <i>Zona de aceptación de la hipótesis nula</i> .....	116

## Resumen

La industria inmobiliaria en el Ecuador es una de las ramas con mayor realce dentro del sector de la construcción, y en sí, de la economía nacional, debido al gran desempeño que juega dentro de la sociedad ecuatoriana por la dinámica que produce en la economía. Sin embargo, la pandemia por COVID-19 se transformó en una de las crisis mundiales de mayor impacto en las últimas décadas. Es así que, el futuro se ha transformado en un desafío incierto, en el que todos los sectores manejan escenarios de incertidumbre y el sector inmobiliario no es ajeno a los efectos ocasionados por esta crisis e incluso se ha convertido en una de las industrias que se ha visto más impactada por la situación económica que estamos viviendo en la actualidad, debido a las medidas de distanciamiento social que han sido planteados por los gobiernos de cada país del mundo. Por lo tanto, el siguiente proyecto de investigación tiene como objetivo analizar el impacto que generó el COVID-19 en las empresas del sector inmobiliario y la repercusión en su rentabilidad, ya que, en el año 2020 el sector sufrió considerables pérdidas económicas. De esta manera, para llevar a cabo la investigación tomamos como base las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua, el mismo que se detalla en el capítulo de población y muestra. Por otra parte, es importante mencionar que los objetivos del proyecto se encuentran dirigidos a el análisis de las variables sobre el COVID-19 y la rentabilidad empresarial, a través de fuentes bibliográficas que permitan analizar el efecto en el que se ha visto envuelta la economía de este sector. En este sentido, en cuanto al análisis y el desarrollo de la temática propuesta se ha considerado una población de 25 empresas del sector inmobiliario que se encuentran ubicadas en el cantón Ambato provincia de Tungurahua, por lo tanto, al ser una población pequeña no se requiere del cálculo de la muestra. Dando como resultado un total de 25 empresas a ser encuestadas para el desarrollo del proyecto de investigación.

*Palabras clave:* rentabilidad, COVID-19, economía del sector inmobiliario.

### **Abstrac**

The real estate industry in Ecuador is one of the branches with the greatest improvement in the construction sector, and in itself in the national economy, due to the great performance that plays within Ecuadorian society due to the dynamics it produces in the economy. However, the pandemic by COVID-19 has become one of the most impactful global crises in recent decades. So, the future has become an uncertain challenge, in which all sectors handle scenarios of uncertainty and the real estate sector is no stranger to the effects caused by this crisis and has even become one of the industries that has been most impacted by the economic situation that we are experiencing today, because of the social distancing measures that have been proposed by the governments of each country of the world. Therefore, the following research project aims to analyze the impact of the COVID-19 on real estate companies and the impact on their profitability, since, in 2020, the sector suffered considerable economic losses. In this way, to carry out the research we take as a base the companies of the real estate sector of the canton Ambato province of Tungurahua, the same one that is detailed in the chapter of population and sample. On the other hand, it is important to mention that the objectives of the project are aimed at the analysis of the variables on business COVID-19 and profitability, through bibliographic sources that allow to analyze the effect in which the economy of this sector has been involved. In this sense, in terms of the analysis and development of the proposed theme, a population of 25 companies in the real estate sector located in the Ambato province of Tungurahua canton has been considered, therefore, as a small population, the calculation of the sample is not required. Resulting in a total of 25 companies to be surveyed for the development of the research project.

Key words: profitability, COVID-19, real estate economy.

## Capítulo I

### El problema

#### Tema de investigación

Impacto del COVID -19 en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua en el año 2020.

#### Antecedentes

El sector inmobiliario tiene un rol importante dentro del país tomando en cuenta que es aquel que comprende edificaciones especialmente viviendas para ser habitadas por familias con el propósito de obtener un techo y vivir cómodamente. La investigación se realizará en el sector inmobiliario tomando como referencia la ciudad de Ambato provincia de Tungurahua.

Es importante recalcar que el sector inmobiliario ha existido desde siempre, hace siglos atrás, pero de una manera tradicional, lo que ha dificultado la realización de obras a mayor escala, sin embargo, en la actualidad se ha ido modernizando primeramente en varias ciudades del país, especialmente en Quito, Guayaquil y Cuenca, los cuales han formado los sectores urbanos, motivando de esta manera a que los terrenos tengan un costo más elevado y por lo que se decidió construir edificios (Fiallos, 2019).

El impacto de la crisis desatada por el COVID-19 afecto a varios sectores económicos del Ecuador, uno de ellos fue el sector inmobiliario generando varias dificultades económicas y sociales como la contracción económica que se mide en el nivel de desempleo, seguido de la incertidumbre de la inversión en el sector inmobiliario (Sampedro, 2021).

El sector inmobiliario muestra el movimiento de la economía en general median su inversión se generan efectos multiplicadores en la economía ya que se genera empleos indirectos y dinamiza otras industrias que forman parte de la cadena de producción moviendo a toda la economía (Sampedro, 2021).

El decrecimiento de la rentabilidad del sector inmobiliario se vio afectado por la emergencia sanitaria a nivel mundial por la pandemia, el distanciamiento social obligatorio y la suspensión de actividades y obras que dificultaron continuar con las actividades laborales afectando de manera drástica los ingresos de las inmobiliarias de la ciudad de Ambato.

El sector inmobiliarios enfrenta varios problemas que han afectado su rentabilidad considerablemente, y resulta importante mencionar que mientras continúe la prolongación del COVID-19 se tendrá un impacto de mayor magnitud en el sector inmobiliario, y esto se puede dar debido a que una parte de los inversionistas del sector podrían enfrentar una serie de problemas financieros gracias a la caída de ingresos por incumplimiento de sus obligaciones por parte de sus inquilinos en ciertos casos tomando en cuenta que se debe gestionar las cuentas de cobro, buscar fuentes alternativas de financiamientos ya que la liquidez es un activo clave para sobrevivir los periodos de incertidumbre (Deloitte, 2020).

Sin embargo, es importante mencionar que los negocios inmobiliarios crean valor en el tiempo, por lo que es importante mantenerse tanto en los buenos como en los malos momentos, a pesar que en la actualidad hay una baja demanda acompañada de una crisis económica de por medio en el país, se ha realizado acciones que permitan que los precios se ajusten a la realidad que estamos viviendo en estos momentos de angustia.

En este sentido, el impacto económico por COVID-19 se incorporó como un fenómeno que afectó a la economía a nivel mundial, a través de la cual se evidenció que las empresas tuvieron una reducción parcial y en otros casos total de las actividades obligándolas a adaptarse a una nueva realidad, el sector inmobiliario no fue ajeno a los efectos de esta crisis e incluso es una de las industrias que más está siendo impactada por esta situación económica. El análisis de rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario es de gran importancia debido a que el mismo permite calcular o medir la capacidad que tienen las empresas en cuanto a la generación de utilidades y esto tiene como objetivo primordial evaluar los resultados económicos de la actividad empresarial, expresando el rendimiento de la empresa en relación

con sus ventas, activos o capital (Macas y Luna, 2010). En este sentido, es importante recalcar que el 2020 fue un año muy difícil y atípico para la mayoría de empresas del mundo, ya que, experimentaron considerables caídas en sus ingresos, tanto por los cambios en los patrones de consumo como por las restricciones sanitarias que fueron implementadas, alineándose así con la teoría económica, pues la pandemia por COVID-19 trajo consigo cambios en la oferta y demanda (Huerta, 2001). La crisis sanitaria dio como resultado un decrecimiento del -21,6% en la variación anual de las unidades reservadas netas en el 2020 con respecto al mismo periodo del año 2019 (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador, 2021). Es así que los niveles de rentabilidad no se logran de forma correcta cuando la estrategia de riesgos no se alinea con la estrategia financiera.

### **Planteamiento del Problema**

En la actualidad el mundo está viviendo una paralización producto de la pandemia por COVID-19, desde su aparición es la crisis de salud global que define nuestro tiempo y el mayor desafío enfrentado desde la Segunda Guerra Mundial. Por lo tanto, el problema central de la investigación, radica en que existe una paralización de las actividades del sector inmobiliario por el apareamiento del COVID-19, identificando como causa principal las restricciones sanitarias por la aparición del COVID-19, ya que, un factor de conflicto dentro de las organizaciones fue el realizar planes de preparación, respuesta y control frente al COVID-19, haciendo que sus operaciones comerciales se interrumpieran de forma notable, puesto que se vio una disminución en la oferta y la demanda, en el caso del sector inmobiliario no fue la excepción e incluso se ha convertido en uno de los sectores con mayor impacto económico por la situación de pandemia que estamos viviendo en la actualidad.

Por otra parte, los proyectos inmobiliarios asumen como meta principal cubrir las necesidades ya sean demográficas, económicas e industriales que van surgiendo a raíz del crecimiento poblacional de una zona, es así que las empresas en la actualidad diseñan proyectos completos enfocados con el fin de ofrecer algún producto o servicio particular, sin

embargo, la pandemia por COVID-19 hizo que se dé una paralización en la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios , perturbando en gran medida a las empresas de este sector y causando una pérdida en sus ingresos económicos.

Asimismo, es importante mencionar que las fuentes de financiamiento se han convertido en una de las vías más utilizadas por organizaciones para conseguir recursos financieros necesarios que le permitan llevar a cabo sus actividades. Y esto se da gracias a que las fuentes de financiamiento permiten que las empresas tengan un margen de garantías, es decir que, les dan la posibilidad de desarrollar sus funciones de forma normal y cotidiana, además que tienen la posibilidad realizar nuevos proyectos empresariales. El impacto económico y social del COVID-19 permitió ver que una reducción de fuentes de financiamiento dando como resultado una afectación principalmente en la liquidez empresarial, puesto que en las empresas se vio una falta de liquidez y esto se convirtió en el mayor problema que deben afrontar las empresas durante la pandemia por COVID-19.

Además, la confianza es fundamental pues de ella se emanan distintas decisiones que a largo plazo pueden verse reflejados en la conducta de los inversionistas tanto nacionales como de los inversionistas internacionales y esto se traduce al final de cuentas, en recursos que le permiten crecer a la economía mediante la generación de empleos, y asimismo permite conservar un ritmo y estabilidad que beneficie en su conjunto a toda la población. El Ecuador no ha logrado consolidarse como un país atractivo para la inversión extranjera, y su causa es la incertidumbre que existe en el sector inmobiliario, dando como resultado una reducción del mercado.

### **Análisis Macro**

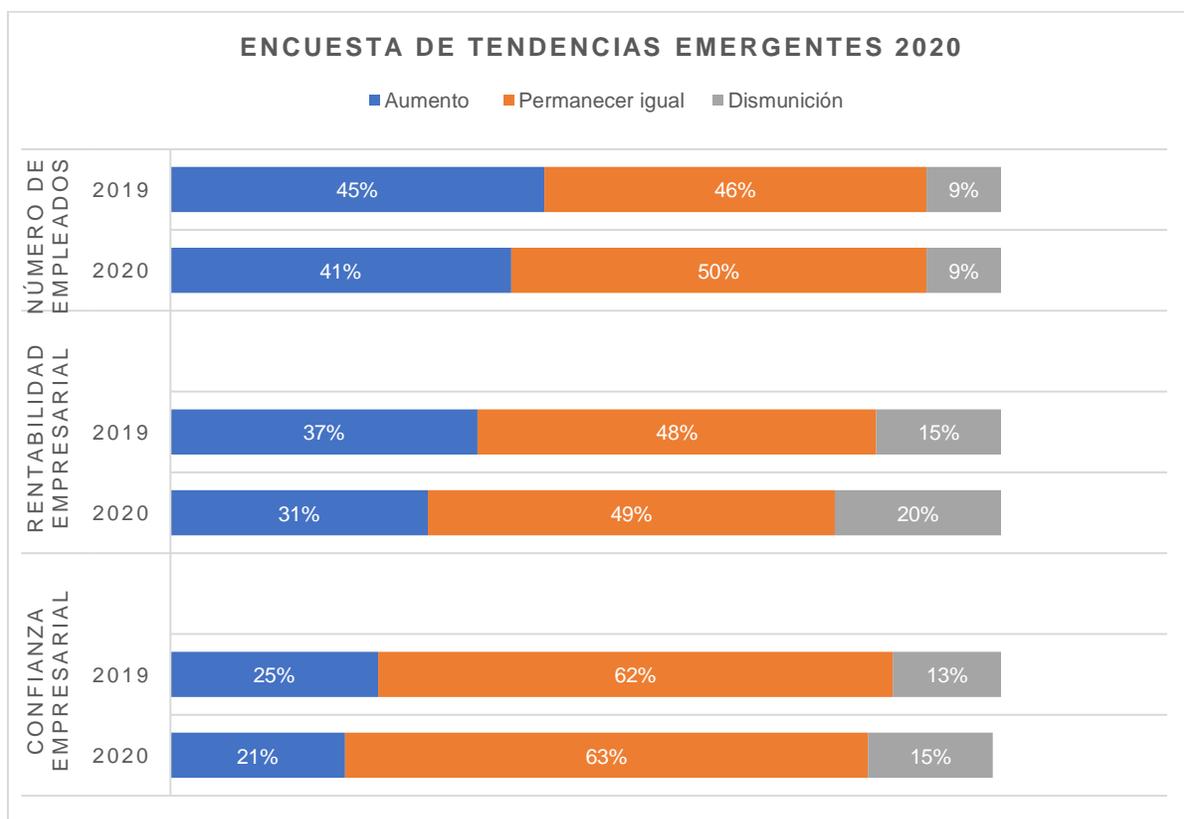
La crisis sanitaria por COVID-19 se ha convertido en una de las crisis mundiales de mayor impacto en las últimas décadas. Lo que ha dado como resultado que todos los sectores de la economía manejen escenarios de incertidumbre debido a que el futuro se ha transformado en un desafío incierto, Es así que el sector inmobiliario no es ajeno a los efectos

ocasionados por esta crisis e incluso se ha convertido en una de las industrias que se ha visto más impactada por la situación económica que estamos viviendo en la actualidad, debido a las medidas de distanciamiento social que han sido planteados por los gobiernos de cada país del mundo.

Este es un momento enormemente desafiante para el sector inmobiliario europeo, primeramente, ocupándose de una aguda recesión en el año 2020 y actualmente enfrentando la perspectiva de una prolongada y frágil recuperación económica con la amenaza ampliada de nuevas oleadas de COVID-19 (PwC, 2021, p. 2).

### Figura 1

*Perspectivas comerciales para el año 2020*

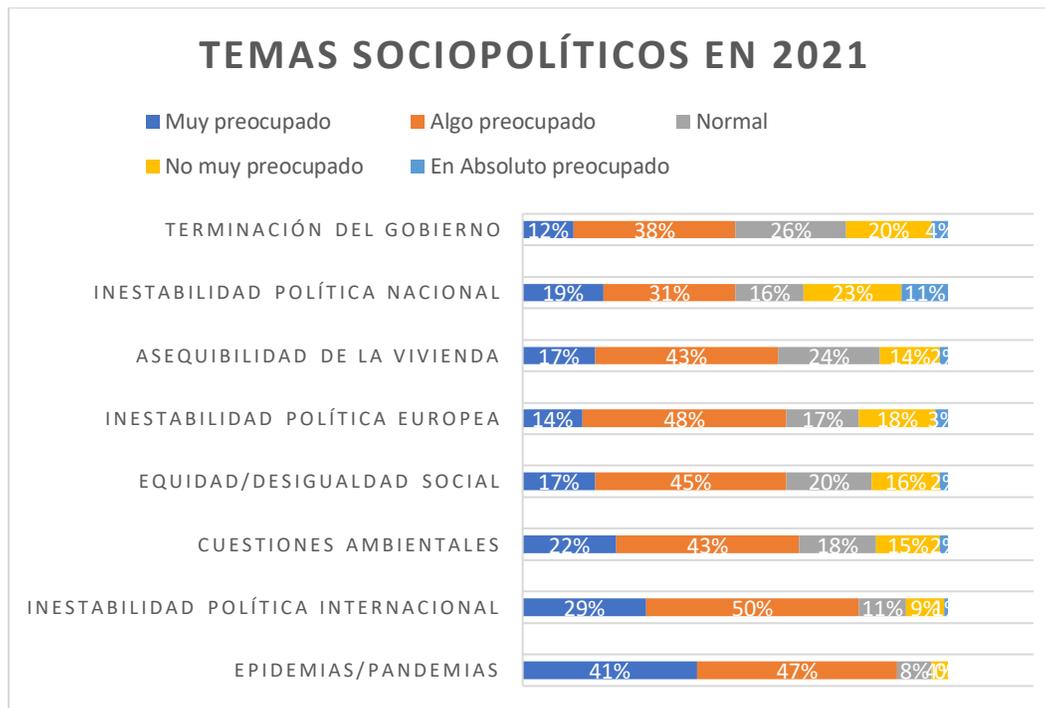


*Nota.* La figura muestra los resultados de una encuesta realizada a diferentes empresarios del sector inmobiliario en cuanto a las perspectivas comerciales para el año 2020. Tomado de PwC (2020).

En la Figura 1, se observa los resultados arrojados de la encuesta realizada a varios empresarios que poseen empresas en el sector inmobiliario, con la finalidad de conocer cuáles son sus perspectivas comerciales en cuanto al año 2020, recalcando que la encuesta fue realizada antes de confirmarse el primer caso por COVID-19, según el informe Tendencias en el mercado inmobiliario en Europa 2020, existe una marcada tendencia a que se va a mantener constante tanto la confianza empresarial, la rentabilidad empresarial y la plantilla empresarial para el año 2020 con respecto a las cifras presentadas en el año 2019.

## Figura 2

### Temas sociopolíticos en 2021



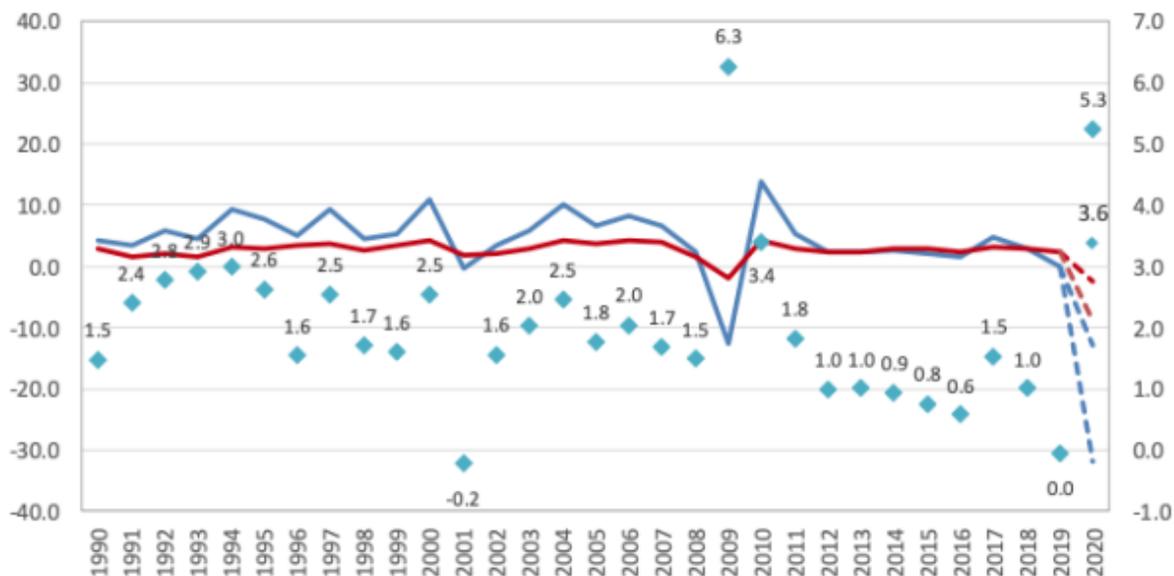
*Nota.* La figura muestra los principales problemas sociales que afectarán el desempeño de las empresas del sector inmobiliario. Tomado de PwC (2021).

Cuando se trata de problemas sociales que afectarán a las empresas en el año 2021, la pandemia en curso es, como era de esperar, el factor más importante detrás de los demás factores sociales que pueden afectar en el desempeño de las empresas del sector inmobiliario

y así lo demuestra la Figura 2 de los resultados del informe Tendencias en el mercado inmobiliario en Europa 2021.

### Figura 3

*Ratio de crecimiento del comercio mundial de mercancías sobre crecimiento del PIB mundial*



*Nota.* La figura muestra las estimaciones de la Secretaría de la Organización Mundial del Comercio (OMC), para el comercio sobre el PIB histórico, donde (—) representa el crecimiento del volumen del comercio mundial, (—) representa el crecimiento del PIB mundial y (◆) representa el ratio de crecimiento del comercio mundial de mercancías sobre crecimiento del PIB mundial. Tomado de Biurrun (2020).

En la Figura 3 se puede observar las dinámicas desigualdades en el comercio internacional provocado por la crisis financiera y económica del período 2008-2009, la desaceleración en el año 2019 y los dos posibles escenarios que representan la caída del comercio y el PIB mundial provocada por el impacto de la COVID-19, en líneas discontinuas.

Los posibles escenarios que se plantean en la figura han sido considerados en base al modelo de comercio global de la Organización Mundial del Comercio (OMC), considerando que en el escenario más optimista las medidas de confinamiento se

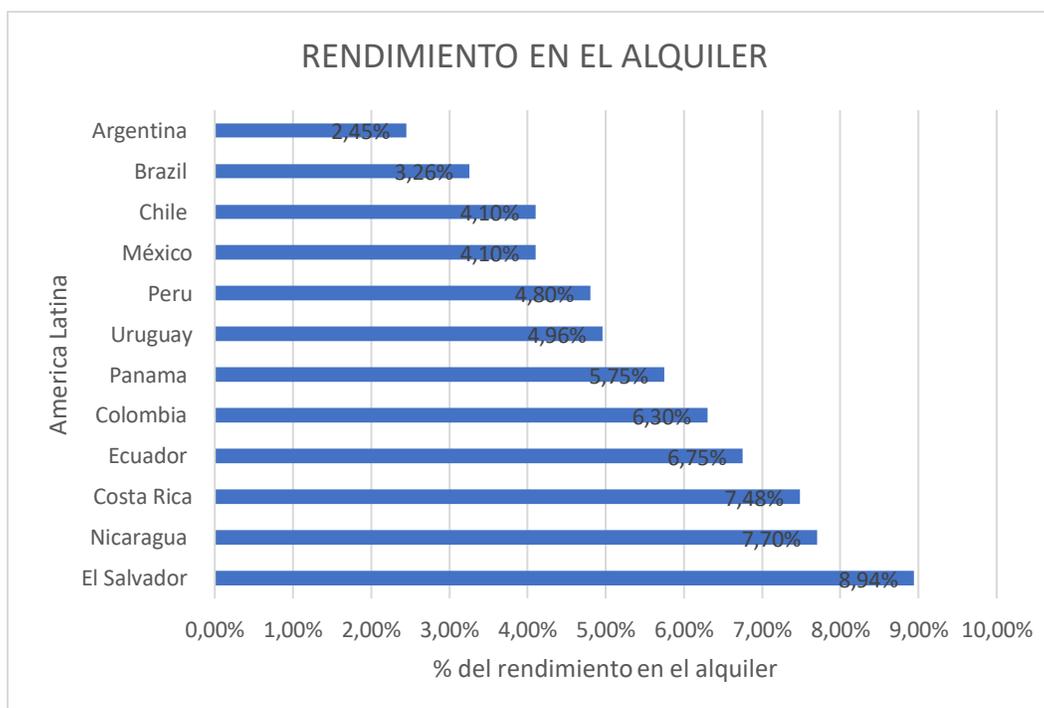
limiten a tres meses a nivel global, mientras que por el escenario pesimista las medidas de confinamiento duren todo el año 2020. (Biurrun, 2020, p. 3)

### Análisis Meso

Las ciudades latinoamericanas constituyen un ambiente propicio para las oportunidades inmobiliarias, tanto en las grandes ciudades como en las de más rápido crecimiento debido a su gran atractivo turístico y a su amplio campo de inversión. Países como Colombia, Chile, Brasil, Argentina y Uruguay son de vital importancia en el mundo inmobiliario, ya que forman bastiones de comercio muy amigables para los pequeños y grandes inversores, además de la imponente belleza natural y arquitectónica que ofrecen. (Díaz B. , 2019).

### Figura 4

*El sector inmobiliario latinoamericano en la crisis*



*Nota.* La figura muestra los datos del sector inmobiliario latinoamericano en la crisis. Tomado de La República (2021).

La Figura 4, permite conocer los datos del sector inmobiliario latinoamericano en tiempos de crisis por COVID-19, para quienes tienen inmuebles para la renta, el rendimiento

bruto del alquiler en Latinoamérica es estable; según cifras de Global Property Guide, en la región latinoamericana, El Salvador es el país con el mejor rendimiento con 8,49%; seguido de Nicaragua con 7,7%; Costa Rica, 7,48%; Ecuador, 6,75% y Colombia, en quinto lugar, con un rendimiento de 6,3%.

En el caso de nuestro país hermano de Colombia, las recientes cifras que se presentaron a través de la Cámara Colombiana de Construcción (Camacol), se muestra que existe una recuperación en las ventas de viviendas nuevas, con niveles por encima de las ventas promedio antes del COVID-19.

Para agosto de 2019 la cifra habría sido de 16.795 unidades vendidas, y para agosto de 2020, la cifra varió levemente con 16.873 unidades, por lo que la entidad se mantiene optimista frente a las cifras para el resto del año. (La República, 2021)

Sin duda alguna los países pertenecientes a las economías emergentes fueron los más afectados por la crisis sanitaria por COVID-19 y, dentro de estos, el sector inmobiliario no fue la excepción. A pesar de que el sector inmobiliario se vio afectado se ha observado una recuperación generalizada al cierre de 2020, debido a que, la compra y la venta de casas y apartamentos se desplegó en América Latina, “aunque reportando variaciones en factores como el precio o la oferta, que en el caso de Colombia y Perú subió 160%” (La República, 2021).

**Tabla 1***Comportamiento del sector inmobiliario en las economías emergentes*

<b>Comportamiento del sector inmobiliario en las economías emergentes</b>				
<b>PAIS</b>	<b>APARTAMENTOS</b>		<b>CASAS</b>	
	<b>Trimestre I VS Trimestre 4 -2020</b>			
	<b>Venta</b>	<b>Alquiler</b>	<b>Venta</b>	<b>Alquiler</b>
<b>Argentina</b>	-4%	3%	-8%	49%
<b>Brasil</b>	-26%	1%	-27%	1%
<b>Colombia</b>	-7%	-6%	-10%	-6%
<b>Ecuador</b>	-37%	24%	-43%	53%
<b>Perú</b>	-21%	-5%	-27%	-4%
<b>Polonia</b>	4%	-5%	5%	5%
<b>Portugal</b>	-1%	-11%	-3%	2%
<b>Rumania</b>	5%	-3%	9%	-6%
<b>Rusia</b>	16%	4%	10%	28%
<b>Ucrania</b>	7%	3%	36%	-30%
<b>Bulgaria</b>	0%	-11%	34%	-26%
<b>Indonesia</b>	-5%	9%	-8%	5%

*Nota.* La tabla muestra el comportamiento del sector inmobiliario en las economías emergentes.

Tomado de La República (2021)

En la Tabla 1, podemos evidenciar los resultados presentado en un estudio dirigido a el comportamiento que ha tenido el sector inmobiliario en las economías emergentes, el mismo que fue publicado por Properati y el Grupo OLX, el este estudio se revela que entre el primer y el último trimestre de 2020, el alquiler de apartamentos en Ecuador tuvieron un alza notable con el 24%, mientras que países como Colombia y Perú se dio una reducción con el -6% y -5%

respectivamente. Además es importante mencionar que a pesar de estos datos dichos países antes mencionados se encuentran en una etapa de recuperación en el sector inmobiliario.

### **Análisis Micro**

A nivel del Ecuador, el sector inmobiliario es parte fundamental en la economía, ya que, son promotoras de edificaciones especialmente de viviendas que son habitadas por familias ecuatorianas para tener un lugar donde habitar, considerando que el sector es dinámico dentro la economía ecuatoriana en donde se engloba la oferta y demanda de bienes diariamente.

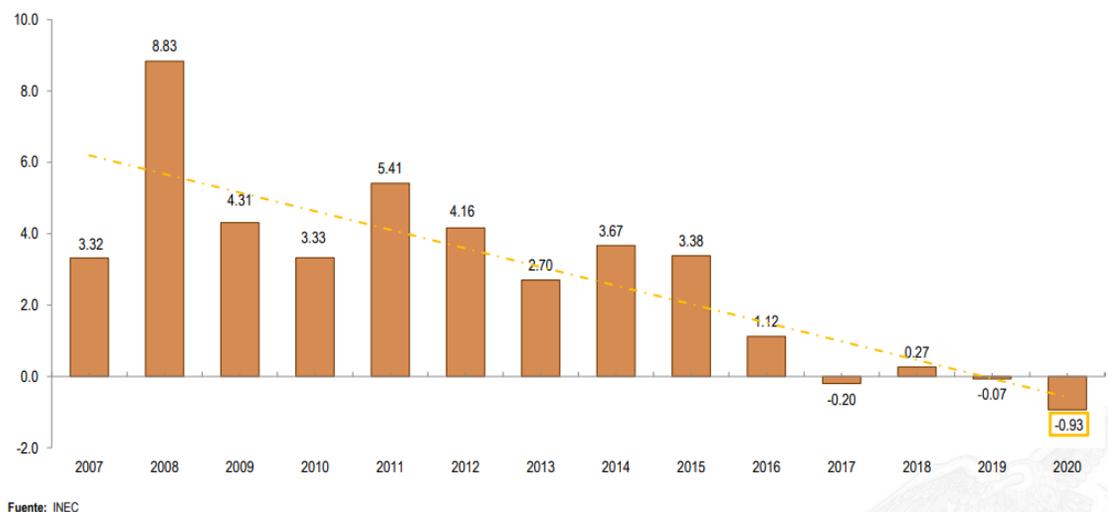
Una nueva pandemia golpeo al mundo con la aparición del virus COVID-19 a finales del año 2019 en China, volviéndose una situación alejada de la realidad, sin embargo, el 29 de febrero del año 2020 se detectó el primer caso por Coronavirus en Ecuador, lo que dio como resultado que en los primeros días del mes de marzo del mismo año se declare la pandemia en todo el país, provocando así que el gobierno ordene cuarentena emergente para todos los habitantes (OMS, 2020).

Los efectos provocados por la pandemia por COVID-19 no solo se evidencian en el ámbito de la salud, sino que a la par ha impactado fuertemente en la economía nacional y mundial, dando como resultado efectos directos en la oferta y demanda, ya que afecta a las economías domésticas y de las empresas (Narváez, 2021).

El Ecuador al igual que muchos países latinoamericanos ha venido atravesando una enérgica crisis a nivel socioeconómico. En este contexto, el sector inmobiliario es uno de los más golpeados a causa de la pandemia del COVID-19, debido a la suspensión de actividades por la pandemia por COVID-19, la misma que ha significado en grandes cambios en cuanto al consumo en el país y ello se ha visto reflejado en que las inscripciones de propiedad, el mismo que es un indicador de las operaciones de compra-venta de inmuebles, dando como resultado una caída del 53% entre enero y junio de 2020, en comparación en cuanto al mismo período del año 2019 (Latinoamérica, 2021).

## Figura 5

*Inflación acumulada en diciembre de cada año (porcentajes, 2007-2020)*

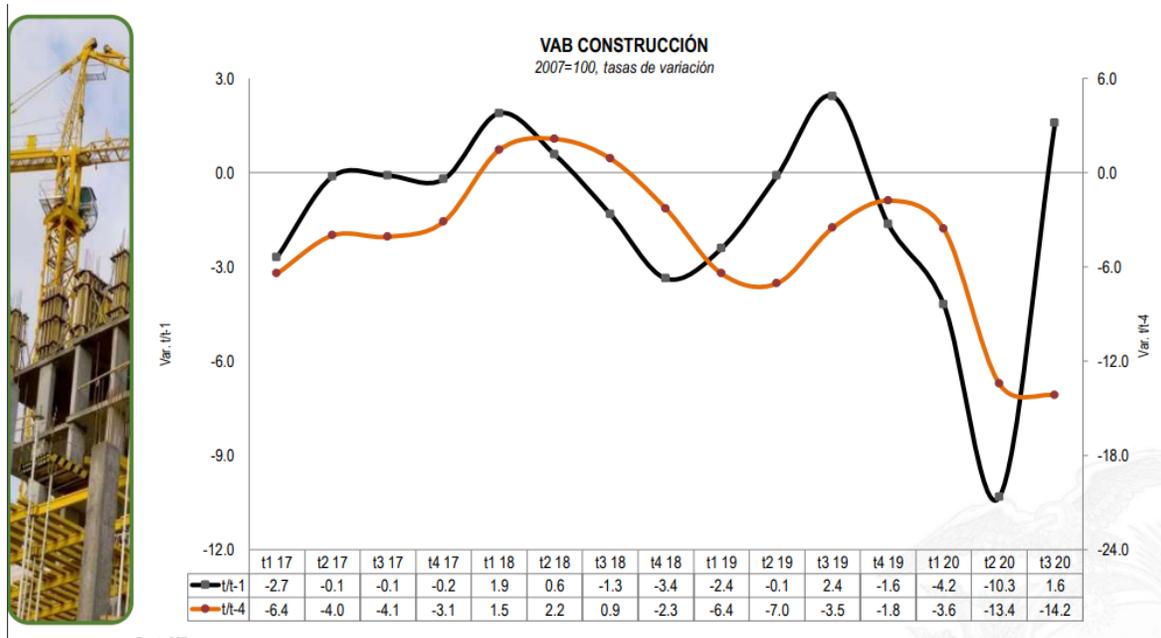


*Nota.* La figura muestra la inflación acumulada en diciembre del 2020. Tomado de BCE (2021).

La Figura 5, muestra la inflación acumulada de diciembre del año 2020, la misma que según el reporte mensual de inflación otorgada por el Banco Central del Ecuador fue negativa con un -0.93%, dando como resultado la mayor variación negativa del periodo debido a la paralización de las actividades por el COVID-19.

Figura 6

VAB de Construcción del año 2020



*Nota.* La figura muestra el VAB de Construcción del año 2020. Tomado de Banco Central del Ecuador (2020).

La figura 6, muestra que la actividad de la construcción registro un decremento interanual del 14.2% (t/t-4) y una tasa de variación positiva de 1.6%(t/t-1) respecto al segundo trimestre de 2020, es importante recalcar que el valor agregado bruto (VAB), es uno de los principales indicadores que mide la actividad económica del sector.

## Figura 7

### VAB por Industrias del año 2020



*Nota.* La figura muestra el VAB por industrias del año 2020. Tomado de Sánchez et al. (2020).

La Figura 7, según el reporte mensual de la inflación otorgada por el Banco Central del Ecuador, podemos conocer el valor agregado bruto por industrias, la misma que registra las variaciones trimestrales de las actividades económicas, agrupadas en 18 Industrias. Según Sánchez et al. (2020):

Los datos de la clasificación “Otros Servicios” agregan actividades inmobiliarias y entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios. Teniendo en cuenta que el año 2020 fue un año atípico, las industrias tuvieron que vivir diferentes escenarios económicos por la aparición del COVID-19, debido a la implementación de diferentes medidas de restricción, es por este motivo que las empresas trataron de adaptarse a una nueva realidad en cuanto a la producción, comercialización y servicios para poder sobrevivir en el mercado. (p.3)

**Tabla 2***Cifras del Sector Inmobiliario: Diciembre / 2020*

<b>Cifras del Sector Inmobiliario: Diciembre / 2020</b>			
<b>Reservas netas</b>		<b>Visitas a proyectos</b>	
Variación anual de las reservas netas en el 2020 con respecto al 2019	-22%	Variación anual de las visitas de clientes interesado en el 2020 con respecto al 2019	-21%
Variación anual de las reservas netas en Guayaquil en el 2020 con respecto al año anterior	-15%	Variación anual de las visitas en Guayaquil en el 2020 con respecto al año anterior	-22%
Variación anual de las reservas netas en Quito en el 2020 con respecto al año anterior	-34%	Variación anual de las visitas en Quito en el 2020 con respecto al año anterior	-15%

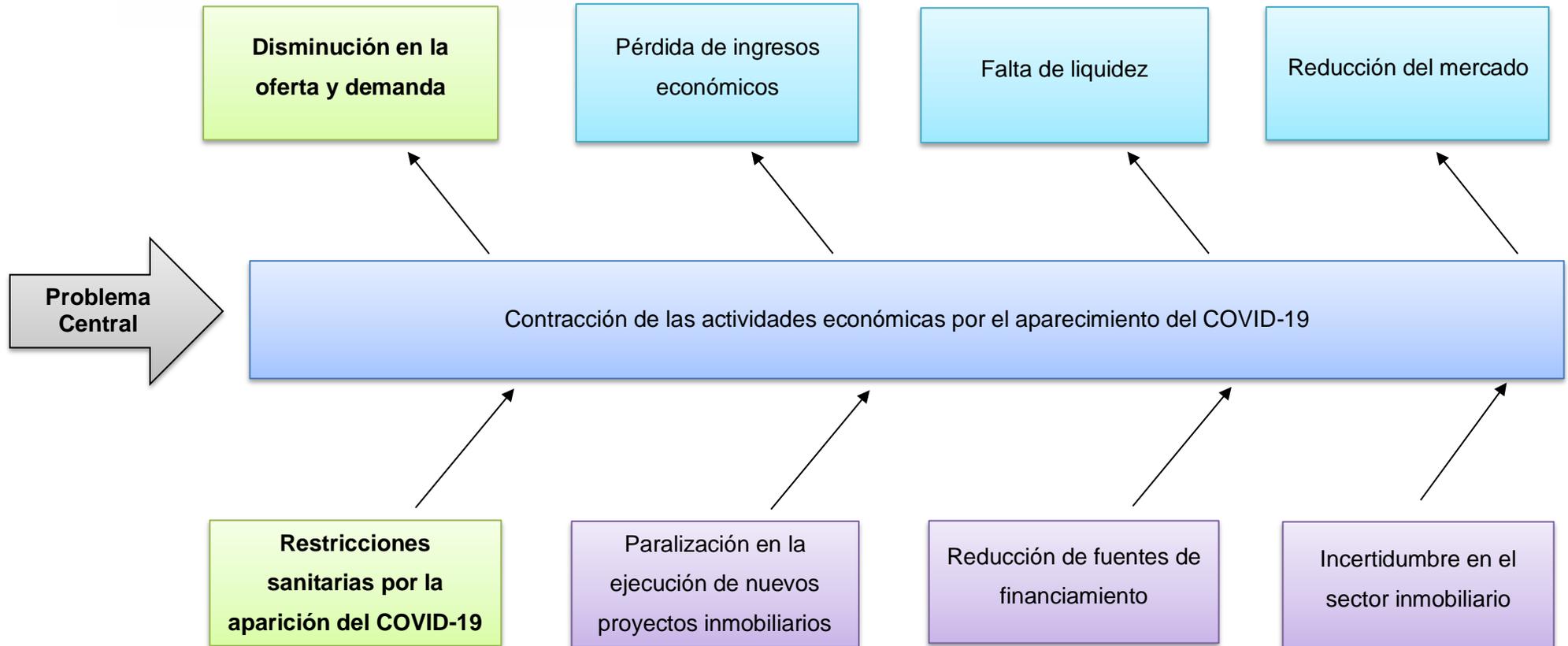
*Nota.* La tabla muestra cifras del Sector Inmobiliario de Diciembre/2020. Tomado de APIVE (2021).

La Tabla 2, nos muestra que el año 2020 dio un resultado decreciente en los contratos de nuevas construcciones de viviendas del -22% con respecto al año 2019, además que muestra una perspectiva del comportamiento del mercado de vivienda en el año 2020, por medio del análisis de distintas variables como: las unidades reservadas, el número de visitas, el número de resciliaciones y los indicadores de percepción.

## Árbol de Problemas

Figura 8

Árbol de problemas



*Nota.* El árbol de problemas detalla las causas y efectos sobre la debilidad en la adaptación a los cambios a causa del COVID-19 del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua.

### **Análisis Crítico**

En la actualidad el mundo está viviendo una paralización producto de la pandemia por COVID-19, desde su aparición se ha convertido en la crisis de salud global que define nuestro tiempo y el mayor desafío que hemos desde la Segunda Guerra Mundial. Por lo tanto, el problema central de la investigación, radica en que existe una paralización de las actividades del sector inmobiliario por el apareamiento del COVID-19, identificando como causa principal las restricciones sanitarias por la aparición del COVID-19, ya que, un factor de conflicto dentro de las organizaciones fue el realizar planes de preparación, respuesta y control frente al COVID-19, haciendo que sus operaciones comerciales se interrumpieran de forma notable, puesto que se vio una disminución en la oferta y la demanda, en el caso del sector inmobiliario no fue la excepción e incluso se ha convertido en uno de los sectores con mayor impacto económico por la situación de pandemia que estamos viviendo en la actualidad.

Por otra parte, los proyectos inmobiliarios asumen como meta principal cubrir las necesidades ya sean demográficas, económicas e industriales que van surgiendo a raíz del crecimiento poblacional de una zona, es así que las empresas en la actualidad diseñan proyectos completos enfocados con el fin de ofrecer algún producto o servicio particular, sin embargo, la pandemia por COVID-19 hizo que se dé una paralización en la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios , perturbando en gran medida a las empresas de este sector y causando una pérdida en sus ingresos económicos.

Asimismo, es importante mencionar que las fuentes de financiamiento se han convertido en una de las vías más utilizadas por organizaciones para conseguir recursos financieros necesarios que le permitan llevar a cabo sus actividades. Dichas fuentes de financiamiento les otorgan a las empresas un margen de garantías, permitiendo no solo el desarrollo cotidiano de sus funciones, sino también la realización de nuevos proyectos empresariales. El impacto económico y social del COVID-19 permitió ver que una reducción de fuentes de financiamiento dando como resultado una afectación principalmente en la liquidez empresarial, puesto que en

las empresas se vio una falta de liquidez y esto se convirtió en el mayor problema que deben afrontar las empresas durante la pandemia por COVID-19.

Además, la confianza es fundamental pues de ella se emanan distintas decisiones que a largo plazo pueden verse reflejados en la conducta de los inversionistas tanto nacionales como de los inversionistas internacionales y esto se traduce al final de cuentas, en recursos que le permiten crecer a la economía mediante la generación de empleos, y asimismo permite conservar un ritmo y estabilidad que beneficie en su conjunto a toda la población. El Ecuador no ha logrado consolidarse como un país atractivo para la inversión extranjera, y su causa es la incertidumbre que existe en el sector inmobiliario, dando como resultado una reducción del mercado.

### ***Prognosis***

Una vez establecido el problema de investigación referente a el impacto del COVID-19 en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua, es necesario identificar los aspectos negativos que genera la pandemia por COVID-19 en la economía del sector generando un análisis que oriente a la investigación.

A manera que las restricciones por el COVID-19 continúen, sobre el sector inmobiliario en general recaen diferentes consecuencias por las medidas adoptadas, debido a que se requiere que los procesos y las transacciones se realicen de forma presencial, es decir, el sector inmobiliario se ha visto afectado de una forma significativa principalmente en sus ingresos económicos por las restricciones que se han implementado a nivel nacional.

En el cantón Ambato se encuentran empresas y grupos empresariales que ejecutan una o varias de las actividades propias del sector inmobiliario, como por ejemplo: el desarrollo de bienes inmuebles, la construcción, el arrendamiento, la comercialización, entre otros. Las mismas que son consideradas como actividades vulnerables debido a que ha existido una disminución en la oferta y en la demanda de los diferentes proyectos que se comercializan en el sector inmobiliario. Por otra parte, es importante señalar que las empresas del sector

inmobiliario al no adaptarse a la nueva realidad que ha generado el COVID-19 podrían desencadenar en efectos negativos en cuanto a la disminución de su rentabilidad, lo que conllevaría a las empresas a disminuyan su participación en el mercado, exista pérdidas económicas y por lo tanto haya cierre de empresas.

Una vez dicho la anterior, es importante que las empresas del sector inmobiliario empiecen por encontrar la mejor forma de responder a los cambios y a la nueva realidad, sin dejar de lado la preocupación por la salud. Es así que, las empresas deben ir retomando sus planes de contingencia para hacer frente a recesiones o amenazas a gran escala. Sin embargo, la magnitud del momento actual requiere ir más allá y es aquí donde surge la necesidad de abordar programas específicos de resiliencia efectivo que les permita alcanzar los resultados deseados y adaptarse a los cambios y al nuevo escenario, con la finalidad de alcanzar los objetivos propuestos en la empresa.

### **Formulación del Problema**

¿Cuál fue el impacto del COVID-19 en la rentabilidad del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua en el año 2020?

### **Descripción resumida del proyecto**

La industria inmobiliaria en el Ecuador es una de las ramas con mayor realce dentro del sector de la construcción, y en sí, de la economía nacional, debido al gran desempeño que juega dentro de la sociedad ecuatoriana por la dinámica económica que produce en distintos ámbitos como: la generación de empleo, los créditos bancarios, los precios de los bienes, entre otros. Sin embargo, la pandemia por COVID-19 se transformó en una de las crisis mundiales de mayor impacto en las últimas décadas, afectando a varios sectores económicos, y el sector inmobiliario no fue la excepción.

Por tal razón, el presente proyecto de investigación tiene como objetivo analizar el impacto del COVID-19 en la rentabilidad del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua, puesto que, la dificultad para frenar la expansión de la pandemia por COVID-19

obligó a los gobiernos a aplicar medidas de restricción como: cerrar edificios públicos, empresas y comercios, limitar la movilidad, entre otros, trayendo consigo consecuencias económicas.

### **Justificación e importancia**

El impacto que se ha generado en las empresas del sector inmobiliario debido al COVID-19 ha sido considerablemente notorio, ya que, se ha visto como la rentabilidad de las empresas han decrecido durante el año 2020 debido al confinamiento y suspensión de las actividades económicas dictadas por el Estado, considerando que el sector inmobiliario tiene la facultad de aportar a la economía del Ecuador.

El COVID-19 es un virus que surgió en China convirtiéndose en la incertidumbre más urgente que encara la economía global y una amenaza para la frágil recuperación mundial. Ante la pandemia, todos los países, incluido Ecuador, han impulsado medidas para frenar los contagios, como el aislamiento social obligatorio y la suspensión de actividades económicas, con el fin de precautelar la salud de la población. Sin embargo, estas medidas generan algunas consecuencias como el incremento de los gastos estatales realizados para atender las necesidades, por encima de las asignaciones presupuestarias; la contracción de la economía; y el aumento de las condiciones desfavorables en la población vulnerable (UTPL, 2020). Una de las afectaciones que ha sufrido el sector inmobiliario ha sido la suspensión de las actividades producto del COVID-19, considerando que la economía del sector es voluble, es decir, está sujeta a cambios y evaluaciones que pueden afectar directamente en la rentabilidad de estas empresas, en sentido que están sujetas a cambios del precio de la vivienda y a los auges y caídas del mercado inmobiliario.

Se ha logrado comprobar que las economías de los países sufren considerables cambios ante las grandes epidemias que afectan a la población, considerando que estos fenómenos forman parte de los riesgos naturales que no pueden ser evitados, esto conlleva a una posible pérdida potencial de bienes materiales o económicos producto de estos se han generado

impactos sociales y económicos que afectan las economías de los sectores entre los más afectados tenemos al sector de la construcción, turismo, comercio, transporte, salud, educación y provisión de servicios que se ha visto reflejado en su baja rentabilidad.

El sector inmobiliario en el Ecuador es una de las ramas de mayor importancia dentro del sector de la construcción, y de la economía. Según datos del Banco Central del Ecuador durante varios años ha sido considerable el valor del PIB, a diferencia del año 2020, donde obtuvo una participación al PIB negativa con -2,4% (BCE, 2021), debido a la paralización de las actividades, evidenciando que el sector inmobiliario es uno de los sectores más afectados por la crisis sanitaria.

La economía ecuatoriana antes de la crisis sanitaria por COVID-19 ya enfrentaba un oscuro panorama como resultado de la deuda externa e inestabilidad política. Entones al implementar como principal medida preventiva en todo el mundo el confinamiento de los habitantes dio como resultado: el desempleo masivo, una baja salarial, el quiebre de compañías y la disminución del consumo por tanto la reducción del ahorro (Jumbo et al., 2020). Se considera que dentro de las empresas del sector inmobiliario fue un golpe grave la paralización de las actividades que afecto considerablemente las utilidades, considerando que es de gran importancia el sector inmobiliario por su participación en el Producto Interno Bruto (PIB) del país. A pesar de la importancia económica del sector, no fue considerado como una actividad primordial durante el COVID-19 donde las actividades de construcción y edificación se detuvieron generando perdidas en la rentabilidad y repercusión en los empleos.

Por lo tanto, es necesario analizar el impacto que genero el COVID-19 en las empresas del sector inmobiliario y la repercusión en su rentabilidad, ya que, en el año 2020 el sector sufrió considerables pérdidas económicas, por lo tanto, es necesario analizar a que grado afectó en la economía de las empresas del sector.

## **Objetivos**

### ***Objetivo General***

Analizar el impacto del COVID-19 en la rentabilidad del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua en el año 2020.

### ***Objetivos Específicos***

- Definir bases teóricas referentes al impacto económico del COVID-19 y la rentabilidad, mediante fuentes bibliográficas que soporten el trabajo de investigación.
- Determinar la situación financiera de las empresas del sector inmobiliario para conocer su liquidez, rentabilidad e impacto económico, calculados en función a los estados financieros del año 2019 y 2020.
- Identificar la relación existente entre las variables impacto del COVID-19 y la rentabilidad utilizando el test estadístico chi cuadrado.
- Evaluar y demostrar el impacto económico del COVID-19 sobre la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario, mediante la aplicación de una encuesta, que permite visualizar los efectos dentro de este sector en el año 2020.
- Diseñar acciones que permitan atender las necesidades más urgentes a las que están expuestas las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato evitando agravar la crisis para preservar su estabilidad económica.

## **Variables de Investigación**

### ***Variable independiente***

COVID-19

### ***Variable dependiente***

Rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario

### ***Unidad de Observación***

Empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua

## **Hipótesis**

### ***Hipótesis nula (H0)***

El impacto del COVID -19 no incide en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el año 2020.

### ***Hipótesis alternativa (H1)***

El impacto del COVID -19 incide en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el año 2020.

## Operacionalización de Variables

**Tabla 3**

*Operacionalización de la Variable Independiente*

Conceptualización	Categoría	Indicador	Ítems	Técnicas e instrumentos
Mantilla (2020), expone que: El COVID-19 es considerado parte de una familia de virus de cadena simple de ARN que pueden causar infecciones en el ser humano de gravedad variable. El coronavirus que causa la COVID-19 pertenece a la familia Coronaviridae y es una de las variantes de este tipo de virus, que fue considerado como una pandemia que afectó a toda la población del mundo trayendo	Características del COVID-19	Síntomas	¿Usted o su familia padecen de algún síntoma de COVID-19?	<b>Técnica:</b> Aplicación de una encuesta a los empresarios de las pequeñas empresas del sector agrícola de la provincia de Cotopaxi, para recopilar la información necesaria para su respectivo análisis.
	Efectos del COVID-19	Medidas de protección	¿Considera usted que el uso de mascarilla es vital para no contagiarse?	
	Situación actual del sector inmobiliario	Impacto del COVID-19	¿En qué aspecto el COVID-19 afectado al sector inmobiliario?	

Conceptualización	Categoría	Indicador	Ítems	Técnicas e instrumentos
como consecuencia la paralización de las actividades económicas y productivas.	Restaurar la confianza y seguridad	Restricción de actividades  Seguridad	¿Qué efectos tiene la pandemia sobre la demanda en el sector inmobiliario?  ¿Considera usted que es necesario la reactivación total de las actividades dentro del sector inmobiliario?  ¿Considera usted apropiado invertir en nuevos proyectos en el sector inmobiliario ante la situación actual?	<b>Instrumento:</b>  Cuestionario

*Nota.* La tabla muestra la operacionalización de la variable independiente COVID-19.

**Tabla 4**

Operacionalización de la variable dependiente

Conceptualización	Categoría	Indicador	Ítems	Técnicas e instrumentos
<p>(Contreras Salluca y Díaz Correa, 2015), plantea que: La rentabilidad es la capacidad que tiene una empresa para crear utilidades, considerando la discrepancia entre los ingresos y gastos, así como también el retorno sobre la inversión.</p>	Utilidad	<p>Margen de Utilidad Bruta</p> $\frac{\text{Utilidad Bruta del periodo}}{\text{Ingresos Totales de las Ventas}}$	<p>¿Es apropiado el margen de utilidad bruta de las empresas del sector inmobiliario?</p> <p>¿Las ventas has subido o bajado en los últimos años?</p>	<p><b>Técnica:</b> Aplicación de una encuesta a los empresarios de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato de la provincia de Tungurahua, y análisis financiero en base a los balances.</p> <p><b>Instrumento:</b> Cuestionario, indicadores de rentabilidad</p>
	Rentabilidad del Patrimonio	<p>ROS</p> $\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas}} * 100$		

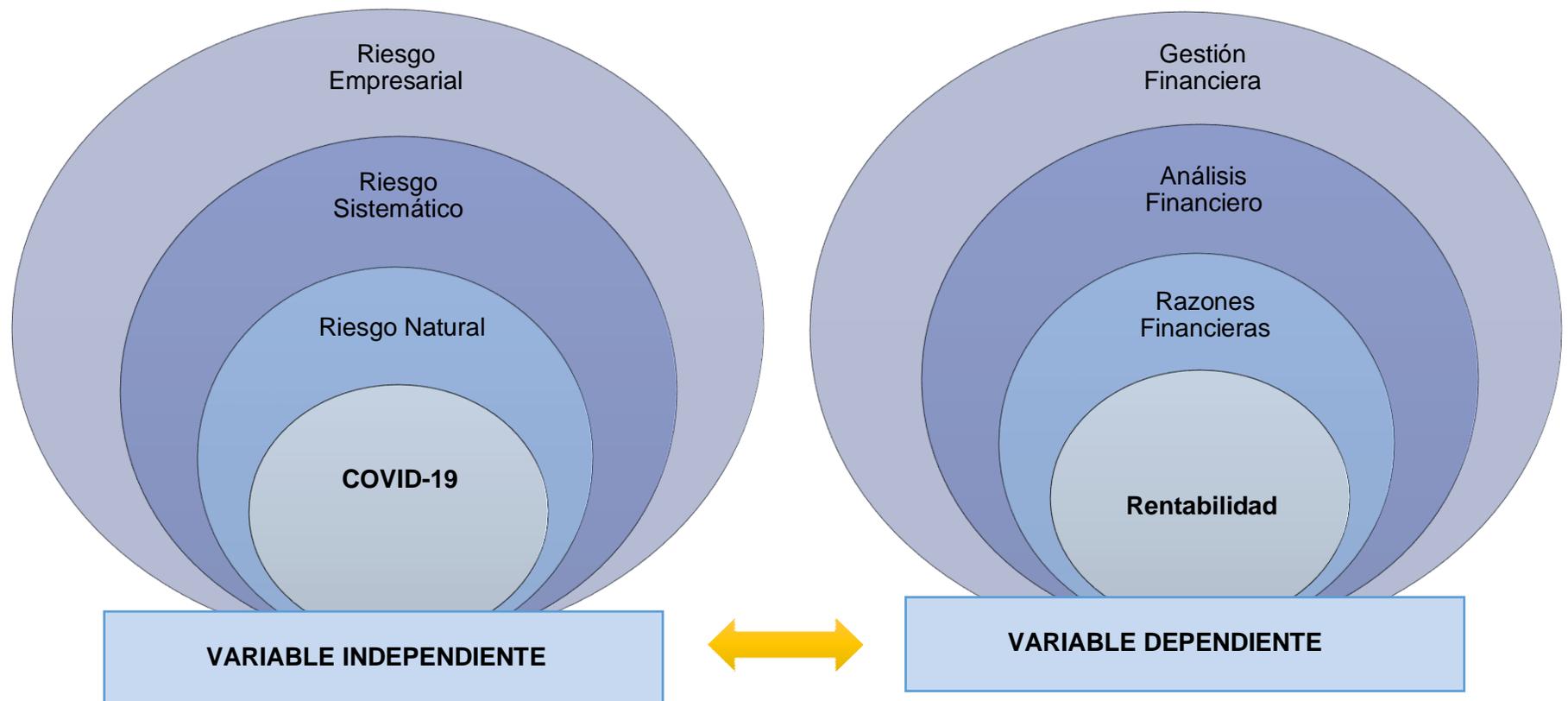
Conceptualización	Categoría	Indicador	Ítems	Técnicas e instrumentos
		ROE $\left( \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio}} \right) * 100$	¿Ha incrementado el patrimonio de las empresas inmobiliarias en el periodo 2020?  ¿Las utilidades en el sector inmobiliario han mejorado en el último año?	
		Riesgo Financiero	¿Es adecuada la utilidad que reciben los dueños de las empresas inmobiliarias por las inversiones ejecutadas?	

*Nota.* La tabla muestra la operacionalización de la variable dependiente rentabilidad.

## Conceptualización de las Variables

**Figura 9**

*Supra ordenación de las variables*



*Nota.* Se detalla la supra ordenación de la variable independiente (COVID-19) y la variable dependiente (Rentabilidad). Elaborado a partir de Quijano (2006).

## Capítulo II

### Marco teórico

#### Base Teórica Antecedentes de la investigación

##### *Teoría económica*

En la actualidad, la economía toma como referencia la idea del mercado como una institución reguladora de la mayor parte de permutas entre los agentes económicos, sin la necesidad de profundizar en el significado del mercado en sí, y en cómo el marco asociativo puede afectar la conducta de los agentes, es decir, el mercado no se ha convertido en un ente absoluto sino que se ve influenciado por ciertos elementos explícitos, como por ejemplo: las regulaciones; y por otra parte, por otros elementos que no son explícitos, como por ejemplo: los elementos culturales y psicológicos.

El mercado es uno de los elementos más importantes del sistema capitalista, en el cuál acontecen las distintas actividades comerciales tanto de compra, como de venta de bienes, servicios y factores productivos, es aquí donde se manifiesta la oferta, la demanda y el precio de todo lo que se compra y se vende (Díaz, 2011). En este sentido, Wolters Kluwer (2022) afirma que “la teoría económica estudia a través de modelos la manera en que los agentes económicos como individuos racionales toman decisiones en escenarios de escasez y enfrentados a varios dilemas, y la forma que estas decisiones afectan a otros agentes económicos”.

La teoría económica es valiosa, ya que, a través del desarrollo y la contrastación de los modelos con la realidad, la teoría económica contrasta hipótesis que no son nada más que aquellas predicciones sobre el comportamiento de ciertas variables ante los movimientos o las variaciones en otras. Por otra parte, es importante recalcar que un modelo es una representación simplificada de la realidad, esto significa que hay que tomar la importante

decisión de identificar las variables más trascendentales que influyen en un modelo e ir estudiando el mecanismo o forma en que afectan a la variable estudiada.

Es importante mencionar que Resico (2010) afirma que “la teoría económica se divide en dos grandes grupos, por un lado está lo que se denomina microeconomía y, por otro, la macroeconomía”.

**Microeconomía.** *La microeconomía se encuentra constituida por una serie de hipótesis teóricas que manifiestan el manejo y funcionamiento de los mercados individuales. Asimismo, el autor Resico (2010) menciona que la microeconomía se encuentra conformada por 3 partes o teorías principales: la teoría del mercado eficiente, la teoría de la demanda y el consumidor y la teoría de la oferta, la empresa y la producción.*

**Teoría del mercado eficiente.** Es importante recalcar a esta teoría dentro del sector inmobiliario debido a que hace referencia que los precios son los principales canales de información y de asignación de recursos. Cuando los precios surgen de la libre interacción entre compradores y vendedores en un mercado perfecto, la asignación de recursos será la más eficiente posible (García, 2017).

**Teoría de la demanda y el consumidor.** El sector inmobiliario es uno de los más importantes dentro del país, ya que, analiza la conducta de los consumidores, es trascendental establecer cuál es la dinámica de los compradores para satisfacer sus necesidades. En este sentido, es necesario mencionar que la teoría de la demanda y el consumidor es un proceso de decisión para buscar, evaluar y adquirir los bienes y servicios. Además, la demanda refleja una intención, mientras que la compra constituye una acción (Arboleda, 2021).

**Teoría de la oferta, la empresa y la producción.** La teoría de la oferta es la parte de la Microeconomía que estudia el modo en que las empresas toman las decisiones acerca de cuánto producir y cómo producir, es decir, ofrecer es tener la intención, mientras que vender es la acción de hacerlo real (Bellod, 2009). Por otra parte, es trascendental recalcar que el sector

inmobiliario es uno de los mercados que mayormente toma decisiones a la hora de realizar sus proyectos inmobiliarios, por lo que tiene una gran relación con esta teoría.

**Macroeconomía.** *La macroeconomía se encuentra constituida por una serie de hipótesis teóricas que permiten explicar el funcionamiento de una economía nacional. En este sentido, la macroeconomía estudia las variables agregadas, es decir, que no agrupan los comportamientos individuales según el mercado al que pertenecen, sino según el funcionamiento en el contexto de una economía nacional. Es así que el autor Resico (2010) afirma que la macroeconomía se subdivide en 3 grandes partes principales, a saber: la teoría de los ciclos, la teoría de las finanzas públicas y la teoría del comercio internacional.*

**Teoría de los ciclos.** El sector inmobiliario está relacionado con la mayoría de las variables macroeconómicas como: la producción, el consumo, la inversión, el empleo, entre otros, por lo que las mismas exhiben fluctuaciones irregulares en torno a una senda de crecimiento potencial a largo plazo. En este sentido, la teoría de los ciclos hace referencia a un fenómeno empírico que se da en todos los países a partir de una cierta etapa de desarrollo económico (Ridruejo y Díaz, 2022).

**Teoría del comercio internacional.** Analiza el cómo y el por qué de los intercambios internacionales, en otras palabras, la teoría del comercio internacional examina las complicaciones vinculadas al intercambio de bienes y servicios entre distintas economías (Bajo, 1991). Es necesario mencionar que varias de las empresas del sector inmobiliario acceden a factores de producción de otros países europeos, por lo que su relación con el comercio internacional es ineludible.

## **Marco Conceptual**

### **COVID-19**

El COVID-19 es una infección amenazante que ha aparecido en diciembre de 2019 y se ha extendido significativamente por todo el mundo para formar una pandemia. De acuerdo con

la Organización Mundial de la Salud (OMS), se considera la quinta pandemia desde la pandemia conocida como la gripe española de 1918 que sacudió al mundo (Yosra et al., 2021). La crisis sanitaria por coronavirus denominada COVID-19, es una enfermedad infecciosa causada por el virus SARS-CoV-2. En este sentido, Paules et al. (2020), manifiesta que:

El COVID-19 es una enfermedad causada por el virus SARS-CoV-2, denominación que proviene del inglés Severe Acute Respiratory Syndrome Coronavirus 2. La cual se trata de un virus que no se había detectado en humanos y que pertenece a la familia de los coronavirus (CoV). Sin embargo, lo que destacó de este nuevo tipo de coronavirus fue su rápida propagación y su alta contagiosidad en la humanidad.

**Impacto del COVID-19.** *La crisis sanitaria por COVID-19 se convirtió en una situación inesperada que afecta de manera directamente a aquellos países con un alto nivel de contagios, puesto que, los mismos dependen del comercio internacional, del turismo, de las exportaciones y del financiamiento externo, y gracias al brote de este virus se ven forzados a cerrar dichas actividades (Gamboa Salinas y Rodríguez Peña, 2021).*

Se menciona que la actual pandemia de COVID-19 es producida por una cepa mutante de coronavirus el SARS-CoV-2, producto de este evento en el siglo 21 se ha observado una severa crisis económica, social y de salud única nunca antes vista.

Debido a la situación que enfrenta el mundo, se han implementado medidas para evitar el contagio y proteger la salud de sus habitantes. Sin embargo, las epidemias también tienen efectos negativos sobre las economías de los países, se menciona que es costoso para un país establecer planes de contención del virus y de atención de la población infectada conllevando el desequilibrio económico de los países afectados, tanto por los efectos de los planes de contención, como por el miedo al contagio que surge de la población (Guardia, 2020) . En fin, el incremento de la transmisión del virus puede debilitar la demanda de los consumidores y perjudicar la rentabilidad de los sectores del turismo, del comercio, de la construcción y de los sectores de servicios en los países afectados.

## **Riesgo**

Según los autores García y Salazar (2005), menciona que “el riesgo es la probabilidad que un peligro (causa inminente de pérdida), existente en una actividad determinada durante un período definido, ocasione un incidente de ocurrencia incierta, pero con consecuencias factibles de ser estimadas” (p. 9). Es decir, el riesgo es la probabilidad que una amenaza se convierta en un desastre.

### **Riesgo natural**

Ayala y Olcina (2002) afirman que “el riesgo natural es la posibilidad de que un territorio y la sociedad que lo habita pueda verse afectado por un fenómeno natural de rango extraordinario”. Es decir, el riesgo natural es como el grado de pérdida previsto debido a un fenómeno natural determinado.

Es posible entender por riesgo natural como la posibilidad que exista un daño de origen natural determinado como un peligro que exista daños o pérdidas materiales. Por ende, es riesgo es contemplado por las pérdidas futuras que pueden generar.

De acuerdo a lo citado se puede concluir que el riesgo natural es la probabilidad que ocurra un peligro determinado de origen natural, y que la misma pueda generar daños y pérdidas potenciales dentro de las actividades humanas. Por lo tanto, este tipo de riesgo sólo puede ser definido a partir de un cálculo de probabilidades con datos adecuados, ya sean de tipo cuantitativos o cualitativos (Rojas y Martínez, 2011).

**Factores del riesgo natural.** *Ayala y Olcina (2002) mencionan que “los factores del riesgo son aquellos que surgen de un daño esperado que comprende la peligrosidad, exposición y vulnerabilidad de que ocurran estos fenómenos”.*

Por otra parte, se menciona que un análisis de riesgo está integrado por tres fases, entre las cuales Ayala y Olcina (2002) destacan las siguientes:

- La primera fase comprende el análisis de factores del riesgo contemplado con la peligrosidad, la vulnerabilidad y la explosión de que ocurran daños inesperados.

- En la segunda fase nos encontramos con la evaluación del riesgo es aquella que buscar en identificar el peligro y valorar la probabilidad de que suceda.
- La tercera fase se enfoca en analizar y diseñar las medidas de mitigación del riesgo.

### **Riesgo sistemático**

El sector inmobiliario no es ajeno a este riesgo sistemático debido a que se encuentra bajo las regulaciones del país, en este sentido resulta necesario mencionar que el riesgo de mercado o riesgo sistemático, se puede pensar como variables de la economía que afectan a casi todos los activos por igual, por lo tanto, ninguno escapa a su influencia, entre ellas cabe destacar los efectos de la devaluación de una moneda, la muerte de un presidente o la subida de las tasas de interés y de mercado, entre otras (Elbaum, 2006).

**Medición del riesgo sistemático.** *El objetivo de la medición del riesgo sistemático es identificar vulnerabilidades y eventos sistémicos, por lo que, la adopción de medidas para minimizar la probabilidad de una crisis y reducir su impacto, permite decidir cuándo activar los instrumentos macro y micro prudenciales que dispone la regulación (Angulo 2015). Dentro de la medición del riesgo se destacan distintos factores a tomar en consideración entre los cuales el autor Angulo (2015) destaca los siguientes:*

- Indicadores tradicionales de estabilidad y solvencia financiera.
- Indicadores de instituciones financieras individuales.
- Evaluación de vínculos sistémicos.

### **Riesgo empresarial**

Brachfield (2016) afirma que “el riesgo empresarial se define como la probabilidad de que ocurra un suceso que impida obtener el resultado esperado en la realización de un negocio”. Es decir, el riesgo empresarial se relaciona con el posible hecho de una pérdida económica dentro de cualquier actividad empresarial tomando en cuenta que es un evento inherente a todo negocio.

En la actualidad el conocimiento de las técnicas de evaluación y la cobertura de los riesgos financieros constituyen como uno de los problemas más comunes y frecuentes en los que se puede encontrar una entidad económica (Brito, 2018). En este sentido, es importante recalcar que el riesgo es algo inherente a casi toda actividad empresarial, por lo que se ha convertido en algo esencial que los profesionales se familiaricen con el riesgo, es decir, que deben aprender a identificarlo, evaluarlo, y proponer estrategias que les permitan cubrirse de este de la mejor manera posible.

En tal virtud, el riesgo forma parte de la incertidumbre que todas las personas, las empresas y los países enfrentan lo cual tiene como un escenario las posibles pérdidas económicas conllevando a una rentabilidad por debajo de la esperada provocando que los flujos de efectivo en las empresas seas insuficiente para cubrir con los gastos.

**Tipos de riesgo empresarial.** *Se puede afirmar que la identificación de los riesgos se constituye es un proceso progresivo, el mismo que al generalmente integrado a la estrategia y a la planificación, hace que su análisis se relacione con la criticidad del proceso o actividad y con la importancia del objetivo, más allá que éste sea explícito o implícito.*

Entonces una vez que ya han sido identificados los riesgos a nivel de la organización, se deberá practicar un similar proceso a nivel de programa y actividad. Además, que se considerará un campo más limitado, enfocado tanto a los componentes de las áreas, como a los objetivos claves identificados en el análisis global del organismo.

**Riesgo estratégico.** El riesgo estratégico hace referencia a los cambio o acontecimientos inesperados en la economía o en el contexto político de ciertos países, estos eventos pueden afectar a las actividades empresariales mundiales (Feria, 2005). Por otra parte, el autor Fernández (2010), menciona que:

Los riesgos estratégicos representan aquellos que se hayan originado por decisiones erróneas en las políticas de venta de una entidad en su conjunto, este riesgo está

asociado por las amenazas y oportunidades transversales de la organización que involucran las decisiones estratégicas, la filosofía y su imagen corporativa.

**Riesgos Financieros.** Los riesgos financieros son aquellos que surgen por la volatilidad en los mercados y de la economía real son afines a los informes financieros, valoraciones, mercado, liquidez y riesgos crediticios (García et al. , 2019). Por otra parte, se menciona que los riesgos financieros nacen como consecuencia de las fuerzas del mercado sobre los activos o pasivos financieros, además que incluyen el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

En este sentido, Urbina (2010) afirma que “el riesgo financiero es relevante en las tasas de interés del préstamo forzaría a la empresa a pagar intereses por arriba de la cantidad programada, lo cual puede, eventualmente, llevar a la empresa al riesgo de bancarrota”. Por lo tanto, el riesgo financiero también se constituye como un riesgo no sistemático, debido a que, no puede ser previsto por la empresa, ya que, depende de la estabilidad económica que tiene el país. Entre otro de los riesgos financieros también se puede citar a la devaluación de la moneda local cuando la empresa necesita de alguna o algunas materias primas importadas.

**Riesgo de mercado.** Es aquel que comprende la variabilidad de las condiciones del mercado en cuanto se refiere a los precios, tipos de interés y tipo de cambio, la medición del riesgo de mercado es significativo para los analistas de los estados financieros (Feria, 2005).

Es decir, se define como riesgos de mercado aquellas actividades empresariales que están ligadas a algún tipo de riesgo considerando que el riesgo es parte de cualquier área del negocio considerando que este riesgo incurre las pérdidas por variaciones de precios en el mercado de posiciones.

### **Rentabilidad**

La rentabilidad se considera a nivel general como la capacidad o aptitud que tiene una empresa a la hora de generar un excedente a partir de un conjunto de inversiones efectuadas. Por lo tanto, Lizcano y Castello (2004) afirman que “la rentabilidad es una concreción de un

resultado obtenido a partir de cualquier tipo de actividad económica, ya sea de transformación, de producción o de intercambio, considerando que el excedente aparece en la parte final del intercambio”.

Por otra parte, es importante mencionar que las teorías económicas clásicas defienden la influencia positiva del crecimiento sobre la rentabilidad. Es así que Castro (2008) menciona que:

El hecho de que las empresas crezcan les puede proporcionar ventajas competitivas propias de las empresas de mayor tamaño, como el aprovechamiento de las economías de escala, los efectos positivos de la curva de experiencia, el poder de negociación con proveedores y clientes o la externalización de actividades, lo que permite a las empresas incrementar sus tasas de rentabilidad.

Asimismo, se puede mencionar que la consecución de los objetivos de rentabilidad y el crecimiento puede verse alterada en su realización por los directivos, debido al conflicto que puede existir entre sus propios intereses y los de la empresa. “Es así que, debe existir un equilibrio entre ambos objetivos, de manera que puede producirse tanto una relación positiva como negativa entre la rentabilidad y el crecimiento, aunque en función del contexto empresarial puede predominar un objetivo sobre otro” (Daza, 2015).

#### **Métodos de cálculo de la rentabilidad.**

***Método del Descuento de Flujo de Fondos.*** El método se basa en las cifras de los Planes económicos financieros que son comparados con los flujos de fondos y resultados que proveen se van a generar y unas determinadas tasas de descuento conjuntamente con las inversiones previstas de tal comparación da como resultado los valores de referencia de la rentabilidad (Eslava, 2013). Este método se deriva del descuento de flujos de fondos o de caja de los resultados que están incluidos en el plan económicos financiero.

**Método de las ratios.** Este método se basa en el cálculo y análisis de determinadas ratios de gestión de los estados financieros principalmente de la cuenta de resultados y del balance de las empresas, además este método permite obtener referencias sobre la rentabilidad de inversiones realizadas o futuras (Eslava, 2013). Es decir, este método está basado en los indicadores económicos financieros que llegan hacer obtenidos de los estados financieros que mide la rentabilidad presente y futura.

### **Razones financieras**

Una razón es la comparación de dos cantidades, indicando las veces que son repetitivas. En términos del Análisis Financiero se denomina "ratio", ya que, es un indicador que se obtiene de la relación matemática entre los saldos de los Estados Financieros de una empresa (Rodríguez y Acanda, 2009, p.20).

En este sentido, las razones financieras se basan en la comparación de dos o más cuentas de los estados financieros con la finalidad de analizar la información, producto de análisis busca proporcionar indicios y destacar hechos o tendencias que sin la aplicación del análisis hubiesen quedado ocultos (García y Paredes, 2014).

Por otra parte, es importante mencionar que el objetivo primordial de las razones financieras se basa en analizar y simplificar los valores que se encuentran en los estados financieros, de tal manera que nos permite interpretar los datos presentados en los informes financieros para el evaluó de los proyectos de inversión de las empresas.

**Razones financieras de rentabilidad.** *Se entiende por las razones de rentabilidad a aquellos que muestran los efectos combinados sobre los resultados de las operaciones de la empresa en la interpretación de las cantidades de utilidades con respecto a la inversión.*

Las razones financieras de rentabilidad son aquellas que nos permiten evaluar los rendimientos o las ganancias generadas por una empresa. Es así que, García y Paredes (2014) mencionan que para evaluar el comportamiento de los rendimientos o las ganancias se utilizan las siguientes razones financieras:

**Marguen de utilidad sobre ventas.** Se calcula dividiendo el ingreso neto entre las ventas, muestra la utilidad obtenida por cada dólar de venta. Indica que las ventas son muy bajas o que los gastos son muy altos o ambas.

$$\text{Marguen de utilidad sobre ventas} = \frac{\text{Ingresos netos}}{\text{Ventas}}$$

**Rentabilidad de los Ingresos.** El objetivo de esta ratio de rentabilidad de los ingresos es determinar el porcentaje que queda de cada dólar de venta después de deducir todos los gastos (Rodríguez y Acanda 2009).

$$\text{Rentabilidad de los Ingresos} = \frac{\text{Utilidad Neta del Período}}{\text{Ventas}}$$

**Rentabilidad económica.** Esta ratio se caracteriza por el cálculo de la utilidad obtenida por cada dólar de activo total invertido dentro de la empresa tiene como propósito mostrar el nivel de eficacia de la gestión económica. Su fórmula es:

$$\text{Rentabilidad Económica} = \frac{\text{Utilidad Neta del Período}}{\text{Activo Total}}$$

**Rentabilidad financiera.** Se caracteriza por diagnosticar cuanto la empresa ha generado en utilidad por cada dólar de capital aportador por los accionistas de la empresa, considerando que esta ratio se calcula en base a la utilidad neta de los recursos propios (Rodríguez y Acanda, 2009).

$$\text{Rentabilidad Financiera} = \frac{\text{Utilidad Neta del Período}}{\text{Recursos Propios}}$$

### **Análisis financiero**

Marcillo et al. (2021) afirma que:

Un análisis financiero permite indagar las características y las propiedades de la entidad, permitirá conocer cuáles son sus operaciones, su entorno, características y como se desempeñó en el pasado todo esto con el único fin de que pueda ir mejorando.

En este sentido, se puede mencionar que el análisis financiero tiene que ser aplicado en todas y cada una de las empresas que existen, sin importar el tamaño de la empresa, e

indistintamente de la actividad que estas realicen, todas las empresas deben tener la responsabilidad de efectuarlo, ya que, esta llega a constituirse como una medida eficiente operativa que permite que se evalúen los rendimientos alcanzados dentro de una organización o empresa.

Para poder desarrollar los análisis financieros llegan a requerir los cálculos de indicadores los mismos que permitan poder realizar los diagnósticos tanto financieros como económicos de cada empresa, se manejan los índices que se relacionan entre sí, donde se reflejan los estados financieros y se pueda obtiene el desempeño. (Briones, 2018)

Por lo tanto, el análisis financiero se constituye como una evaluación que realiza una empresa a partir de los datos obtenidos de los estados financiero para la planeación a largo, mediano y corto, pues resulta útil para las empresas, ya que, permite saber sus puntos exánimes y de esta manera se puede corregir las desviaciones aprovechando de manera adecuada las fortalezas que posee la empresa (Granda, 2020).

**Información para el análisis financiero.** *Existen seis tipos de fuentes de información para el análisis financiero de una empresa, entre los cuales Granda (2020) menciona los siguientes:*

1. La contabilidad de la empresa.
2. Las estadísticas comerciales y operativas de la empresa.
3. El relevamiento de precios y composición de los mercados y sectores pertinentes.
4. Los pronósticos acerca del desenvolvimiento de los mercados y los sectores.
5. El relevamiento y las perspectivas de la tecnología) aplicable en la empresa y en el sector en que compite.
6. Las condiciones legales, impositivas y de regulación de la empresa y el sector.

Es importante mencionar que la selección de la información depende del análisis que se requiere y de la posición del analista. Por lo tanto, tomando en consideración que el análisis financiero es un método para establecer las consecuencias financieras de las decisiones de negocios, se debe establecer diversas técnicas que permitan seleccionar la información relevante acorde al análisis a realizar, lo mismo que permitirá realizar mediciones y establecer conclusiones.

**Balance de Situación Financiera.** Zapata (2011) afirma que “el balance de situación financiera es un informe contable que presenta ordenada y sistemáticamente las cuentas de Activos, Pasivos y Patrimonio, y determina la posición financiera de la empresa en un momento determinado”.

**Estado de Resultados Integrales o Estado de pérdidas y ganancias.** Westerfield y Jaffe (2012) afirman que:

El Estado de Pérdidas y Ganancias es un informe financiero que permite identificar el nivel de eficiencia de la empresa, es decir, muestra que tan rentable (utilidad o pérdida) ha sido a lo largo de un período determinado y con esa información poder analizar su situación financiera, su estructura de ingresos, costos y gastos para tomar decisiones sobre el futuro de la misma.

**Estados de Cambios en el Patrimonio.**

El estado de situación patrimonial refleja la situación del patrimonio de la empresa en un momento determinado, desglosa los fondos propios calculados en el balance de los fondos que provienen de la emisión de nuevas acciones frente a los beneficios no disponibles. Dado que el valor contable patrimonial no es una valoración útil para fines financieros. (Briones, 2018)

**Estado de Flujo de Efectivo.** “El estado de flujo en efectivo es aquel estado contable que muestra cuáles han sido las principales fuentes de dinero de la empresa y como las ha utilizado durante un periodo determinado” (Westerfield y Jaffe, 2012).

Por lo tanto, el estado de flujos de efectivo permite informar y evaluar las fuentes y el uso de los fondos por las operaciones que han sido realizadas en un determinado periodo y como se financiaron. Además, permite evaluar posibles oportunidades de inversión y analizar la liquidez de la Compañía.

### **Gestión financiera**

La gestión financiera es una de las áreas funcionales de la gestión tradicionales, hallada en cualquier tipo de organización, compitiéndole los análisis, las decisiones y las acciones relacionadas con los medios financieros necesarios a la actividad de dicha organización (Teneda, 2011). En suma, la gestión financiera se encarga de la obtención, el uso y la supervisión de los fondos de la firma. Esto, buscando la mayor rentabilidad posible. Por otra parte, Teneda (2011) menciona que la función financiera integra:

- La determinación de las necesidades de recursos financieros que contemplan los planes necesarios, la descripción de recursos favorables conjuntamente con el cálculo de las necesidades de financiamiento externa que pueden existir.
- Los acontecimientos de financiamiento teniendo en cuenta los plazos, costes, las condiciones fiscales y las estructuras financieras de las empresas.
- Análisis de la estructura financiera equilibrada y los niveles de eficiencia y rentabilidad dentro de la empresa.
- Estudio de la viabilidad económica y financiera de las inversiones realizadas.

**Planificación financiera.** *La planificación financiera es unas técnicas que tiene el propósito de reunir un conjunto de métodos y objetivos para el establecimiento de pronósticos y metas económicas de una empresa. Se menciona que la planificación financiera es aquella que se basa en técnicas con el objetivo de hacer algún pronóstico de los acontecimientos futuros en relación a los aspectos económicos y financieros (Castro, 2008).*

## **Base legal**

### ***Constitución de la república del Ecuador***

De acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador (2008), en el Título II, capítulo segundo, sección sexta hace referencia al hábitat y a la vivienda, manifestando en el Artículo 30 lo siguiente:

**Art. 30.-** “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (p. 18)

Por otra parte, en el Título VII, del Régimen del Buen Vivir, capítulo primero, sección cuarta, hace referencia a que el estado garantizará el derecho de hábitat y a la vivienda digna, como lo establece en el Artículo 375, literal 5:

**Art. 281.-** (...) “5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar” (p. 180).

### ***Plan de Desarrollo todo una Vida***

Según el Plan Nacional de Desarrollo Toda una Vida (2017-2021) destaca en el Objetivo 1: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas, hace hincapié en que las personas tienen el derecho a disfrutar de un hábitat seguro. Además, de ciertas facilidades e incentivos a través de créditos y bonos para la adquisición de vivienda social, manifestando en la sección de políticas lo siguiente:

1.8 Garantizar el acceso a una vivienda adecuada y digna, con pertinencia cultural y a un entorno seguro, que incluya la provisión y calidad de los bienes y servicios públicos vinculados al hábitat: suelo, energía, movilidad, transporte, agua y saneamiento, calidad ambiental, espacio público seguro y recreación.

1.9 Garantizar el uso equitativo y la gestión sostenible del suelo, fomentando la corresponsabilidad de la sociedad y el Estado, en todos sus niveles, en la construcción del hábitat. (p. 58)

### ***Código de Organización Territorial***

De acuerdo con el Código de Organización Territorial (2015), en el capítulo IV, del ejercicio de las competencias constitucionales, en el Artículo 147, cita sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda de la siguiente manera:

**Art. 147.-** Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

(...) Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (p. 84)

### ***Ley de Régimen Tributario Interno***

Según la Ley de Régimen Tributario Interno (2014), en el capítulo IV, de la declaración y pago del IVA, en el Artículo innumerado siguiente al 72 se establece lo siguiente:

**Art. ...-** Las sociedades que desarrollen proyectos de construcción de vivienda de interés social en proyectos calificados por parte del ente rector en materia de vivienda, tendrán derecho a la devolución ágil del IVA pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto, conforme las condiciones,

requisitos, procedimientos y límites previstos en el Reglamento a esta Ley, así como en las resoluciones que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas. (p. 79)

## Capítulo III

### Metodología

#### Enfoque de la Investigación

##### ***Enfoque cuantitativo***

El presente trabajo de investigación se realiza mediante un enfoque cuantitativo entendiendo que tiene como objetivo principal acotar información mediante la recolección de datos para probar hipótesis en relación a la medición numérica y el análisis estadístico, con el fin establecer pautas de procedimiento y probar teorías. (Hernández Sampieri et al., 2014)

Por consecuente, en la investigación se utilizará el enfoque cuantitativo ya que se hará uso de estadísticas con el fin de realizar un análisis en base al objeto de estudio la cual nos servirá para determinar el impacto del COVID-19 en la rentabilidad del sector inmobiliario del cantón Ambato, tomando en cuenta que este enfoque tiene un orden secuencial y probatorio, además se recolectara datos a través de encuestas realizadas donde consecutivamente se proceder a tabular los resultados.

##### ***Enfoque cualitativo***

Además, en el presente trabajo de investigación se utilizará el enfoque cualitativo, ya que, es aquel que utiliza la recolección y análisis de los datos para perfeccionar las preguntas de investigación o revelar nuevas interrogantes en el proceso de interpretación, tiene por objetivo la dispersión de los datos obtenidos. (Hernández Sampieri et al., 2014)

Además, se tomará en consideración al enfoque cualitativo dentro de nuestra investigación debido a que mediante la recolección de información por medio de encuestas se evaluará el impacto económico del COVID-19 en relaciona a la rentabilidad que tiene el sector inmobiliario cumpliendo así con los objetivos de investigación.

## **Modalidad de la Investigación**

### ***Investigación documental***

En la presente investigación se apoya en la investigación documental, ya que, tipo por objetivo ampliar y detallar mediante teorías, conceptualizaciones y criterios de varios autores sobre el tema propuesto además es imprescindible apoyarse en lecturas, materiales bibliográficos, artículos científicos, libros u otros estudios que nos permita explicar de manera teórica y científica el proceso de la investigación planteada.

La investigación documental es definida como una serie de métodos y técnicas de búsqueda, procesamiento y almacenamiento de la información contenida en los documentos, en primera instancia, y la presentación sistemática, coherente y suficientemente argumentada de nueva información en un documento científico, en segunda instancia. De este modo, no debe entenderse ni agotarse la investigación documental como la simple búsqueda de documentos relativos a un tema. (Arias, 2012)

En el caso del proyecto de investigación, se utiliza la modalidad de investigación de tipo documental, debido a que, se acudirá a diferentes fuentes de información secundaria confiables tales como los libros, revistas científicas, tesis y otros documentos que faciliten el desenvolvimiento de los puntos del proyecto de investigación sustentando las variables a estudiar. Además, se utiliza información proporcionada por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, para el previo análisis de los estados financieros donde determinaremos la baja o alta rentabilidad del sector inmobiliario.

### ***Investigación de campo***

La investigación de campo consiste en analizar registros por medio de instrumentos de apoyo de primera mano utilizando la observación y participación para el levantamiento de información, por medio de esta investigación se reunirá toda la información necesaria recurrente fundamentalmente al contacto directo con los sucesos o hechos que se encuentran en estudio para el agrupamiento de datos.

La investigación de campo es aquella que radica en agrupar datos directamente de los sujetos que están investigando, o de la realidad donde ocurren los sucesos (datos primarios), sin tener la opción de manipular o controlar las variables, es decir, el investigador obtiene la información, que no puede alterar las condiciones existentes, de ahí parte su carácter de investigación no experimental. (Arias, 2012)

Esta modalidad de investigación es caracterizada por adquirir la información directamente a través de la aplicación de diversas técnicas e instrumentos de información. Se empleará esta modalidad debido a que se realizará la observación del objeto de estudio puesto que se recabará información real mediante la aplicación de encuestas a los gerentes propietarios de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua.

### **Tipo de Investigación**

#### ***Investigación descriptiva***

El tipo de investigación descriptiva, busca determinar las características que surgen al entorno del fenómeno de estudio, se dice que es comúnmente utiliza en estos los proyectos.

La investigación descriptiva comprende la representación, exploración, análisis e interpretación de los fenómenos actuales por consiguiente el enfoque se hace sobre conclusiones dominantes, o sobre como una persona, grupo o cosa, se conduce o funciona en el presente, se menciona que la investigación descriptiva trabaja sobre realidades y características de interpretación correcta (Rodriguez, 2005).

Para el proyecto de investigación, se aplicará el tipo de investigación descriptiva debido a que se intenta caracterizar y describir las variables que son objeto de estudio a fin de argumentar como se desarrollan cada una de las variables.

### ***Investigación Correlacional***

La investigación correlacional es útil para establecer el grado de correlación que existen entre la variable dependiente con la independiente con el propósito de determinar su comportamiento mediante la comprobación de la hipótesis.

Según Peña (2013), define que la investigación correlacional tiene como finalidad establecer el grado de relación o agrupación no causal existente entre dos o más variables de estudio, además se caracterizan por medir las variables mediante pruebas que determinan la hipótesis con la aplicación de técnicas estadísticas.

Se propone la investigación correlacional debido que, a través de esta se analiza el grado de relación que existe entre la variable independiente Impacto del COVID-19 y la dependiente rentabilidad, a fin de determinar si las variables objeto de estudio están estrecha o parcialmente relacionadas entre sí, de esta manera permitiendo verificar su el impacto económico del COVID-19 incide en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua.

### **Diseño de Investigación**

#### ***No experimental***

Dentro de una investigación es imprescindible analizar si las variables de estudio podrán ser manipuladas o no.

En la investigación no experimental se menciona que no se orienta a favorecer alguna teoría se mantiene en estado neutral, analizando que no existe un manejo deliberado de las variables, es por eso que el investigador únicamente analizara situaciones ya efectuadas, por ende en la investigación no experimental las variables independientes ocurren sin posibilidad de influir o manejar sobre ellas tomando en cuenta que es imprescindible mantener algún control directo sobre las variables mencionadas (Hernández Sampieri et al., 2010).

La presente investigación se considera que carácter no experimental debido a que sus variables de estudio e información recopilada no será objeto de modificación, es decir, que las relaciones entre las variables se desarrollan sin intervención directa.

### ***Transeccional o transversal***

La investigación trasversal nos ayuda a valorar la dimensión y distribución de las variables que son objeto de estudio, permitiendo conocer todas las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua.

A su vez una de la cuestiones que se debe contemplar en la investigación será el tiempo en el cual se realizara el análisis de las variables de estudio lo cual se dará en un determinado tiempo por un solo periodo por ende la investigación se realizara de forma transversal, Según Ávila Baray (2006), nos menciona que “en la investigación transversal la información del objeto de estudio se obtendrá una sola vez en un momento dado, con el fin de analizar la interacción de las variables en un tiempo determinado” (p.44). Acorde a lo expuesto la investigación se lo direccionara a una forma transeccional debido a que las variables serán medias una sola vez, por lo cual el análisis se los realizar solo en el año 2020, sin conceptuar los cambios que se pudieran dar en el futuro.

### **Fuentes de Información**

#### ***Fuentes primarias***

Es fundamental el uso de las fuentes primarias dentro del estudio. Las fuentes primarias son aquellas que contienen información nueva y original que son resultado de estudios sabios que han sido estudiados entre ellos tenemos los libros, revistas científicas, documentos oficiales de instituciones públicas y normas (Acosta y Miranda Soberón, 2008). En cuanto a las fuentes primarias son obtenidas de información de primera mano que obtengan información real y verificable que aporten nuevos conocimientos, por lo tanto, las fuentes de información primaria que se utilizaran en la investigación son las encuestas a los gerentes o propietarios de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato de la provincia de Tungurahua.

### ***Fuentes secundarias***

En cuanto a las fuentes secundarias son aquellas más comunes y relevantes dentro de las investigaciones ya que abarcan varios medios de comunicación que se utilizarán. En este sentido el autor Calderón (2011) menciona que:

Las fuentes secundarias son aquellas que consisten en la compilación de información organizadas que facilitan el acceso a las fuentes primarias entre ellas están las enciclopedias, antologías y libros o artículos interpretados por otros investigadores.

En base a lo mencionado, las fuentes secundarias nos permiten el análisis de información de hechos a partir de resultados de otros investigadores, en el proyecto de investigación las fuentes secundarias serán mediante la información financiera otorgada por parte de las empresas del sector inmobiliario y de la información disponible en la página de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, como también se recopilará información bibliográfica y documental que sustente el estudio de la investigación.

### **Técnicas de Recopilación de Información**

#### ***Encuesta***

La técnica de encuesta es aquella que ayuda a recopilar información a través de la interrogación de los sujetos esta aplicación pretende recolectar datos concretos de la población de análisis. En este sentido, el autor Peña (2013) expone que:

La encuesta es una de las técnicas más comunes utilizada por los investigadores para la recopilación de datos mencionando que esta consta de preguntas en forma escrita u oral que aplica el investigador a una parte de la población que ha seleccionado, con el propósito de adquirir relevante al objeto de estudio.

En la presente investigación utilizará la técnica de encuesta para la recopilación de datos, misma que será elaborada bajo los parámetros establecidos y aplicada a los gerentes o propietarios de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato de la provincia de Tungurahua, a fin de obtener datos para el análisis de las variables objeto de estudio.

**Figura 10**

*Cuestionario para las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato de la provincia de Tungurahua*



**Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE Sede Latacunga**

**Departamento de Ciencias Económicas, Administrativas y del Comercio CEAC**

**Cuestionario de diagnóstico financiero aplicado a las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato, provincia de Tungurahua.**

Distinguido/a señor/a, reciba un cordial saludo de parte del equipo de investigación de la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE.

- I. Tema:** Impacto del COVID -19 en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato, provincia de Tungurahua en el año 2020.
- II. Objetivo:** Recolectar información sobre el impacto del COVID-19 en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato para efectuar un análisis estadístico que permita comprobar las hipótesis planteadas.
- III. Instrucciones:**
  1. Agradecemos dar su respuesta con la mayor transparencia y veracidad.
  2. Por favor sírvase marcar con un visto en el ítem, que usted considere adecuado.
- IV. Datos demográficos**
  1. Nombre de la empresa:
  2. Ubicación de la empresa:
  3. Cargo empresarial del encuestado:
- V. Aspectos específicos**
  4. ¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19?
   
 Si
   
 No
  5. ¿De qué forma se realizaron las actividades empresariales durante la pandemia en el año 2020?
   
 Presencial
   
 Semipresencial
   
 Virtual



6. ¿La empresa cuenta con algún plan de contingencia para eventos externos que afecten financieramente a la misma?
- Si
- No
7. Enliste según su criterio el tipo de afectación económica que presentó la empresa en la pandemia. (Siendo 1 la más importante y 5 la menos importante)
- Reducción de los ingresos económicos
- Reducción de personal
- Desabastecimiento de factores productivos
- Menor acceso a planes financieros
- Ninguna afectación
8. ¿En qué porcentaje cambio las ventas de la empresa en comparación entre el año 2019 y el año 2020?
- No hubo variación
- Entre el 0.1% al 5%
- Entre el 5.1% al 10%
- Entre el 10.1% al 15%
- Del 15.1% en adelante
9. ¿Cómo califica la capacidad de endeudamiento de la empresa durante el año 2020?
- Totalmente capaz
- Parcialmente capaz
- Medianamente capaz
- Poco capaz
- Incapaz
10. Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron:
- Mayor rentabilidad
- Igual rentabilidad
- Menor rentabilidad

Gracias por su colaboración

## **Herramientas**

### ***Chi cuadrado***

Hernández de la Rosa et al. (2017), plantea que:

La prueba Chi-cuadrado ( $\chi^2$ ) o Ji-cuadrado fue sugerida por Carl Pearson con el fin de apreciar la bondad del ajuste de datos a una distribución de probabilidad conocida con el propósito de establecer el procedimiento de selección de la hipótesis, esta herramienta estadística es empleada para el análisis de dos o más grupos de variables, a su vez convierte en una prueba aceptada y aplicable a múltiples usos al momento de disponer datos independientes.

La herramienta de Chi cuadrado es de utilidad en el presente proyecto de investigación, ya que permite examinar la relación que existe entre las variables objeto de estudio, siendo estas el impacto económico del COVID-19 y la rentabilidad, con el propósito de determinar si las mismas mantienen una relación de independiente o dependiente además se seleccionará la hipótesis que figure la realidad más inmediata de cada empresa del sector inmobiliario.

### **Procesamiento de la Información**

Para la recopilación de los resultados obtenidos se hará uso del programa IBM SPSS Statistics, la cual es una herramienta de uso común para el análisis de datos. Según (Catañeda et al. (2010), nos menciona que el SPSS (Statistical Product and Service Solutions) es un programa versátil que permite efectuar análisis estadísticos básicos como avanzados con el propósito de ayuda a captar y recolectar datos estadísticos, para su fácil manejo y comprensión facilitando a los investigadores datos exactos y ágiles.

### **Población y Muestra**

#### ***Población***

La población es la totalidad de varios elementos a investigar que posean características iguales para ser agrupados que se encuentran en un grupo específico. Según Arias, (2012), menciona que:

La población es un conjunto finito o infinito de elementos que poseen características similares para los cuales serán largas las conclusiones de la investigación, apropiada de la delimitada por el problema y por los objetivos del estudio. (p. 81)

Para el proyecto de investigación se ha establecido como población a las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua, que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

De tal manera y en base a la indagación por medio de la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se ha determinado un total de treinta y uno empresas en estado activas al año 2020, pertenecientes al sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua.

Al encontrarnos con una población objeto de estudio pequeña, no se realiza el cálculo de la muestra y se trabaja con el total de la población.

**Tabla 5***Empresas del Sector inmobiliario del Cantón Ambato de la Provincia de Tungurahua*

CIU	Actividad	Tipo de Compañía		
		Sociedad	Responsabilidad	Total
		Anónima	Limitada	
<b>L6810.01</b>	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.	7	11	18
<b>L6810.03</b>	Promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios.	-	1	1
<b>L6820.01</b>	Actividades de agentes y corredores inmobiliarios.	1	1	2
<b>L6820.02</b>	Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.	2	1	3
<b>L6820.04</b>	Servicios de tasación inmobiliaria.	-	1	1

---

**Totales****25**

---

*Nota.* La tabla presenta las empresas clasificadas según su actividad y tipo de compañía correspondientes al sector inmobiliario. Tomado de Superintendencia de Compañías (2021).

Como se puede evidenciar en la Tabla 5, se muestran el número de las empresas de acuerdo a su actividad económica que se encuentran en sector inmobiliarios del cantón Ambato de la provincia de Tungurahua, dando un total de 25 pequeñas empresas a las cuales se les aplicará la encuesta conforme al proyecto de investigación.

## Capítulo IV

### Resultados de la investigación

#### Análisis de cuentas contables

**Tabla 6**

*Información financiera de las cuentas contables del año 2019*

Nombre de la empresa	2019				
	Recursos propios	Activo total	Ingresos netos	Utilidad neta del periodo	Ventas
Alexcrisan S.A.	1.429.236,77	1.447.925,66	151.103,59	8.031,78	144.000,00
Bienes Raíces De La Sierra Puntosierra S.A.	7.889.196,18	8.952.376,25	214.953,03	32.848,93	214.953,03
Bienes Raíces Nevada Biraice CIA. LTDA.	1.058.585,94	1.662.360,64	80.556,00	12.506,43	80.556,00
Carvicaucho CIA. LTDA.	290.091,14	300.065,32	72.000,00	10.232,97	72.000,00
Comercio y Proyectos de Ingeniería Ruiz Cpir CIA. LTDA.	315.154,32	752.693,73	117.643,90	9.378,14	116.737,60
Constructora Inmobiliaria Central Construincen CIA. LTDA.	162.056,88	8.128.026,58	706.000,00	67.480,97	706.000,00
Construdicon S.A.	804,85	3.884,85	0,00	0,00	0,00

Nombre de la empresa	2019				
	Recursos propios	Activo total	Ingresos netos	Utilidad neta del periodo	Ventas
Corporación Inmobiliaria Bermeo Cevallos	6.568,88	74.395,71	459.302,49	1.534,46	459.302,49
Cortez Morales Velásquez Edifikasa S.A.					
Cotebal CIA. LTDA.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deo Inmobiliaria CIA. LTDA.	387.081,61	861.310,51	60.000,00	9.473,09	60.000,00
Entex S.A.	3.792,89	15.802,22	26.838,67	0,00	26.838,67
Habitar Inmobiliaria S.A.	21.124,50	7.016,31	5.000,00	0,00	5.000,00
Inmobiliaria Pacific Real States Pacificrest S.A.	1.644.767,47	2.677.050,13	214.995,58	16.081,52	214.995,58
Inmobiliaria Pazmay Inmopaz CIA. LTDA.	44.509,78	46.353,89	21.600,00	1.609,97	21.600,00
Inmobiliaria Tungurahua Inmoarias CIA. LTDA.	2.727,30	247.018,59	0,00	0,00	0,00
Inmoherho Inmobiliaria S.A.	524.133,04	663.432,29	33.600,00	11.928,03	33.600,00
Inmopitula CIA. LTDA.	244.239,57	484.949,86	310.000,00	196.209,23	310.000,00
M&M Asesoría Inmobiliaria CIA. LTDA.	9.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Marycarmen S,A,	600.490,76	657.576,01	170.076,85	6.993,50	170.076,85

Nombre de la empresa	2019				
	Recursos propios	Activo total	Ingresos netos	Utilidad neta del periodo	Ventas
Milandarq CIA. LTDA.	400,00	400,00	0,00	0,00	0,00
Peritajes Y Avaluos & Constructora Callejas	45.919,13	555.020,80	702.064,31	26.919,55	698.767,92
Naranjo Ambaval CIA. LTDA.					
Tehinmo CIA. LTDA.	107.555,26	766.633,82	55.423,04	11,24	55.423,04
Vavelfre CIA. LTDA.	123.183,45	123.183,45	0,00	0,00	0,00
Venus S.A.	25.763.748,80	26.685.538,70	2.296.983,10	868.447,13	918.788,94
Verpaintcorp CIA. LTDA.	528.142,23	1.214.621,90	2.044.713,45	42.824,33	2.043.754,35

*Nota.* La tabla 6 muestra los valores presentados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de por las empresas en el año 2019.

**Tabla 7***Información financiera de las cuentas contables del año 2020*

Nombre de la empresa	2020				
	Recursos propios	Activo total	Ingresos netos	Utilidad neta del periodo	Ventas
Alexcrisan S.A.	1.325.994,59	1.348.109,31	93.052,51	-35.145,77	88.314,14
Bienes Raíces De La Sierra Puntosierra S.A.	6.771.889,04	7.737.719,79	225.469,71	-15.270,91	225.286,68
Bienes Raíces Nevada Biraice CIA. LTDA.	1.058.839,01	1.631.997,46	69.731,20	11.971,91	69.731,20
Carvicaucho CIA. LTDA.	279.789,46	327.500,48	48.041,80	-10.301,68	45.000,00
Comercio y Proyectos de Ingeniería Ruiz Cpir CIA. LTDA.	569.773,46	899.518,86	302.928,87	8.677,72	302.928,87
Constructora Inmobiliaria Central Construincen CIA. LTDA.	240.891,62	14.338.726,50	782.080,90	78.819,94	781.510,00
Construdicon S.A.	804,85	3.884,85	0,00	0,00	0,00
Corporación Inmobiliaria Bermeo Cevallos Cortez Morales Velásquez Edifikasa S.A.	-127.789,70	99.364,93	292.959,11	-115.639,24	282.536,17
Cotebal CIA. LTDA.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nombre de la empresa	2020				
	Recursos propios	Activo total	Ingresos netos	Utilidad neta del periodo	Ventas
Deo Inmobiliaria CIA. LTDA.	389.814,86	865.043,41	41.500,00	-556,21	41.500,00
Entex S.A.	3.704,13	17.664,23	19.523,97	-88,76	19.523,97
Habitar Inmobiliaria S.A.	15.000,00	25.398,44	117.302,67	-108.611,19	117.302,67
Inmobiliaria Pacific Real States Pacificrest S.A.	1.647.161,41	3.833.299,06	160.594,47	-422,46	160.594,47
Inmobiliaria Pazmay Inmopaz CIA. LTDA.	49.707,41	52.964,06	16.043,48	-2.682,61	16.043,48
Inmobiliaria Tungurahua Inmoarias CIA. LTDA.	3.088,57	250.253,57	0,00	-2.911,43	0,00
Inmoherho Inmobiliaria S.A.	862.491,53	1.011.464,81	4.475,00	0,00	4.475,00
Inmopitula CIA. LTDA.	363.439,61	717.110,73	240.919,45	119.200,04	240.000,00
M&M Asesoría Inmobiliaria CIA. LTDA.	-4.569,08	18.227,72	14.553,35	-16.250,80	14.553,35
Marycarmen S,A,	589.437,07	677.320,31	88.882,00	-9.412,16	82.076,44
Milandarq CIA. LTDA.	432.640,02	465.921,82	2.088,01	-1.465,91	2.088,01
Peritajes Y Avaluos & Constructora Callejas Naranjo Ambaval CIA. LTDA.	69.881,29	243.963,32	1.272.017,79	33.407,82	1.269.982,83

Nombre de la empresa	2020				
	Recursos propios	Activo total	Ingresos netos	Utilidad neta del periodo	Ventas
Tehinmo CIA. LTDA.	70.958,22	728.948,78	36.631,07	53.937,64	0,00
Vavelfre CIA. LTDA.	124.141,79	124.141,79	0,00	0,00	0,00
Venus S.A.	24.717.672,40	25.989.699,40	1.657.802,04	-224.870,24	814.615,43
Verpaintcorp CIA. LTDA.	513.915,77	1.109.782,43	800.647,81	-13.968,33	793.850,93

*Nota.* La tabla 7 muestra los valores presentados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de por las empresas en el año 2020.

**Tabla 8***Cálculos de las razones financieras de rentabilidad del año 2019*

Nombre de la empresa	2019			
	Margen de utilidad sobre ventas	Rentabilidad de los ingresos	Rentabilidad económica	Rentabilidad financiera
Alexcrisan S.A.	1,0493	0,0558	0,0055	0,0056
Bienes Raíces De La Sierra Puntosierra S.A.	1,0000	0,1528	0,0037	0,0042
Bienes Raíces Nevada Biraice CIA. LTDA.	1,0000	0,1553	0,0075	0,0118
Carvicaucho CIA. LTDA.	1,0000	0,1421	0,0341	0,0353
Comercio y Proyectos de Ingenieria Ruiz Cpir CIA. LTDA.	1,0078	0,0803	0,0125	0,0298
Constructora Inmobiliaria Central Construincen CIA. LTDA.	1,0000	0,0956	0,0083	0,4164
Construdicon S.A.	-	-	0,0000	0,0000
Corporación Inmobiliaria Bermeo Cevallos Cortez Morales Velásquez Edifikasa S.A.	1,0000	0,0033	0,0206	-0,2336
Cotebal CIA. LTDA.	-	-	-	-
Deo Inmobiliaria CIA. LTDA.	1,0000	0,1579	0,0110	0,0245
Entex S.A.	1,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Nombre de la empresa	2019			
	Margen de utilidad sobre ventas	Rentabilidad de los ingresos	Rentabilidad económica	Rentabilidad financiera
Habitar Inmobiliaria S.A.	1,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Inmobiliaria Pacific Real States Pacificrest S.A.	1,0000	0,0748	0,0060	0,0098
Inmobiliaria Pazmay Inmopaz CIA. LTDA.	1,0000	0,0745	0,0347	0,0362
Inmobiliaria Tungurahua Inmoarias CIA. LTDA.	-	-	0,0000	0,0000
Inmoherho Inmobiliaria S.A.	1,0000	0,3550	0,0180	0,0228
Inmopitula CIA. LTDA.	1,0000	0,6329	0,4046	0,8033
M&M Asesoría Inmobiliaria CIA. LTDA.	-	-	-	0,0000
Marycarmen S,A,	1,0000	0,0411	0,0106	0,0116
Milandarq CIA. LTDA.	-	-	0,0000	0,0000
Peritajes Y Avaluos & Constructora Callejas Naranjo Ambaval CIA. LTDA.	1,0047	0,0385	0,0485	0,5862
Tehinmo CIA. LTDA.	1,0000	0,0002	0,0000	0,0001
Vavelfre CIA. LTDA.	-	-	0,0000	0,0000
Venus S.A.	2,5000	0,9452	0,0325	0,0337

Nombre de la empresa	2019			
	Margen de utilidad sobre ventas	Rentabilidad de los ingresos	Rentabilidad económica	Rentabilidad financiera
Verpaintcorp CIA. LTDA.	1,0005	0,0210	0,0353	0,0811

*Nota.* La tabla 8 muestra los cálculos realizados de las razones financieras de rentabilidad a partir de los valores presentados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de por las empresas en el año 2019. Es importante mencionar que, en las empresas Construdicon S.A., Inmobiliaria Tungurahua Inmoarias CIA. LTDA., Milandarq CIA. LTDA. y Vavelfre CIA. LTDA. no se pudo obtener el margen de utilidad sobre ventas y la rentabilidad de los ingresos; en la empresa M&M Asesoría Inmobiliaria CIA. LTDA. no se pudo obtener el margen de utilidad sobre ventas, la rentabilidad de los ingresos y la rentabilidad económica; y finalmente en la empresa Cotebal CIA. LTDA. no se pudo obtener ninguna razón financiera de rentabilidad debido a que no presenta estados financieros en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**Tabla 9***Cálculos de las razones financieras de rentabilidad del año 2020*

Nombre de la empresa	2020			
	Margen de utilidad sobre ventas	Rentabilidad de los ingresos	Rentabilidad económica	Rentabilidad financiera
Alexcrisan S.A.	1,0537	-0,3980	-0,0261	-0,0265
Bienes Raíces De La Sierra Puntosierra S.A.	1,0008	-0,0678	-0,0020	-0,0023
Bienes Raíces Nevada Biraice CIA. LTDA.	1,0000	0,1717	0,0073	0,0113
Carvicaucho CIA. LTDA.	1,0676	-0,2289	-0,0315	-0,0368
Comercio y Proyectos de Ingeniería Ruiz Cpir CIA. LTDA.	1,0000	0,0286	0,0096	0,0152
Constructora Inmobiliaria Central Construincen CIA. LTDA.	1,0007	0,1009	0,0055	0,3272
Construdicon S.A.	-	-	0,0000	0,0000
Corporación Inmobiliaria Bermeo Cevallos Cortez Morales Velásquez Edifikasa S.A.	1,0369	-0,4093	-1,1638	0,9049
Cotebal CIA. LTDA.	-	-	-	-
Deo Inmobiliaria CIA. LTDA.	1,0000	-0,0134	-0,0006	-0,0014
Entex S.A.	1,0000	-0,0045	-0,0050	-0,0240

Nombre de la empresa	2020			
	Margen de utilidad sobre ventas	Rentabilidad de los ingresos	Rentabilidad económica	Rentabilidad financiera
Habitar Inmobiliaria S.A.	1,0000	-0,9259	-4,2763	-7,2407
Inmobiliaria Pacific Real States Pacificrest S.A.	1,0000	-0,0026	-0,0001	-0,0003
Inmobiliaria Pazmay Inmopaz CIA. LTDA.	1,0000	-0,1672	-0,0506	-0,0540
Inmobiliaria Tungurahua Inmoarias CIA. LTDA.	-	-	-0,0116	-0,9426
Inmoherho Inmobiliaria S.A.	1,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Inmopitula CIA. LTDA.	1,0038	0,4967	0,1662	0,3280
M&M Asesoría Inmobiliaria CIA. LTDA.	1,0000	-1,1166	-0,8915	3,5567
Marycarmen S,A,	1,0829	-0,1147	-0,0139	-0,0160
Milandarq CIA. LTDA.	1,0000	-0,7021	-0,0031	-0,0034
Peritajes Y Avaluos & Constructora Callejas Naranjo Ambaval CIA. LTDA.	1,0016	0,0263	0,1369	0,4781
Tehinmo CIA. LTDA.	-	-	0,0740	0,7601
Vavelfre CIA. LTDA.	-	-	0,0000	0,0000
Venus S.A.	2,0351	-0,2760	-0,0087	-0,0091

Nombre de la empresa	2020			
	Margen de utilidad sobre ventas	Rentabilidad de los ingresos	Rentabilidad económica	Rentabilidad financiera
Verpaintcorp CIA. LTDA.	1,0086	-0,0176	-0,0126	-0,0272

*Nota.* La tabla 9 muestra los cálculos realizados de las razones financieras de rentabilidad a partir de los valores presentados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de por las empresas en el año 2020. Es importante mencionar que, en las empresas Construdicon S.A., Inmobiliaria Tungurahua Inmoarias CIA. LTDA., Tehinmo CIA. LTDA. y Vavelfre CIA. LTDA. no se pudo obtener el margen de utilidad sobre ventas y la rentabilidad de los ingresos; y finalmente en la empresa Cotebal CIA. LTDA. no se pudo obtener ninguna razón financiera de rentabilidad debido a que no presenta estados financieros en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**Tabla 10***Variación en las razones financieras de rentabilidad entre el año 2019 y en el año 2020*

Nombre de la empresa	Variación de las cuentas 2019-2020			
	Margen de utilidad sobre ventas	Rentabilidad de los ingresos	Rentabilidad económica	Rentabilidad financiera
Alexcrisan S.A.	0,0041	-8,1350	-5,6998	-5,7165
Bienes Raíces De La Sierra Puntosierra S.A.	0,0008	-1,4436	-1,5379	-1,5416
Bienes Raíces Nevada Biraice CIA. LTDA.	0,0000	0,1059	-0,0249	-0,0430
Carvicaucho CIA. LTDA.	0,0676	-2,6107	-1,9224	-2,0438
Comercio y Proyectos de Ingeniería Ruiz Cpir CIA. LTDA.	-0,0077	-0,6434	-0,2257	-0,4882
Constructora Inmobiliaria Central Construincen CIA. LTDA.	0,0007	0,0552	-0,3379	-0,2142
Construdicon S.A.	-	-	0,0000	0,0000
Corporación Inmobiliaria Bermeo Cevallos Cortez Morales Velásquez Edifikasa S.A.	0,0369	-123,5108	-57,4241	-4,8739
Cotebal CIA. LTDA.	-	-	-	-
Deo Inmobiliaria CIA. LTDA.	0,0000	-1,0849	-1,0585	-1,0583
Entex S.A.	0,0000	-	-	-

<b>Variación de las cuentas 2019-2020</b>				
<b>Nombre de la empresa</b>	<b>Margen de utilidad sobre ventas</b>	<b>Rentabilidad de los ingresos</b>	<b>Rentabilidad económica</b>	<b>Rentabilidad financiera</b>
Habitar Inmobiliaria S.A.	0,0000	-	-	-
Inmobiliaria Pacific Real States Pacificrest S.A.	0,0000	-1,0352	-1,0183	-1,0262
Inmobiliaria Pazmay Inmopaz CIA. LTDA.	0,0000	-3,2433	-2,4583	-2,4920
Inmobiliaria Tungurahua Inmoarias CIA. LTDA.	-	-	-	-
Inmoherho Inmobiliaria S.A.	0,0000	-1,0000	-1,0000	-1,0000
Inmopitula CIA. LTDA.	0,0038	-0,2153	-0,5892	-0,5917
M&M Asesoría Inmobiliaria CIA. LTDA.	-	-	-	-
Marycarmen S,A,	0,0829	-3,7888	-2,3066	-2,3711
Milandarq CIA. LTDA.	-	-	-	-
Peritajes Y Avaluos & Constructora Callejas Naranjo Ambaval CIA. LTDA.	-0,0031	-0,3172	1,8234	-0,1845
Tehinmo CIA. LTDA.	-	-	5045,8058	7272,6864
Vavelfre CIA. LTDA.	-	-	-	-
Venus S.A.	-0,1860	-1,2920	-1,2659	-1,2699

<b>Variación de las cuentas 2019-2020</b>				
<b>Nombre de la empresa</b>	<b>Margen de utilidad sobre ventas</b>	<b>Rentabilidad de los ingresos</b>	<b>Rentabilidad económica</b>	<b>Rentabilidad financiera</b>
Verpaintcorp CIA. LTDA.	0,0081	-1,8397	-1,3570	-1,3352

*Nota.* La tabla 10 muestra la variación en las razones financieras de rentabilidad a partir de los valores presentados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de por las empresas en el año 2019 y en el año 2020.

**Análisis:** A partir de los resultados obtenidos en los cálculos realizados en las razones financieras de rentabilidad se pudo determinar que:

- **En el margen de utilidad sobre ventas:** En 8 empresas que representa el 32% de la población estudiada tuvieron una variación mayor entre el año 2019 y en el año 2020; en 7 empresas correspondiente al 28% de la población estudiada no hubo una variación entre el año 2019 y en el año 2020; en 7 empresas que corresponden al 28% de la población estudiada no se pudo determinar su variación por falta de información financiera; y finalmente en 3 empresas que representa el 12% de la población estudiada tuvieron una variación menor entre el año 2019 y en el año.
- **En la rentabilidad de los ingresos:** En 14 empresas correspondiente al 56% de la población estudiada tuvieron una variación menor entre el año 2019 y en el año; 9 empresas que corresponden al 36% de la población estudiada no se pudo determinar su variación por falta de información financiera; y finalmente 2 empresas que representa el 8% de la población estudiada tuvieron una variación mayor entre el año 2019 y en el año 2020.
- **En la rentabilidad económica:** En 15 empresas que representa el 60% de la población estudiada tuvieron una variación menor entre el año 2019 y en el año 2020; en 7 empresas que corresponden al 28% de la población estudiada no se pudo determinar su variación por falta de información financiera; en 2 empresas que representa el 8% de la población estudiada tuvieron una variación mayor entre el año 2019 y en el año 2020; y finalmente en 1 empresa correspondiente al 4% de la población estudiada no hubo una variación entre el año 2019 y en el año 2020.
- **En la rentabilidad financiera:** En 16 empresas que representa el 64% de la población estudiada tuvieron una variación menor entre el año 2019 y en el año 2020, en 7 empresas que corresponden al 28% de la población estudiada no se pudo determinar su variación por falta de información financiera, en 1 empresa que representa el 4% de

la población estudiada tuvieron una variación mayor entre el año 2019 y en el año 2020; y finalmente en 1 empresa correspondiente al 4% de la población estudiada no hubo una variación entre el año 2019 y en el año 2020.

### **Análisis de resultados**

En el presente capítulo se pretende analizar estadísticamente los resultados que han sido obtenidos una vez que se ha aplicado el instrumento de recolección de datos de la investigación, el cuestionario se aplicó a los trabajadores de área administrativa de las empresas del sector inmobiliario de cantón Ambato provincia de Tungurahua. Con la finalidad de facilitar y automatizar de manera eficiente la manipulación matemática de los datos recopilados se utilizará el software IBM SPSS Statistics, ya que el mismo permite determinar cómo incide una variable independiente sobre una variable dependiente.

La investigación se realizó en una modalidad de campo, ya que el cuestionario fue aplicado a las 25 empresas inmobiliarias en el cantón Ambato, las mismas que representan la totalidad de empresas constituidas en la ciudad ambateña. Una vez que se ha concluido con el proceso de campo se presentan los resultados de cada una de las preguntas que han formado parte del instrumento de investigación. Con la finalidad de presentar los resultados se ha basado en un enfoque cuantitativo mediante los análisis estadísticos con su respectiva adjudicación de figuras y tablas que permiten una facilidad en el entendimiento de la información.

### **Discusión de resultados**

Los resultados presentados son producto de la investigación de campo realizada y gracias al empleo del software IBM SPSS Statistics podemos adjudicar figuras y tablas que ayudan en el entendimiento de la información de forma clara y precisa. A continuación, se adjunta la interpretación y la conclusión de las tablas y figuras que han sido tabuladas en el software estadístico y finalmente se concluye con la decisión estadística de la incidencia de la variable independiente (COVID-19) sobre la variable dependiente (rentabilidad).

## Resultados estadísticos del cuestionario

A continuación, se detalla los resultados estadísticos obtenidos de las preguntas cerradas realizadas en el instrumento de recolección de datos que han sido aplicadas a las 25 empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua.

### Pregunta 4: ¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19?

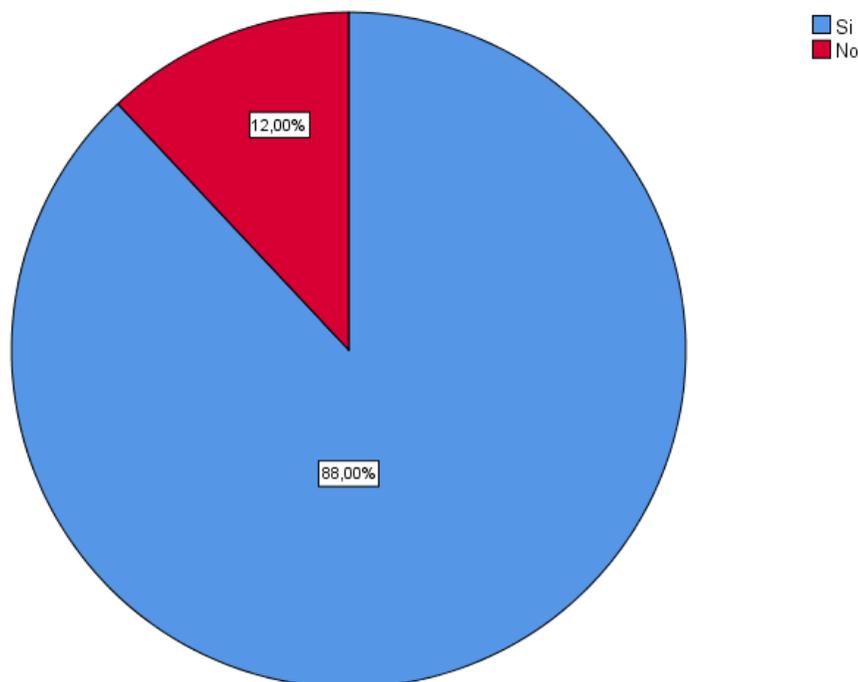
**Tabla 11**

*¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19?*

<b>¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19?</b>				
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	22	88,0	88,0	88,0
Válido No	3	12,0	12,0	100,0
Total	25	100,0	100,0	

**Figura 11**

*¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19?*



**Análisis:** De los 25 encuestados se obtiene que 22 empresas, es decir, el 88% se han visto afectados por el COVID -19; contra 3 empresas, es decir, el 12% que no se han visto afectadas por el COVID-19.

**Interpretación:** En términos generales se afirma que la mayor parte de empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato se han visto afectadas por el COVID-19 con una diferencia del 76% en relación a las empresas que no han sido afectadas por la pandemia, debido a las medidas de restricción, especialmente a la paralización de las actividades económicas.

**Pregunta 5: ¿De qué forma se realizaron las actividades empresariales durante la pandemia en el año 2020?**

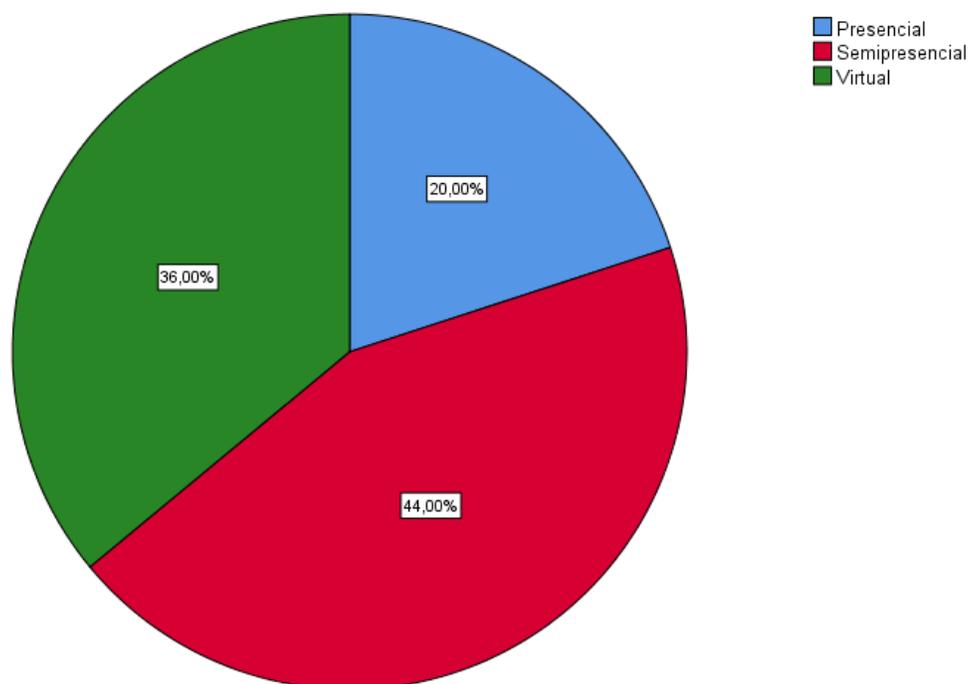
**Tabla 12**

*¿De qué forma se realizaron las actividades empresariales durante la pandemia en el año 2020?*

<b>¿De qué forma se realizaron las actividades empresariales durante la pandemia en el año 2020?</b>				
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Presencial	5	20,0	20,0	20,0
Semipresencial	11	44,0	44,0	64,0
Virtual	9	36,0	36,0	100,0
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

**Figura 12**

*¿De qué forma se realizaron las actividades empresariales durante la pandemia en el año 2020?*



**Análisis:** De un total de 25 encuestados, el 44% que corresponde a 11 empresas afirman que realizaron sus actividades empresariales de manera semipresencial, el 36% corresponde a 9 empresas que realizaron sus actividades empresariales de manera virtual y el 20% corresponde a 5 empresas que realizaron sus actividades empresariales de manera presencial durante el año 2020.

**Interpretación:** Por las medidas de distanciamiento y aislamiento social que fueron impuestas por el gobierno nacional durante la pandemia por COVID-19 se han visto afectadas aproximadamente el 80% de las empresas en cuanto a la realización de sus actividades empresariales.

**Pregunta 6: ¿La empresa cuenta con algún plan de contingencia para eventos externos que afecten financieramente a la misma?**

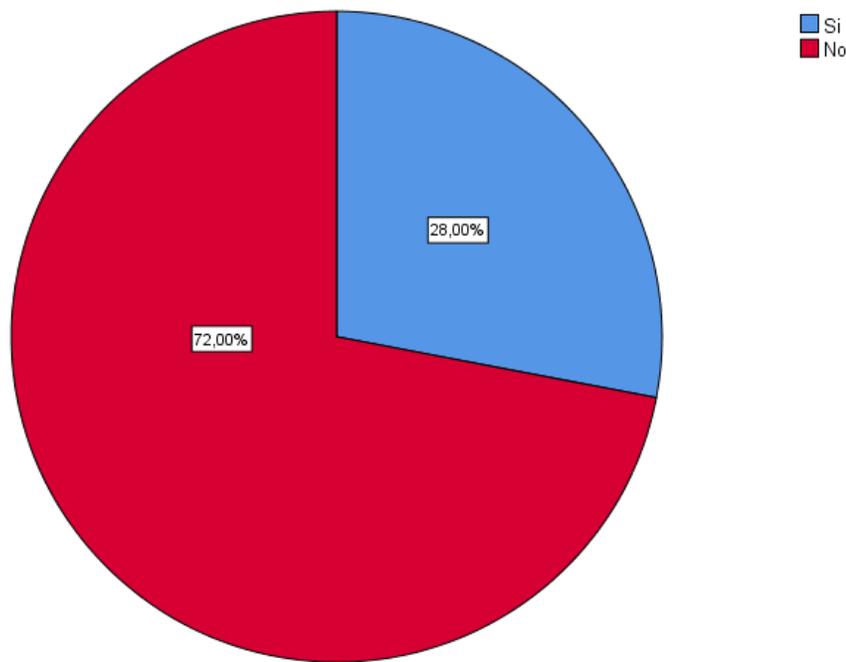
**Tabla 13**

*¿La empresa cuenta con algún plan de contingencia para eventos externos que afecten financieramente a la misma?*

<b>¿La empresa cuenta con algún plan de contingencia para eventos externos que afecten financieramente a la misma?</b>					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
	Si	7	28,0	28,0	28,0
Válido	No	18	72,0	72,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

**Figura 13**

*¿La empresa cuenta con algún plan de contingencia para eventos externos que afecten financieramente a la misma?*



**Análisis:** Se obtiene que de los 25 encuestados, el 72% correspondiente a 18 empresas no cuentan con un plan de contingencia a eventos externos, contra el 28% que corresponde a 7 empresa que si cuentan con un plan de contingencia para eventos externos que se pueden presentar y afectar financieramente a la empresa.

**Interpretación:** La mayoría de las empresas cuentan con un plan de contingencia para eventos externos que pueden afectar financieramente a la misma, con una diferencia del 44% con respecto a las empresas que no cuenta con un plan de contingencia para eventos externos. Sin embargo, este tipo de planes no fue lo suficientemente efectivo, ya que, no se ha vivido una situación pandémica como el COVID-19.

**Pregunta 7: Enliste según su criterio el tipo de afectación económica que presentó la empresa en la pandemia. (Puede marcar más de una)**

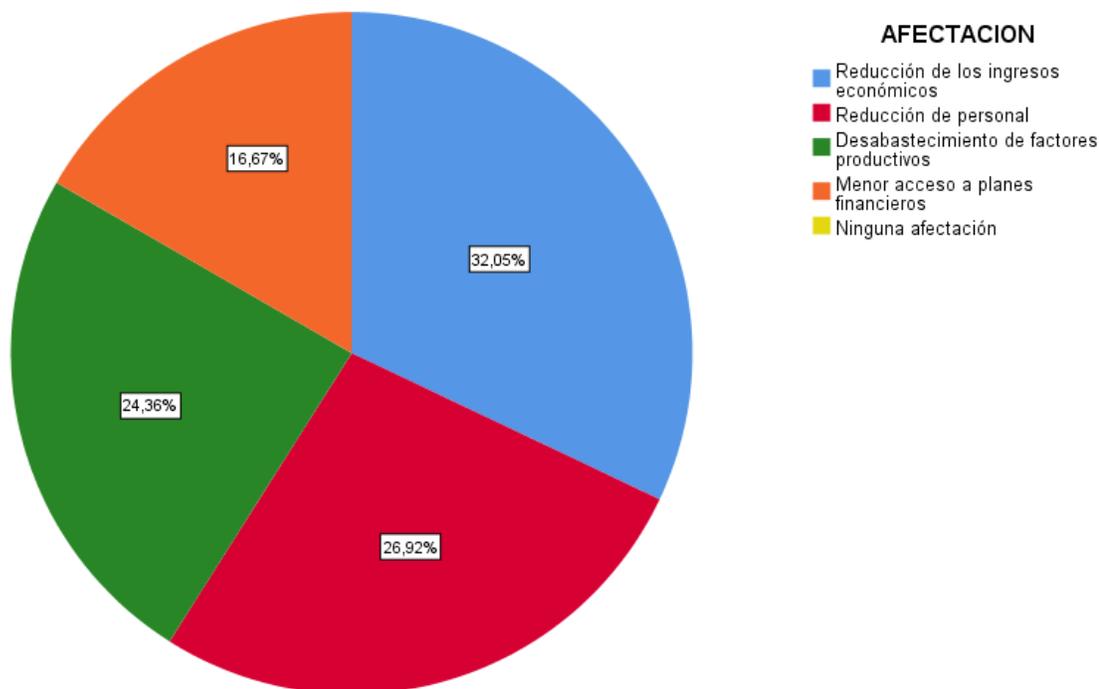
**Tabla 14**

*Enliste según su criterio el tipo de afectación económica que presentó la empresa en la pandemia. (Puede marcar más de una)*

<b>Enliste según su criterio el tipo de afectación económica que presentó la empresa en la pandemia. (Puede marcar más de una)</b>				
	Respuestas		Porcentaje de casos	
	N	Porcentaje		
Válido	Reducción de los ingresos económicos	25	32,1%	100,0%
	Reducción de personal	21	26,9%	84,0%
	Desabastecimiento de factores productivos	19	24,4%	76,0%
	Menor acceso a planes financieros	13	16,7%	52,0%
	<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>100,0%</b>	<b>312,0%</b>

**Figura 14**

*Enliste según su criterio el tipo de afectación económica que presentó la empresa en la pandemia. (Puede marcar más de una)*



**Análisis:** El resultado es que el 32,05% que corresponde a 25 encuestados presentaron una reducción de los ingresos económicos, el 26,92% correspondiente a 21 empresas tuvieron que recurrir a la reducción del personal, el 24,36% que corresponde a 19 empresas se vieron afectadas por el desabastecimiento de los factores productivos y finalmente el 16,67% correspondiente a 13 empresas se vieron afectadas por el menor acceso a planes financieros.

**Interpretación:** Las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato sufrieron distintas afectaciones económicas durante la pandemia por COVID-19 en el año 2020, obteniendo como principal afectación económica la reducción de los ingresos económicos y

seguidamente tuvieron una reducción del personal que laboraba en las empresas de este sector.

**Pregunta 8: ¿En qué porcentaje cambio las ventas de la empresa en comparación entre el año 2019 y el año 2020?**

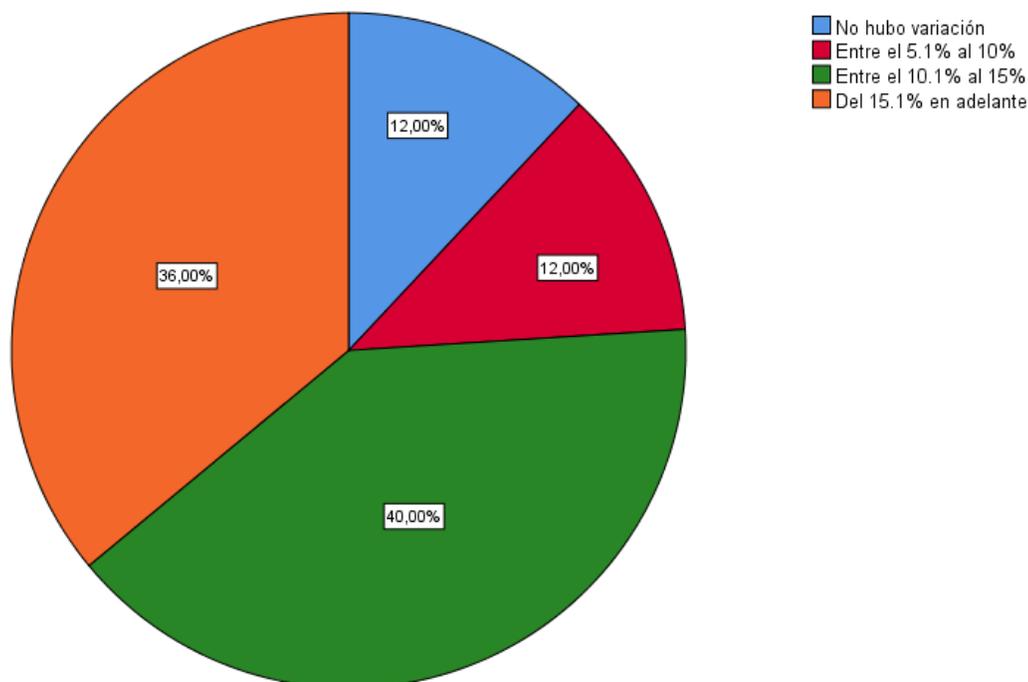
**Tabla 15**

*¿En qué porcentaje cambio las ventas de la empresa en comparación entre el año 2019 y el año 2020?*

<b>¿En qué porcentaje cambio las ventas de la empresa en comparación entre el año 2019 y el año 2020?</b>				
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
No hubo variación	3	12,0	12,0	12,0
Entre el 5.1% al 10%	3	12,0	12,0	24,0
Válido Entre el 10.1% al 15%	10	40,0	40,0	64,0
Del 15.1% en adelante	9	36,0	36,0	100,0
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

**Figura 15**

*¿En qué porcentaje cambio las ventas de la empresa en comparación entre el año 2019 y el año 2020?*



**Análisis:** De los 25 encuestados, se obtuvo que el 40% que corresponde a 10 empresas tuvieron un cambio del 15.1% en adelante en el porcentaje de ventas, el 36% correspondiente a 9 empresas tuvieron un cambio entre el 10, 1% al 15%, el 12% que corresponde a 3 empresas tuvieron un cambio entre el 5,1% al 10% y finalmente el 12% correspondiente a 3 empresas no tuvieron variación en el porcentaje de ventas con respecto al año 2019.

**Interpretación:** Del total de los encuestados aproximadamente el 88% de las empresas tuvieron una variación en el porcentaje de ventas comparando a las ventas en el año 2019, con una diferencia del 76% con respecto a las empresas que no tuvieron una variación en sus ventas. Es importante recalcar que esta variación se dio porque tuvieron que adaptarse a las medidas de restricción impuestas por el gobierno.

**Pregunta 9: ¿Cómo califica la capacidad de endeudamiento de la empresa durante el año 2020?**

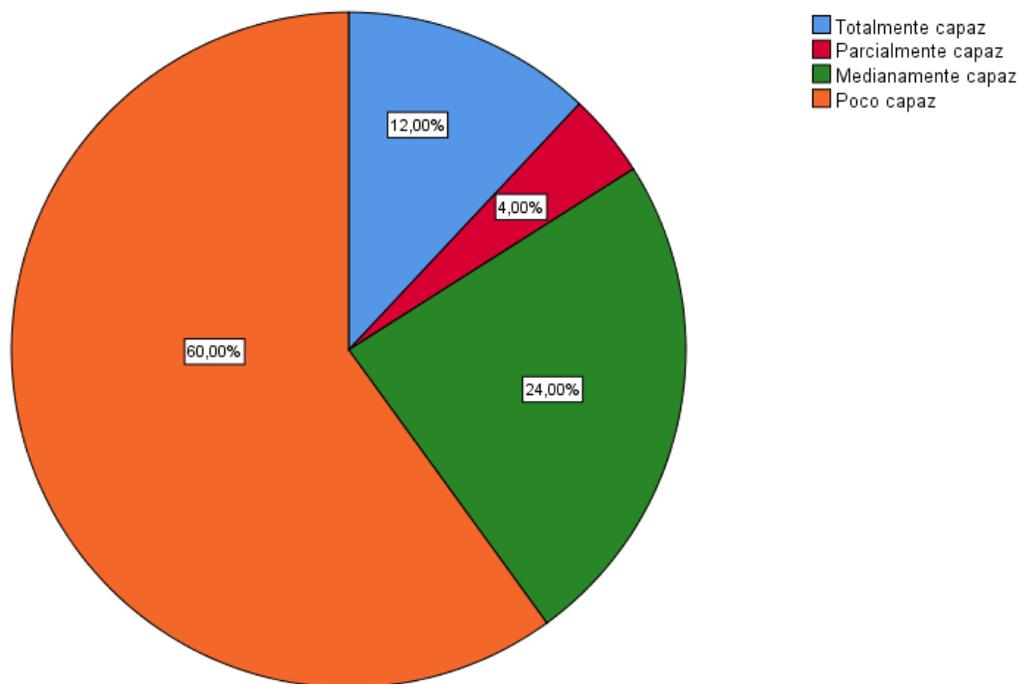
**Tabla 16**

*¿Cómo califica la capacidad de endeudamiento de la empresa durante el año 2020?*

<b>¿Cómo califica la capacidad de endeudamiento de la empresa durante el año 2020?</b>					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
	Totalmente capaz	3	12,0	12,0	12,0
	Parcialmente capaz	1	4,0	4,0	16,0
Válido	Medianamente capaz	6	24,0	24,0	40,0
	Poco capaz	15	60,0	60,0	100,0
	<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

**Figura 16**

*¿Cómo califica la capacidad de endeudamiento de la empresa durante el año 2020?*



**Análisis:** De un total de 25 encuestados, se obtuvo que el 60% correspondiente a 15 empresas fue poco capaz, el 24% que corresponde a 6 empresas fue medianamente capaz, el 12% que corresponde a 3 empresas fue totalmente capaz y finalmente el 4% correspondiente a 1 empresa fue parcialmente capaz en cuanto a la capacidad de endeudamiento durante el año 2020.

**Interpretación:** Con una nueva realidad y con la reducción de ingresos que tuvieron las empresas del sector inmobiliario hubo una notable baja en cuanto a la capacidad de endeudamiento, por lo que, se ha determinado que aproximadamente el 84% de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato no considero con una buena calificación la capacidad de endeudamiento empresarial, contra un 16% que considero que si tiene una buena capacidad de endeudamiento en el año 2020.

**Pregunta 10: Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron**

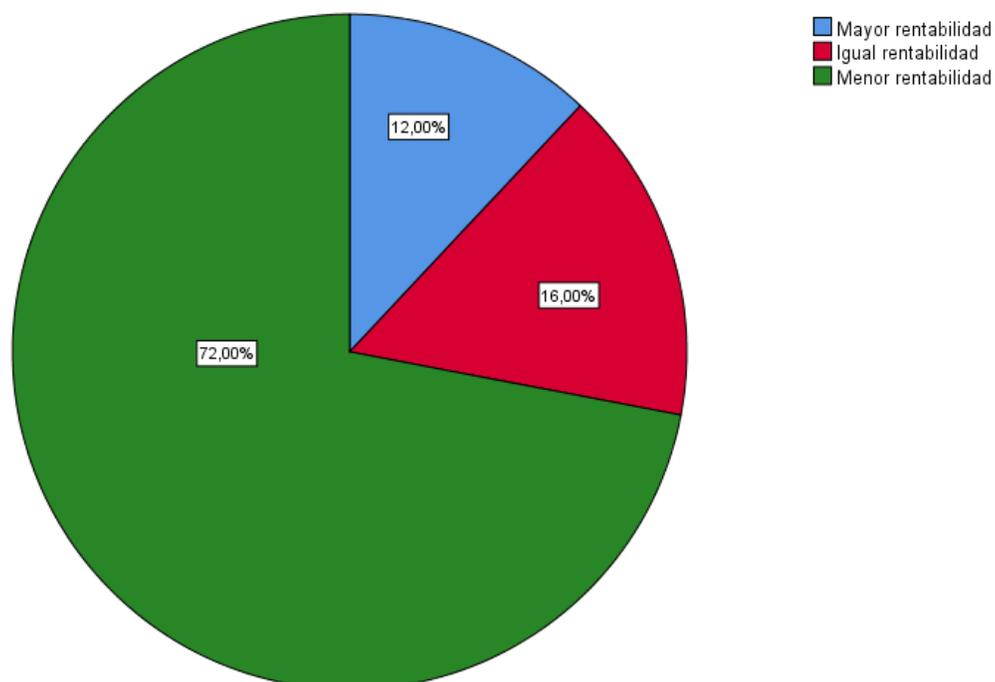
**Tabla 17**

*Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron*

<b>Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron</b>				
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Mayor rentabilidad	3	12,0	12,0	12,0
Igual rentabilidad	4	16,0	16,0	28,0
Menor rentabilidad	18	72,0	72,0	100,0
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

**Figura 17**

*Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron*



**Análisis:** De un total de 25 encuestados, el 72% que corresponde a 18 empresas afirman que tuvieron una menor rentabilidad, el 16% correspondiente a 4 empresas consideran que tuvieron una igual rentabilidad y finalmente el 12% que corresponde a 3 empresas tuvieron una mayor rentabilidad comparando los niveles de rentabilidad entre el año 2019 y el año 2020.

**Interpretación:** De acuerdo a los resultados obtenidos, el 72% consideran que su rentabilidad fue menor comparando los niveles de rentabilidad entre el año 2019 y 2020, con una diferencia del 44% con respecto a las empresas que consideran que han tenido una igual o mayor rentabilidad entre estos años. Como se puede evidenciar el COVID-19 afectó notablemente la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario.

### **Comprobación de hipótesis**

#### ***Cruce de los resultados obtenidos para la comprobación de hipótesis***

**Determinación del estadístico Chi Cuadrado ( $X^2c$ ).** *Mediante la aplicación del software IBM SPSS Statistics se determina el cálculo del valor Chi Cuadrado, a través de una tabla cruzada entre la pregunta 1 (¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19?) considerada como la variable independiente y la pregunta 10 (Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron) considerada como la variable dependiente.*

**Tabla 18**

*Tabla cruzada para la comprobación de hipótesis P1\*P10*

<b>Tabla cruzada para la comprobación de hipótesis P1*P10</b>				
		(V.I.) ¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19?		
		Si	No	Total
(V.D.) Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron:	Mayor rentabilidad	Recuento	0	3
	% dentro de Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron:		0,0%	100,0%
			100,0%	100,0%

**Tabla cruzada para la comprobación de hipótesis P1\*P10**

	% dentro de ¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19?			
		0,0%	100,0%	12,0%
	% del total	0,0%	12,0%	12,0%
	Recuento	4	0	4
	% dentro de Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron:			
		100,0%	0,0%	100,0%
Igual rentabilidad	% dentro de ¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19?			
		18,2%	0,0%	16,0%
	% del total	16,0%	0,0%	16,0%
Menor rentabilidad	Recuento	18	0	18

---

**Tabla cruzada para la comprobación de hipótesis P1\*P10**


---

	% dentro de Comparando			
	los niveles de rentabilidad de			
	la empresa entre el año	100,0%	0,0%	100,0%
	2019 con los del 2020 estos			
	representaron:			
	% dentro de ¿Considera			
	usted que la empresa se vio	81,8%	0,0%	72,0%
	afectada por la pandemia del			
	COVID-19?			
	<hr/>			
	% del total	72,0%	0,0%	72,0%
	<hr/>			
	Recuento	22	3	25
	% dentro de Comparando			
	los niveles de rentabilidad de			
Total	la empresa entre el año	88,0%	12,0%	100,0%
	2019 con los del 2020 estos			
	representaron:			

---

**Tabla cruzada para la comprobación de hipótesis P1\*P10**


---

% dentro de ¿Considera			
usted que la empresa se vio			
afectada por la pandemia del	100,0%	100,0%	100,0%
COVID-19?			
% del total	88,0%	12,0%	100,0%

---

**Análisis:** De las 25 empresas que fueron encuestadas se determina que, el 12% de los encuestados correspondientes a 3 empresas consideran que no se han visto afectadas por el COVID-19 y de estas 3 empresas el 100% consideran que han tenido una rentabilidad mayor en comparación a los niveles de rentabilidad entre el año 2019 y el año 2020. Por otra parte, las 22 empresas restantes que corresponden a el 88% de los encuestados consideran que si se han visto afectadas por el COVID-19, de las cuales el 18,2% consideran que tienen una igual rentabilidad y el 81,8% consideran que su rentabilidad ha sido menor en comparación a los niveles de rentabilidad entre el año 2019 y el año 2020.

**Tabla 19**

*Tabla cruzada resumida para la comprobación de hipótesis P1\*P10*

<b>Tabla cruzada resumida para la comprobación de hipótesis P1*P10</b>				
Recuento				
		(V.I.) ¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19?		
		Si	No	Total
(V.D.) Comparando los				
niveles de rentabilidad de	Mayor rentabilidad	0	3	3
la empresa entre el año	Igual rentabilidad	4	0	4
2019 con los del 2020	Menor rentabilidad	18	0	18
estos representaron:				
Total		22	3	25

## Prueba Chi Cuadrado

**Tabla 20**

*Pruebas de chi-cuadrado*

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	<b>25,000</b>	<b>2</b>	,000
Razón de verosimilitud	18,346	2	,000
Asociación lineal por lineal	17,455	1	,000
N de casos válidos	25		

### Resultados:

- **Valor de Chi Cuadrado ( $X^2c$ ) = 25,000**
- **Grados de libertad = 2**
- **Nivel de confianza = 95%**
- **Nivel de significancia = 5%**

## Distribución Chi Cuadrado

### Figura 18

#### Distribución Chi Cuadrado

**TABLA 3-Distribución Chi Cuadrado  $\chi^2$**

P = Probabilidad de encontrar un valor mayor o igual que el chi cuadrado tabulado, v = Grados de Libertad

v/p	0,001	0,0025	0,005	0,01	0,025	0,05	0,1	0,15	0,2	0,25	0,3	0,35	0,4	0,45	0,5
1	10,8274	9,1404	7,8794	6,6349	5,0239	3,8415	2,7055	2,0722	1,6424	1,3233	1,0742	0,8735	0,7083	0,5707	0,4549
2	13,8150	11,9827	10,5965	9,2104	7,3778	<b>5,9915</b>	4,6052	3,7942	3,2189	2,7726	2,4079	2,0996	1,8326	1,5970	1,3863
3	16,2660	14,3202	12,8381	11,3449	9,3484	7,8147	6,2514	5,3170	4,6416	4,1083	3,6649	3,2831	2,9462	2,6430	2,3660
4	18,4662	16,4238	14,8602	13,2767	11,1433	9,4877	7,7794	6,7449	5,9886	5,3853	4,8784	4,4377	4,0446	3,6871	3,3567
5	20,5147	18,3854	16,7496	15,0863	12,8325	11,0705	9,2363	8,1152	7,2893	6,6257	6,0644	5,5731	5,1319	4,7278	4,3515
6	22,4575	20,2491	18,5475	16,8119	14,4494	12,5916	10,6446	9,4461	8,5581	7,8408	7,2311	6,6948	6,2108	5,7652	5,3481
7	24,3213	22,0402	20,2777	18,4753	16,0128	14,0671	12,0170	10,7479	9,8032	9,0371	8,3834	7,8061	7,2832	6,8000	6,3458
8	26,1239	23,7742	21,9549	20,0902	17,5345	15,5073	13,3616	12,0271	11,0301	10,2189	9,5245	8,9094	8,3505	7,8325	7,3441
9	27,8767	25,4625	23,5893	21,6660	19,0228	16,9190	14,6837	13,2880	12,2421	11,3887	10,6564	10,0060	9,4136	8,8632	8,3428
10	29,5879	27,1119	25,1881	23,2093	20,4832	18,3070	15,9872	14,5339	13,4420	12,5489	11,7807	11,0971	10,4732	9,8922	9,3418
11	31,2635	28,7291	26,7569	24,7250	21,9200	19,6752	17,2750	15,7671	14,6314	13,7007	12,8987	12,1836	11,5298	10,9199	10,3410
12	32,9092	30,3182	28,2997	26,2170	23,3367	21,0261	18,5493	16,9893	15,8120	14,8454	14,0111	13,2661	12,5838	11,9463	11,3403
13	34,5274	31,8830	29,8193	27,6882	24,7356	22,3620	19,8119	18,2020	16,9848	15,9839	15,1187	14,3451	13,6356	12,9717	12,3398
14	36,1239	33,4262	31,3194	29,1412	26,1189	23,6848	21,0641	19,4062	18,1508	17,1169	16,2221	15,4209	14,6853	13,9961	13,3393
15	37,6978	34,9494	32,8015	30,5780	27,4884	24,9958	22,3071	20,6030	19,3107	18,2451	17,3217	16,4940	15,7332	15,0197	14,3389

Nota: Con 2 grados de libertad y un nivel de significancia del 5% el valor encontrado en la tabla de distribución Chi Cuadrado ( $X^2c$ ) es de 5,9915.

### Comparación de valores

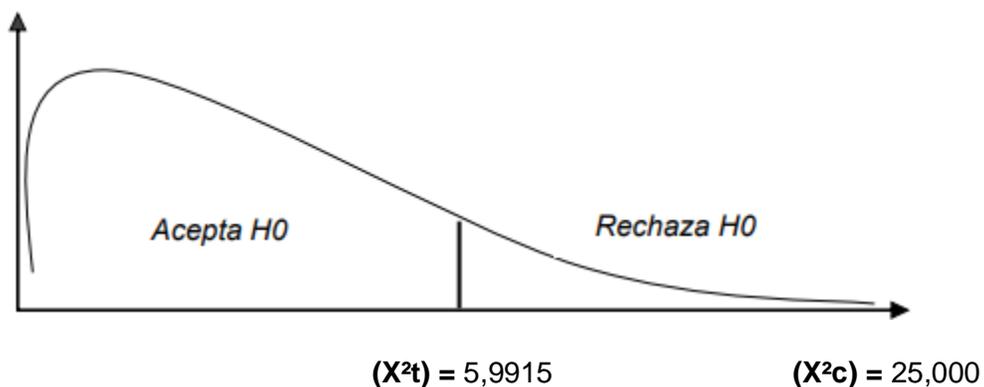
- Valor Chi Cuadrado ( $X^2c$ ) = 25,000
- Valor Chi Cuadrado ( $X^2t$ ) = 5,9915

Es decir,

- Chi Cuadrado real = 25,000
- Chi Cuadrado teórico = 5,9915

### Figura 19

Zona de aceptación de la hipótesis nula



### Regla de decisión

- $H_0 = \text{Si } (X^2_c) \leq (X^2_t)$
- $H_1 = \text{Si } (X^2_c) > (X^2_t)$

### Decisión estadística

Una vez realizado el análisis estadístico se ha obtenido los siguientes resultados, con 2 grados de libertad y un nivel de significancia del 5% se ha obtenido un valor estadístico Chi Cuadrado ( $X^2_c$ ) de 25,000, por lo tanto, el valor se incluye en la zona de rechazo de hipótesis nula ( $H_0$ ), por ser mayor que el valor Chi Cuadrado ( $X^2_t$ ) el cual es de 5,9915. En conclusión, el impacto del COVID -19 incide en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el año 2020.

## Medidas simétricas

**Tabla 21**

*Medidas simétricas*

<b>Medidas simétricas</b>		
	Valor	Significación aproximada
V de Cramer	1,000	,000
N de casos válidos	25	

De acuerdo, a la V de Cramer hemos obtenido un valor de 1,000 y el mismo nos permite afirmar que existe una relación de intensidad fuerte entre la variable independiente (COVID-19) y la variable dependiente (rentabilidad). Es decir, la relación entre las variables tiene una asociación de intensidad alta, ya que, el COVID-19 afecto a la gran mayoría de empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato en el año 2020.

## Medidas direccionales

Tabla 22

## Medidas direccionales

		Medidas direccionales				
		Error		T	Significación	
		estándar	Valor	asintótico	aproximado	aproximada
Nominal por Nominal	Lambda	Simétrico	,600	,183	1,846	,065
		Comparando los niveles de rentabilidad de la empresa entre el año 2019 con los del 2020 estos representaron: dependiente	,429	,187	1,846	,065
		¿Considera usted que la empresa se vio afectada por la pandemia del COVID-19? Dependiente	1,000	,000	1,846	,065

Finalmente, la medida direccional Lambda dio un valor 0,600, misma que al estar entre los rangos de 0,6 a 1 permite afirmar que la variable independiente (COVID-19) si ayuda a predecir la probabilidad de afectación en la variable dependiente (rentabilidad) de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua en el año 2020.

## Capítulo V

### Propuesta

#### Antecedentes

El sector inmobiliario tiene un rol importante dentro del país tomando en cuenta que es aquel que comprende edificaciones especialmente viviendas para ser habitadas por familias con el propósito de obtener un techo y vivir cómodamente. La investigación se realizará en el sector inmobiliario tomando como referencia la ciudad de Ambato provincia de Tungurahua.

El sector inmobiliario siempre ha existido desde hace siglos atrás, pero de forma tradicional, dificultando la realización de obras a mayor escala, pero en la actualidad se ha ido modernizando primeramente en Quito, Guayaquil y Cuenca, los cuales han formado los sectores urbanos, motivando de esta manera a que los terrenos tengan un costo más elevado y por lo que se decidió construir edificios (Fiallos, 2019).

El impacto de la crisis desatada por el COVID-19 afecto a varios sectores económicos del Ecuador, uno de ellos fue el sector inmobiliario generando varias dificultades económicas y sociales como la contracción económica que se mide en el nivel de desempleo, seguido de la incertidumbre de la inversión en el sector inmobiliario (Sampedro, 2021).

El sector inmobiliario muestra el movimiento de la economía en general median su inversión se generan efectos multiplicadores en la economía ya que se genera empleos indirectos y dinamiza otras industrias que forman parte de la cadena de producción moviendo a toda la economía (Sampedro, 2021).

Por otra parte, el sector inmobiliario en la actualidad enfrenta varios problemas que han afectado su rentabilidad considerablemente tomando que mientras continúe la prolongación del COVID-19 se tendrá un impacto negativo en el sector inmobiliario debido a que algunos inversionistas podrían enfrentarse a problemas financieros debido a la caída de ingresos por incumplimiento de sus obligaciones por parte de sus inquilinos en ciertos casos tomando en cuenta que se debe gestionar las cuentas de cobro, buscar fuentes alternativas de

financiamientos ya que la liquidez es un activo clave para sobrevivir los periodos de incertidumbre (Deloitte, 2020).

En este sentido, el impacto económico por COVID-19 se incorporó como un fenómeno que afectó a la economía a nivel mundial, a través de la cual se evidenció que las empresas tuvieron una reducción parcial y en otros casos total de las actividades obligándolas a adaptarse a una nueva realidad, el sector inmobiliario no fue ajeno a los efectos de esta crisis e incluso es una de las industrias que más está siendo impactada por esta situación económica. El análisis de rentabilidad de las empresas es de gran importancia debido a que permite medir la capacidad de generación de utilidad por parte de las organizaciones, y esto tiene por objetivo evaluar los resultados económicos de la actividad empresarial, expresando el rendimiento de la empresa en relación con sus ventas, activos o capital (Macas & Luna, 2010). En este sentido, es importante recalcar que el 2020 fue un año muy difícil y atípico para la mayoría de empresas del mundo, ya que, experimentaron considerables caídas en sus ingresos, tanto por los cambios en los patrones de consumo como por las restricciones sanitarias que fueron implementadas, alineándose así con la teoría económica, pues la pandemia por COVID-19 trajo consigo cambios en la oferta y demanda (Huerta, 2001). La crisis sanitaria dio como resultado un decrecimiento del -21,6% en la variación anual de las unidades reservadas netas en el 2020 con respecto al mismo periodo del año 2019 (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador, 2021). Es así que los niveles de rentabilidad no se logran de forma correcta cuando la estrategia de riesgos no se alinea con la estrategia financiera.

### **Objetivo específico**

- Diseñar acciones que permitan atender las necesidades más urgentes a las que están expuestas las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato evitando agravar la crisis para preservar su estabilidad económica.

## **Estrategias financieras para mitigar el impacto económico del Covid-19 en el sector inmobiliario**

Para comenzar una serie de recomendaciones destinadas a mitigar el impacto económico de la crisis sanitaria y comenzar a restaurar los resultados financieros, es importante tener claro que existen varios factores que pueden ser factibles al desarrollar de la misma es por eso que se debe considerar las estrategias como una fuente de apoyo. Teniendo en cuenta la realidad de cada organización es diferente, sin embargo, al destacar el sector inmobiliario, estas estrategias pueden generalizarse, a continuación, se presenta una lista de estrategias o recomendaciones que pueden conducir a un mejor desempeño económico en el sector inmobiliario.

### ***Reducir gastos innecesarios***

Las empresas deben controlar el ahorro priorizando las necesidades y gastar lo necesario reducir gastos que no sea necesarios para llevar en marcha a la organización tomar el control de los gastos innecesarios.

### ***Desarrollar planes de acción para cada escenario***

Mantener planes de acción para cada evento que puede verse involucrado o que afecte los intereses de la empresa, mantener constantemente activos planes para enfrentar los diversos escenarios que pueden sufrir las empresas.

### ***Bajar precios***

Planificar ofertas y descuentos con el propósito de captar clientes y generar ingresos.

### ***Ampliar la cartera de clientes***

Diseñar plataformas en internet con el propósito de recopilar nuevos clientes, siendo esta una ventaja para los usuarios donde puedan cotizar precios sin tener que acercarse a las oficinas, definir planes para ampliar el segmento de mercado.

***Capacitar a los colaboradores con respecto al teletrabajo***

Gestionar planes de educativos para el manejo de herramientas virtuales garantizando que cada colaborador se mantenga a la vanguardia de la tecnología de esa manera la empresa tendrá productividad desde casa preservando el bienestar de los colaboradores.

***Diseñar fuentes alternativas de ingresos***

Ofertas otros tipos de servicio de acuerdo a la razón social de la empresa.

***Evaluar fuentes alternativas de financiamiento***

Buscas planes de financiamiento dentro de los segmentos de cooperativas y bancos, considerando los ventajas que cada uno de estos nos brinden.

***Planes de contingencia con proveedores***

Fomentar alianzas con varios proveedor mediante un plan de contingencia para cubrir las demandas requeridas.

***Brindar seguridad a trabajadores y clientes***

Dentro de las empresas lo primordial es precautelar la seguridad de los colaboradores y de los clientes para ellos debemos comenzar con la desinfección de ambientes de trabajo, mantener los insumos necesarios de protección individual, tener una seguimiento del control de la temperatura y desinfección de las personas mediante esta estrategia lograremos que los colaboradores de las empresas trabajen de forma segura y oportuna, considerando que los clientes se acercaran sin ningún inconveniente a las oficinas.

***Modificar el modelo de negocio***

Esta estrategia consiste en mantener un seguimiento mayor a la evolución de la demanda, tener unos planes de interacción con los clientes y proveedores para adaptar productos o servicios de acorde a la demanda, tener una reorganización de a cadena de proveedores para contar siempre con los insumos.

***Reorganización interna en la empresa***

Implementar un ajuste en la parte laboral manejar un modelo híbrido entre el teletrabajo y las actividades presenciales en las empresas, capacitar de manera acelerada la incorporación de tecnología digital dentro de la empresa, mantener cuadros de mando virtual y manual.

## Capítulo VI

### Conclusiones y recomendaciones

#### Conclusiones

- Las medidas de aislamiento y distanciamiento social fueron indispensables desde un punto de vista de la salud pública, no obstante, en referencia al desempeño empresarial y económico de las empresas del sector inmobiliario de cantón Ambato provincia de Tungurahua, y esto se ve evidenciado en la pregunta N° 4, ya que, los resultados obtenidos nos muestran que existe un total de 22 empresas que representan el 88% de la población que se han visto afectada por el COVID -19. Es así que, esta situación se ha transformado en una situación problemática en cuanto al desempeño normal de sus actividades, ya que, las empresas se vieron obligadas a optar por distintas estrategias que les permitan hacer frente a la pandemia por COVID-19.
- Las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua se encuentran reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por lo que, la información financiera referente a Estados Financieros del año 2019 y el año 2020 los hemos encontrado en la plataforma de la Superintendencia de Compañías, en este sentido, hemos podido realizar un análisis de las cuentas que se relacionan con el margen de utilidad sobre ventas, la rentabilidad de los ingresos, la rentabilidad económica y la rentabilidad financiera. Además, se direcciono el proyecto de investigación hacia un instrumento de recolección de datos como lo es la encuesta, ya que, nos permitió investigar sobre el desempeño financiero que tuvieron las empresas del sector inmobiliario durante la pandemia por COVID-19 en el año 2020. En el proceso de la investigación se aplicó la encuesta a la población total (25) empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato con la finalidad de determinar la incidencia del COVID-19 en la rentabilidad de las empresas de dicho sector.

- Una vez aplicado el instrumento de recolección de datos y gracias a resultados obtenidos en los cálculos estadísticos se pudo apreciar la deficiencia empresarial que vivieron las empresas en varios factores a causa de la pandemia por COVID-19 en el año 2020. Esto se ve reflejado en la pregunta N°7, ya que, entre ellos se determinó que la mayor afectación económica que afrontaron las empresas fue la reducción de los ingresos económicos, y este fue un factor que además influyó de manera directa en otra afectación, ya que, a raíz de eso tuvieron una reducción en el personal que laboraba en las empresas de este sector.
- Por otro lado, en la pregunta N°8 referente a las ventas entre el año 2019 y el año 2020 se pudo evidenciar que 22 empresas, es decir, el 88% de los encuestados tuvieron una variación en sus porcentajes de ventas lo cual se ha convertido en una de las preocupaciones de mayor impacto en el sector inmobiliario, ya que, dichas variaciones van desde el 10,1% en adelante y esto se ha visto afectado por el desarrollo irregular de sus actividades empresariales.
- Asimismo, en cuanto a la pregunta N°9 se pudo evidenciar que la mayor parte de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato consideran que su capacidad de endeudamiento se vio mermada durante el año 2020, ya que, más de la mitad de las empresas afirmaron que fueron poco capaces de endeudarse pues no contaban con los recursos necesarios para hacer frente a sus responsabilidades económicas.
- Finalmente, las empresas del sector inmobiliario en su mayor parte se vieron afectadas en su rentabilidad como consecuencia de la pandemia por COVID-19, pues la misma se evidencia en la pregunta N°10 que aproximadamente el 72% de las empresas del sector tuvieron una rentabilidad menor en el año 2020 con respecto a la rentabilidad obtenida en el año 2019.

## Recomendaciones

- Al sector público y privado, facilitar el acceso a distintos programas financieros que les permitan a las empresas del sector inmobiliario obtener deudas a largo plazo y con bajas tasas de interés con la finalidad de que las empresas puedan seguir ofertando sus servicios y no tengan que incurrir en despidos del personal o en el cierre de sus negocios.
- A las empresas del sector inmobiliario se les recomienda aplicar las diferentes estrategias financieras para que puedan mejorar las condiciones de rentabilidad de sus negocios y así lograr sobresalir de esta crisis que vivieron durante dos años, puesto que, no es válido para la economía de una ciudad tener que cerrar definitivamente un negocio a causa de una crisis sanitaria.
- Al sector educativo, incentivar en el desarrollo de investigaciones referentes a los temas financieros, ya que, se han convertido en una de las prioridades a raíz de la pandemia por COVID-19 y es primordial proponer alternativas que permitan solucionar los inconvenientes que se han presentado en el mercado.
- A los estudiantes, seguir estudiando el impacto de la pandemia por COVID-19 en diferentes ámbitos, puesto que, la crisis económica que vivimos no tiene ningún precedente y por ende se generan preguntas que necesitan ser investigadas para proponer soluciones a través de teorías o modelos.

## Bibliografía

- Acatenco García, J., Yetlanetzi Domínguez Cruz, S., Pérez Castañeada, S. S., & Cruz Ramírez, D. (2015). *El riesgo estratégico y su impacto con el crecimiento en microempresas manufactureras hidalguenses, desde la perspectiva de la gestión de riesgos empresariales*. Obtenido de [https://www.uaeh.edu.mx/investigacion/productos/6407/riesgo\\_estrategicocrecimiento\\_empresarial.pdf](https://www.uaeh.edu.mx/investigacion/productos/6407/riesgo_estrategicocrecimiento_empresarial.pdf)
- Acosta, Z., & Miranda Soberón, U. (2008). *FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA*.
- Angulo Duque, D. (Julio de 2015). *ANÁLISIS DEL RIESGO SISTÉMICO: PROPUESTA DE UN MODELO PREDICTOR DE CRISIS*. Obtenido de <https://repositorio.comillas.edu/rest/bitstreams/21231/retrieve>
- APIVE. (8 de Julio de 2020). *Sector inmobiliario: un análisis pre y post covid*. Obtenido de [https://apive.org/sector-inmobiliario-un-analisis-pre-y-post-covid/#:~:text=En%20el%20primer%20trimestre%20de,t%2Ft%2D1\)](https://apive.org/sector-inmobiliario-un-analisis-pre-y-post-covid/#:~:text=En%20el%20primer%20trimestre%20de,t%2Ft%2D1)).
- APIVE. (3 de marzo de 2021). *Estadísticas y Encuestas*. Obtenido de <https://apive.org/download/cifras-del-sector-inmobiliario-diciembre-2020/>
- Arboleda, M. (2021). *Breve introducción a los conceptos de oferta, demanda y mercado*. Economics Lecture Notes. Obtenido de <https://www.icesi.edu.co/departamentos/images/departamentos/FCAE/economia/apuntesEconomia/breve-introduccion-conceptos-oferta-demanda-mercado.pdf>
- Arias, F. (2012). *El Proyecto de Investigación- Introducción a la metodología científica*. Caracas - República Bolivariana de Venezuela: Editorial Episteme.
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador. (2021). *Cifras del Sector Inmobiliario: Diciembre/2020*. Obtenido de <https://apive.org/download/cifras-del-sector-inmobiliario-diciembre-2020/>

- Ayala Carcedo, F. J., & Olcina Cantos, J. (2002). Riesgos naturales. Conceptos fundamentales y clasificación. 42-74.
- Baena Paz, G. (2017). *Metodología de la Investigación*. Grupo Editorial Patria. Obtenido de [http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales\\_de\\_consulta/Drogas\\_de\\_Abuso/Articulos/metodologia%20de%20la%20investigacion.pdf](http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/metodologia%20de%20la%20investigacion.pdf)
- Bajo, O. (1991). *Teorías del Comercio Internacional*. Barcelona. Obtenido de <https://books.google.com.ec/books?hl=es&lr=&id=99HyPYGM5EUC&oi=fnd&pg=PA9&q=teoria+del+comercio+internacional&ots=cv4xnbEvcC&sig=2Fk06L6pjRS6mi9QHfTR-0Zifbg#v=onepage&q=teoria%20del%20comercio%20internacional&f=false>
- Banco Central del Ecuador. (2021). *ECUADOR: REPORTE MENSUAL DE INFLACIÓN*. Obtenido de <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Inflacion/inf202012.pdf>
- Baquerizo Erazo, D. (2020). *Modelo de gestión financiera para optimizar los recursos monetarios del sector inmobiliario, caso LORIMAT S.A.* Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil. Obtenido de <http://181.39.139.68:8080/bitstream/handle/123456789/1342/Modelo%20de%20gesti%3b%20financiera%20para%20optimizar%20los%20recursos%20monetarios%20del%20sector%20inmobiliario%2c%20caso%20LORIMAT%20S.A..pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Barcelata, H. (2014). *Fundamentos de Finanzas Públicas*. México. Obtenido de <https://cpmarketingnews.com/9786070081651/fundamentos-de-finanzas-publicas/>
- Bausela Herrera, E. (2005). SPSS: Un instrumento de análisis de datos cuantitativos. *Informática Educativa y Medios Audiovisuales*, 2 (4), 62-69. Obtenido de <http://laboratorios.fi.uba.ar/lie/Revista/Articulos/020204/A3mar2005.pdf>

- Becerra, F., Vega, J., & Orellana, M. (2021). Impacto financiero del covid-19 en el turismo ecuatoriano: Estrategias empresariales para la reactivación. *Digital Publisher*. Obtenido de file:///C:/Users/hp/Downloads/566-Art%C3%ADculo\_manuscrito\_ensayo-4966-1-10-20210506.pdf
- Bellod, J. (2009). *La Mala Educación: La Teoría de la Oferta*. Obtenido de <https://www.eumed.net/ce/2009a/jfbr3.zip>
- Bernal Torres, C. (2010). *Metodología de la Investigación*. PEARSON EDUCACIÓN.
- Biurrún, A. (2020). *Cadenas Globales de Valor y COVID-19*. ICEI Papers. Obtenido de <https://eprints.ucm.es/id/eprint/61542/1/N%C2%BA%2025.pdf>
- Brachfield, P. (21 de Diciembre de 2016). *El riesgo empresarial que afrontan los emprendedores*. Obtenido de <https://perebrachfield.com/blog/noticias-e-informaciones/riesgo-empresarial-afrontan-los-emprendedores/>
- Briones, J. C. (2018). *Análisis a los estados financieros de empresas camaroneras en la provincia de El Oro, Ecuador*. Obtenido de <https://revistas.uide.edu.ec/index.php/innova/article/view/686/774>
- Brito Gómez, D. (2018). El riesgo empresarial. *Universidad y Sociedad*.
- Castro, A. O. (2008). Planificación financiera Estratégica.
- Código de Organización Territorial. (2010). Registro Oficial Suplemento 303 . Obtenido de [https://defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/01/dic15\\_CODIGO-ORGANICO-DE-ORGANIZACION-TERRITORIAL-COOTAD.pdf](https://defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/01/dic15_CODIGO-ORGANICO-DE-ORGANIZACION-TERRITORIAL-COOTAD.pdf)
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). Registro Oficial 449. Obtenido de <https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador.pdf>
- Contreras Salluca, N. P., & Díaz Correa, E. D. (2015). *Estructura financiera y rentabilidad: origen, teorías y definiciones*. Obtenido de Revista De Investigación Valor Contable, 2(1): <https://doi.org/10.17162/rivc.v2i1.824>

Décaro Santiago, L. A. (Octubre de 2017). *Análisis y Planeación Financiera- Razones*

*Financieras* . Obtenido de

[http://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/20.500.11799/70173/secme-](http://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/20.500.11799/70173/secme-26601_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

[26601\\_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/20.500.11799/70173/secme-26601_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Deloitte. (2020). *Impacto del Covid-19 en el mercado inmobiliario*. Obtenido de

[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/tax/documentos/impacto-](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/tax/documentos/impacto-del-covid19-en-el-mercado-inmobiliario.pdf)

[del-covid19-en-el-mercado-inmobiliario.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/tax/documentos/impacto-del-covid19-en-el-mercado-inmobiliario.pdf)

Deloitte. (2020). *Impacto del Covid-19 en el mercado inmobiliario*. Obtenido de

[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/consumer-](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/consumer-business/Impacto-COVID19-mercado-inmobiliario.pdf)

[business/Impacto-COVID19-mercado-inmobiliario.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/consumer-business/Impacto-COVID19-mercado-inmobiliario.pdf)

Días Castrillón, F. J., & Toro Montoya, A. I. (2020). *SARS-CoV-2/COVID-19: el virus, la*

*enfermedad y la pandemia*. Obtenido de

<https://docs.bvsalud.org/biblioref/2020/05/1096519/covid-19.pdf>

Díaz, B. (2019). *El mercado inmobiliario latinoamericano*. Obtenido de

<https://www.berdinodiaz.com/160473-160473-mercado-inmobiliario-latinoamericano/>

Díaz, M. (2011). *Teoría del mercado: oferta, demanda y precio*. Obtenido de

[https://moncedy.files.wordpress.com/2011/10/resumen-teoria-del-mercado-](https://moncedy.files.wordpress.com/2011/10/resumen-teoria-del-mercado-economia.pdf)

[economia.pdf](https://moncedy.files.wordpress.com/2011/10/resumen-teoria-del-mercado-economia.pdf)

Ecuador, B. C. (2020). Obtenido de CUENTAS NACIONALES TRIMESTRALES DEL

ECUADOR:

<https://contenido.bce.fin.ec/home1/estadisticas/cntrimestral/CNTrimestral.jsp>

Ecuador, B. C. (2021). *PIB por sectores 2020*.

Elbaum, M. (2006). *Administración de carteras de inversión*. Buenos Aires Macchi.

Eslava, J. d. (2013). *La rentabilidad: análisis de costes y resultados*. Obtenido de

<https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=E0PIDAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA25&dq=re>

ntabilidad+&ots=VeVWIs2Dx1&sig=VZPiHIJLRKXLLjM72-II5bpE-  
G8#v=onepage&q=rentabilidad&f=false

Fernández Laviada, A. (2010). *La gestión del Riesgo Operacional*. Obtenido de <https://books.google.es/books?id=kR33ej859OEC&printsec=frontcover&dq=riesgos+empresariales+estrategicos+externos&hl=es&sa=X&ei=duoUU7PeBJC42QXQi4GQDA&ved=0CDsQ6AEwAg#v=onepage&q=riesgos%20empresariales%20estrategicos%20externos&f=false>

Fiallos, A. L. (2019). *Análisis de los efectos socioeconómicos en el sector de la construcción*. Quito.

Fuentes, R., Huaiquilaf Jorquera, S., Oliveros, M. J., & Soto, Á. (2021). *Características de la enfermedad por coronavirus 2019: una revisión de literatura emergente*. Obtenido de Revista Biomédica:

<https://www.medwave.cl/link.cgi/Medwave/Revisiones/Analisis/8206.act>

Gamboa Salinas, J. M., & Rodríguez Peña, V. K. (Julio de 2021). *COVID 19 factor de cambio en la conducta del consumidor*. Obtenido de

[https://www.593dp.com/index.php/593\\_Digital\\_Publisher/article/view/561/678](https://www.593dp.com/index.php/593_Digital_Publisher/article/view/561/678)

García Hanson, J., & Salazar Escobar, P. (2005). *“Métodos de Administración y Evaluación de Riesgos”*. Obtenido de

[https://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2005/garcia\\_j2/sources/garcia\\_j2.pdf](https://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2005/garcia_j2/sources/garcia_j2.pdf)

García Pérez de Lema , D., Martínez García, F. J., & Antón Renart, M. (2019). Principales riesgos que afectan. *Revista de Contabilidad y Dirección*, 11-26.

García, P. (2017). *La teoría del mercado eficiente*. Revista Dialnet. Obtenido de

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6145930>

González Montaña, A., & Brito Vera, A. (s.f.). *Análisis del sector inmobiliario y su aporte en la generación de empleo en la ciudad de Guayaquil. Periodo 2014 – 2018*. [Tesis de grado Universidad de Guayaquil]. Obtenido de

<http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/45528/1/T->

BRITO%20VERA%20ANDRES%20Y%20GONZALEZ%20MONTA%C3%91O%20ANG  
ELICA.pdf

Granda, N. B. (2020). *ANÁLISIS FINANCIERO: FACTOR SUSTANCIAL PARA LA TOMA DE DECISIONES EN UNA EMPRESA DEL SECTOR COMERCIAL*. Obtenido de <http://scielo.sld.cu/pdf/rus/v12n3/2218-3620-rus-12-03-129.pdf>

Guardia, F. (13 de Marzo de 2020). *Impacto de las enfermedades en la economía global*. Obtenido de [https://www.ey.com/es\\_ec/future-health/impacto-de-las-enfermedades-en-la-economia-mundial](https://www.ey.com/es_ec/future-health/impacto-de-las-enfermedades-en-la-economia-mundial)

Hernández Sampieri, R., Baptista Lucio, P., & Fernández Collado, C. (2014). Definiciones de los enfoques cuantitativo y cualitativo, sus similitudes y diferencias. En *Capítulo 1* (págs. 2-21). México: McGraw Hill Education.

Huerta, R. (2001). *De nuevo los rentimientos decrecientes*. Revista de la Facultad de Economía-BUAP. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/376/37601805.pdf>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2021). Obtenido de Directorio de Empresas: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/directoriodeempresas/>

Koehn, P., & Fierro, I. (2015). *El modelo de responsabilidad social empresarial como estrategia en el sector inmobiliario en el Ecuador*. Revista Saber, Ciencia y Libertad. Obtenido de <https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/saber/article/view/875/677>

La República. (2021). *Crecen los proyectos de construcción de oficinas y podrían ayudar a la reactivación de la región*. Obtenido de <https://www.larepublica.co/globoeconomia/crecen-los-proyectos-de-oficinas-y-podrian-ayudar-a-la-reactivacion-de-la-region-3062719>

La República. (2021). *Perú y Colombia son las dos economías emergentes donde más se buscan viviendas*. Obtenido de <https://www.larepublica.co/globoeconomia/peru-y->

colombia-son-las-dos-economias-emergentes-donde-mas-se-buscan-viviendas-3174172

Latinoamérica, S. d. (13 de Diciembre de 2021). *Sector Inmobiliaria: Ecuador 2020*. Obtenido de <https://blog.bienesraiceslatinoamerica.com/sector-inmobiliario-ecuador-2020/>

Ley de Régimen Tributario Interno. (2014). Registro Oficial Suplemento 463. Obtenido de <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/LRTI.pdf>

Macas, Y., & Luna, G. (2010). *ANÁLISIS DE RENTABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA Y PROPUESTA DE MEJORAMIENTO EN LA EMPRESA COMERCIALIZADORA Y EXPORTADORA DE BIOACUÁTICOS “COEXBI S.A” DEL CANTON HUAQUILLAS EN LOS PERIODOS CONTABLES 2008 - 2009*. Universidad Nacional de Loja. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/1388/1/tesis%20ing.%20en%20contabilidad.pdf>

Maguiña Vargas , C., Gastelo Acosta, R., & Tequen Bernilla, A. (2020). *El nuevo Coronavirus y la pandemia del Covid-19*. Obtenido de Revista Medica Herediana : [http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1018-130X2020000200125](http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1018-130X2020000200125)

Muevecela, R. (2020). *El sector inmobiliario en el ecuador a partir de la crisis económica mundial del 2008, determinación de la salud financiera del sector en la ciudad de Cuenca*. Universidad Politécnica Salesiana. Obtenido de <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/19635/1/UPS-CT008919.pdf>

Narváez, Z. C. (2021). Impacto Económico de la pandemia por Covid-19 en las comercializadoras y productoras de calzado en el cantón Gualaceo. *Universidad Politécnica Salesiana Sede Cuenca*.

OMS. (2020). *Brote de enfermedades por coronavirus (COVID\_19)*. Obtenido de [https://www.who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019?gclid=CjwKCAjwiMj2BRBFEiwAYfTbCpDQrqFWxSr-aqUvPe5\\_vJHeE6JjDqVK9VJTe1yEz](https://www.who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019?gclid=CjwKCAjwiMj2BRBFEiwAYfTbCpDQrqFWxSr-aqUvPe5_vJHeE6JjDqVK9VJTe1yEz)

- Paules , C., Marston , H., & Fauci, A. (2020). *Coronavirus Infections—More Than Just the Common Cold*. Obtenido de <https://jamanetwork.com/journals/jama/fullarticle/2759815>
- Plan Nacional de Desarrollo Toda una Vida. (2017-2021). Resolución N.º CNP-003-2017. Obtenido de <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/Plan%20Nacional%20de%20Desarrollo%20Toda%20Una%20Vida%202017%20-%202021.pdf>
- PwC. (2020). *Emerging Trends in Real Estate Europe 2020*. Obtenido de <https://www.pwc.es/es/real-estate/assets/tendencias-mercado-inmobiliario-2020-europa.pdf>
- PwC. (2021). *Emerging Trends in Real Estate Europe 2021*. Obtenido de <https://www.pwc.es/es/real-estate/assets/tendencias-mercado-inmobiliario-europa-2021.pdf>
- Resico, M. (2010). *Introducción a la Economía Social de Mercado*. Konrad Adenauer Stiftung. Obtenido de [https://www.kas.de/c/document\\_library/get\\_file?uuid=22412104-f255-886e-178f-8b32bf5bce06&groupId=252038](https://www.kas.de/c/document_library/get_file?uuid=22412104-f255-886e-178f-8b32bf5bce06&groupId=252038)
- Ridruejo, Z., & Díaz, J. (2022). *Introducción a la teoría del ciclo*. Obtenido de <http://www3.uva.es/jlopez/macro05eco%2009.pdf>
- Rodriguez, E. (2005). *Metodología de la Investigación*. México: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
- Rodríguez, M., & Acanda Regatillo, Y. (2009). *METODOLOGÍA PARA REALIZAR ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO EN UNA ENTIDAD ECONÓMICA*. Obtenido de <https://www.eumed.net/libros-gratis/2009b/554/index.htm>
- Sampedro, A. G. (2021). *Impacto economico de la pandemia Covid-19 sobre el sector de la construcción de la ciudad de cuenca en el año 2020*.
- Superintendencia de Compañías, V. y. (2021). Obtenido de <https://mercadodevalores.supercias.gob.ec/reportes/directorioCompanias.jsf>

- Tamay, I. A. (2018). *El impacto del capital de trabajo en el margen y la rentabilidad de las empresas ecuatorianas del sector inmobiliario durante el periodo 2012-2016*. [Tesis de grado Universidad Técnica Particular de Loja]. Obtenido de <http://dspace.utpl.edu.ec/bitstream/20.500.11962/22280/1/Serrano%20Tamay%2c%20lv%2c%20a1n%20Andr%2c%20a9.pdf>
- Teneda, V. A. (2011). *La planificación financiera y su incidencia en la rentabilidad de la distribuidora Skandinavo en el año 2010*. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/1951/1/TG0009.pdf>
- Tenorio, M., & Flores Urbina, E. (14 de Abril de 2015). *Finanzas - Diagnostico Financiero de la Empresa*. Obtenido de <https://repositorio.unan.edu.ni/8336/1/17519.pdf>
- Urbina, B. (2010). *Evaluación de Proyectos*. Obtenido de Mc Graw Hill Educación. Sexta edición: <https://pabloreyesviol.files.wordpress.com/2018/05/1-gabriel-baca-urbina-evaluacion-de-proyectos-6ta-edicion-2010.pdf>
- UTPL, U. T. (2020). *COVID-19 en Ecuador: potenciales impactos en la pobreza*. Obtenido de <https://noticias.utpl.edu.ec/covid-19-en-ecuador-potenciales-impactos-en-la-pobreza>
- Veloz, M. (2015). *“EL RIESGO SISTEMÁTICO EN LA VALORACIÓN DE ACTIVOS*. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/20351/1/T3392M.pdf>
- Westerfield, R., & Jaffe, J. (2012). *Finanzas Corporativas*. México: Mc -Graw Hill.
- Wolters Kluwer. (2022). *Teoría económica*. Obtenido de [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAASNTcxNjtbLUouLM\\_DxblwMDS0NDQ3OQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoA9ILnAjUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAASNTcxNjtbLUouLM_DxblwMDS0NDQ3OQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoA9ILnAjUAAAA=WKE)
- World Health Organization. (2020). *COVID-19 Strategy Up Date*. Obtenido de <https://www.who.int/publications/m/item/covid-19-strategy-update>
- Yosra, H., Naha, S., & Adel, N. (2021). Epidemiology, virology, and history of Covid-19 infection. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/B9780323905954000054>.

Zambrano, A. Y. (2020). *Estudio correlacional entre financiamiento y rentabilidad para empresas inmobiliarias del Ecuador*. [Tesis de grado Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/15019/1/T-UCSG-POS-MFFE-210.pdf>

Zapata, P. (2011). *Contabilidad General*. Colombia : Mc -Graw Hill.

**Anexos**