

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS  
Y DEL COMERCIO**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
LICENCIATURA EN FINANZAS Y AUDITORÍA (CPA)**

**TEMA:**

**“IMPACTO DEL COVID -19 EN LA RENTABILIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR  
INMOBILIARIO DEL CANTÓN AMBATO PROVINCIA DE TUNGURAHUA EN EL AÑO 2020”**

**AUTORES:**

**QUINGALUISA CAILLAGUA, DANIELA STEFANIA**

**VACA PROAÑO, FRANKLIN EDUARDO**

**DIRECTOR:**

**ECON. CAICEDO ATIAGA, FRANCISCO MARCELO**



***“Nunca consideres el estudio como una obligación, sino como una oportunidad para penetrar en el bello y maravilloso mundo del saber”. Albert Einstein.***



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

# ***AGENDA DE PRESENTACIÓN***



-  **Contextualización**
-  **Marco Conceptual**
-  **Metodología de la Investigación**
-  **Análisis e Interpretación de Resultados**
-  **Propuesta**
-  **Conclusiones y Recomendaciones**





# *Planteamiento del Problema*



# Macro Contextualización



La pandemia por COVID-19 se ha transformado en una de las crisis mundiales de mayor impacto

En este sentido, 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.



# Meso Contextualización



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.



# Micro Contextualización

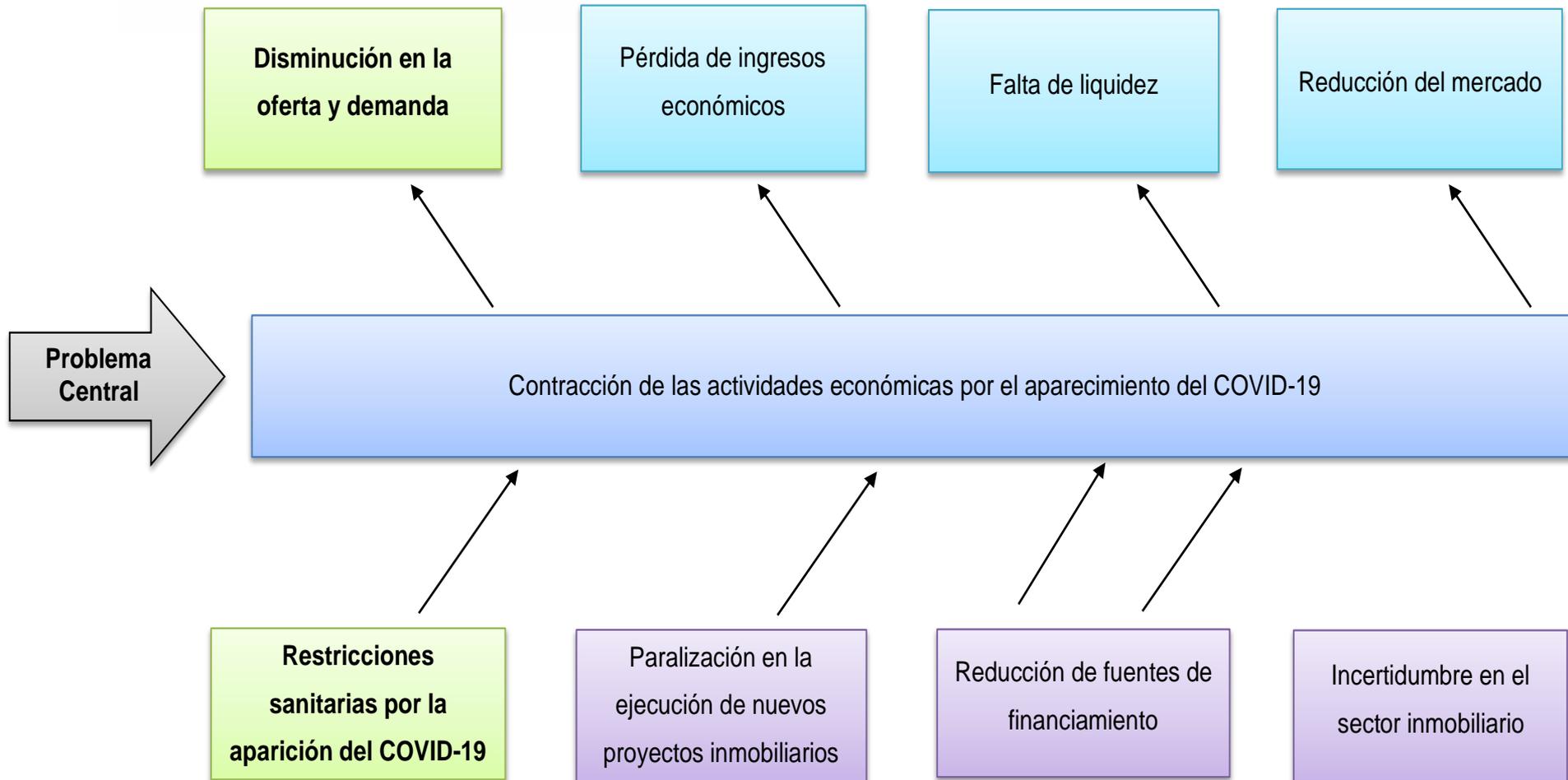


El sector inmobiliario es parte fundamental en la economía, ya que, son promotoras de edificaciones especialmente de viviendas que son habitadas por familias ecuatorianas.

Considerando que el sector inmobiliario es dinámico dentro la economía ecuatoriana en donde se engloba la oferta y demanda de bienes diariamente.



# ➔ *Árbol de Problemas*





# *Sistema de Objetivos*

## *Objetivo General:*

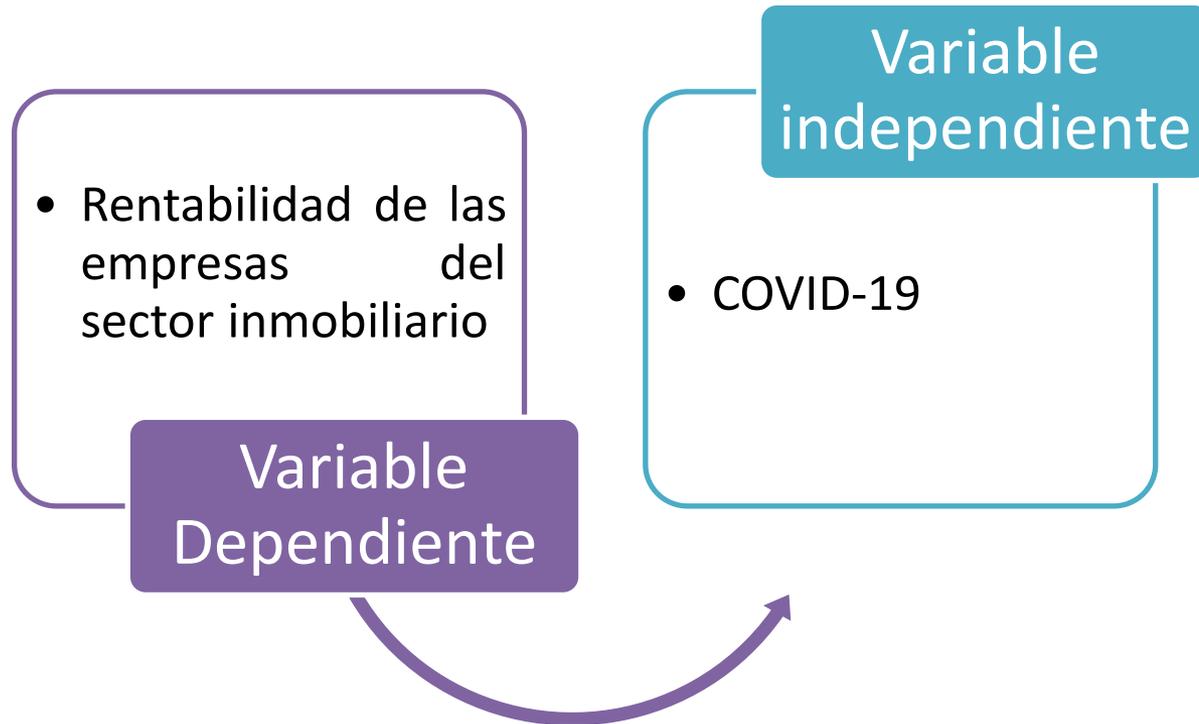
Analizar el impacto del COVID-19 en la rentabilidad del sector inmobiliario del cantón Ambato provincia de Tungurahua en el año 2020.

## Objetivos Específicos

- 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.
- 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*





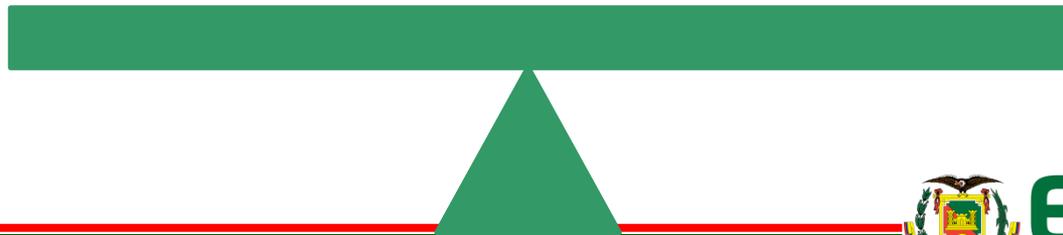
# *Variables de Investigación*

## **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.

## **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.





# *Marco Conceptual*



# ➔ *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.

Constituye el resultado de las operaciones de una entidad, siendo el beneficio esperado por los accionistas.

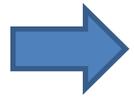
Los ratios financieros, que mide la efectividad de la gerencia de la empresa en el control de los recursos, así como también su capacidad de convertir las ventas en utilidades.



# Razones financieras de rentabilidad

<i>Factor</i>	<i>Indicador</i>	<i>Fórmula</i>
Rentabilidad	Marguen de utilidad sobre ventas	$\frac{\text{Ingresos netos}}{\text{Ventas}}$
	Rentabilidad de los Ingresos	$\frac{\text{Utilidad Neta del Período}}{\text{Ventas}}$
	Rentabilidad económica	$\frac{\text{Utilidad Neta del Período}}{\text{Activo Total}}$
	Rentabilidad financiera	$\frac{\text{Utilidad Neta del Período}}{\text{Recursos Propios}}$





# *Covid-19*



- Políticas de distanciamiento y aislamiento social

- Principales medidas adoptadas por el gobierno ecuatoriano frente a la emergencia sanitaria

- Crisis sanitaria con juntamente con la paralización de la actividades económicas.





# *Metodología de la Investigación*



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

# Metodología

## Enfoque

- Cualitativo
- Cuantitativo

## Tipo de Investigación

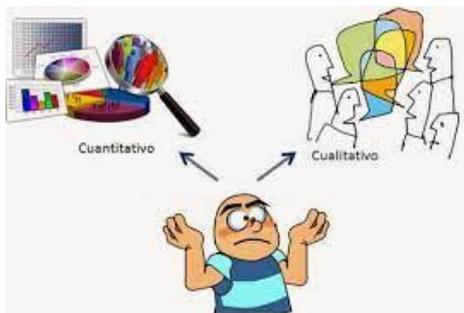
- Descriptiva
- Correlacional

## Diseño

- No experimental
- Transeccional o transversal

## Modalidad básica

- Documental
- Campo



designed by freepik



# Recopilación de Datos

## Fuentes de información

- Fuentes Primarias
- Fuentes Secundarias

## Técnicas de recopilación de información

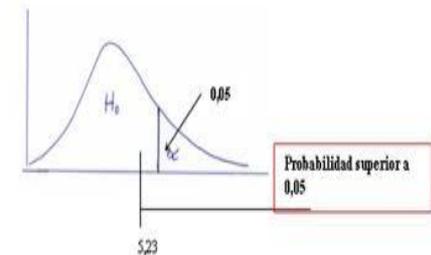
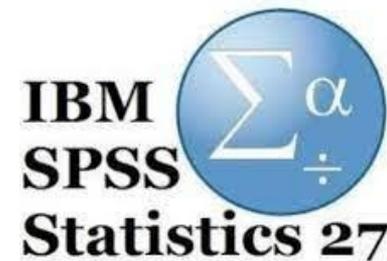
- Encuesta

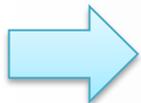
## Técnicas de análisis de datos

- Cuestionario
- SPSS

## Técnicas de comprobación de la hipótesis

- Chi Cuadrado





# Población

CIU	Actividad	Tipo de Compañía		Total
		Sociedad Anónima	Responsabilidad Limitada	
L6810.01	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
L6810.03	Promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios.	-	1	1
L6820.01	Actividades de agentes y corredores inmobiliarios.	1	1	2
L6820.02	Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.	2	1	3
L6820.04	Servicios de tasación inmobiliaria.	-	1	1
	Totales			25





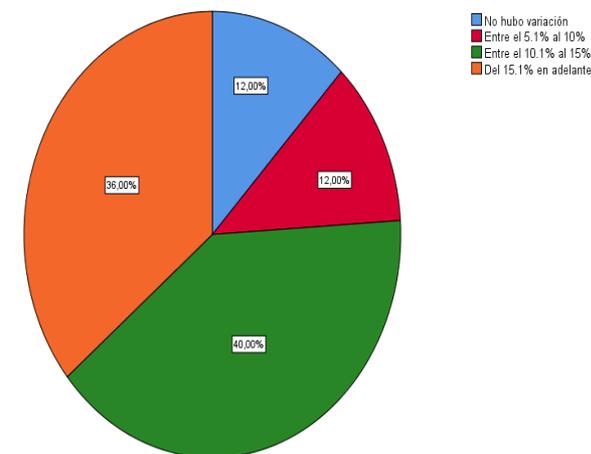
# *Análisis e Interpretación de Resultados*



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

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

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje	
			válido	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
Total	25	100,0	100,0	



## Análisis e Interpretación

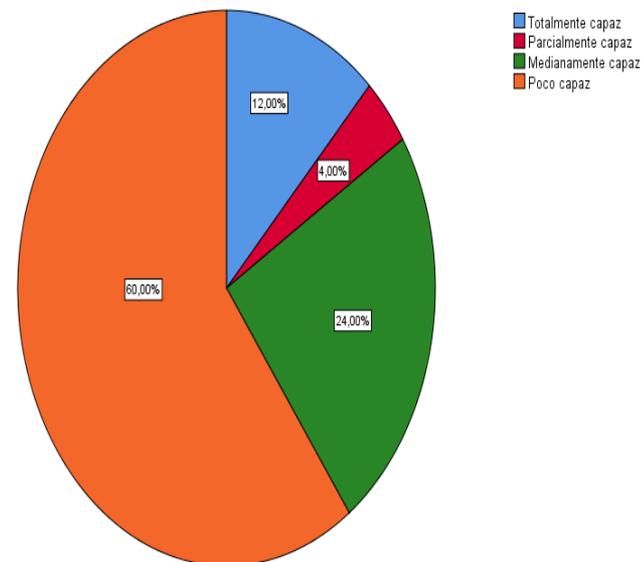
Del total de los encuestados aproximadamente el 88% de las empresas tuvieron una variación en el porcentaje de ventas comparando a las ventas en el año 2019, con una diferencia del 76% con respecto a las empresas que no tuvieron una variación en sus ventas. Es importante recalcar que esta variación se 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?

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

	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
Total	25	100,0	100,0	



### Análisis e Interpretación

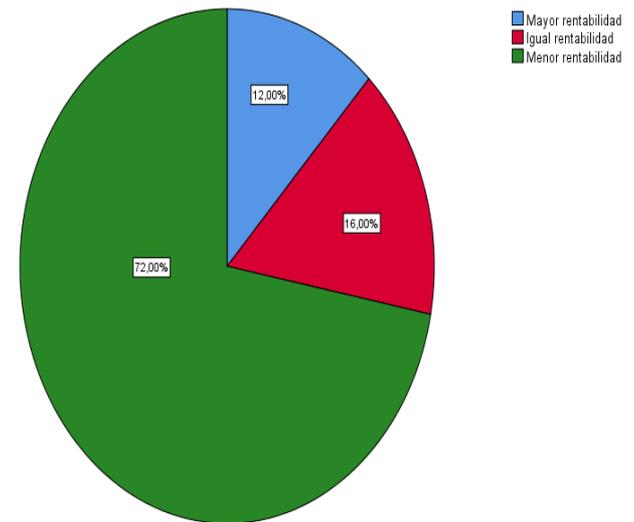
Con una nueva realidad y con la reducción de ingresos que tuvieron las empresas del sector inmobiliario hubo una notable baja en cuanto a la capacidad de endeudamiento, por lo que, se ha determinado que aproximadamente el 84% de las empresas del sector inmobiliario del cantón Ambato no considero con 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

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

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje	Porcentaje
			válido	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
Total	25	100,0	100,0	



## Análisis e 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 afecto notablemente la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario.



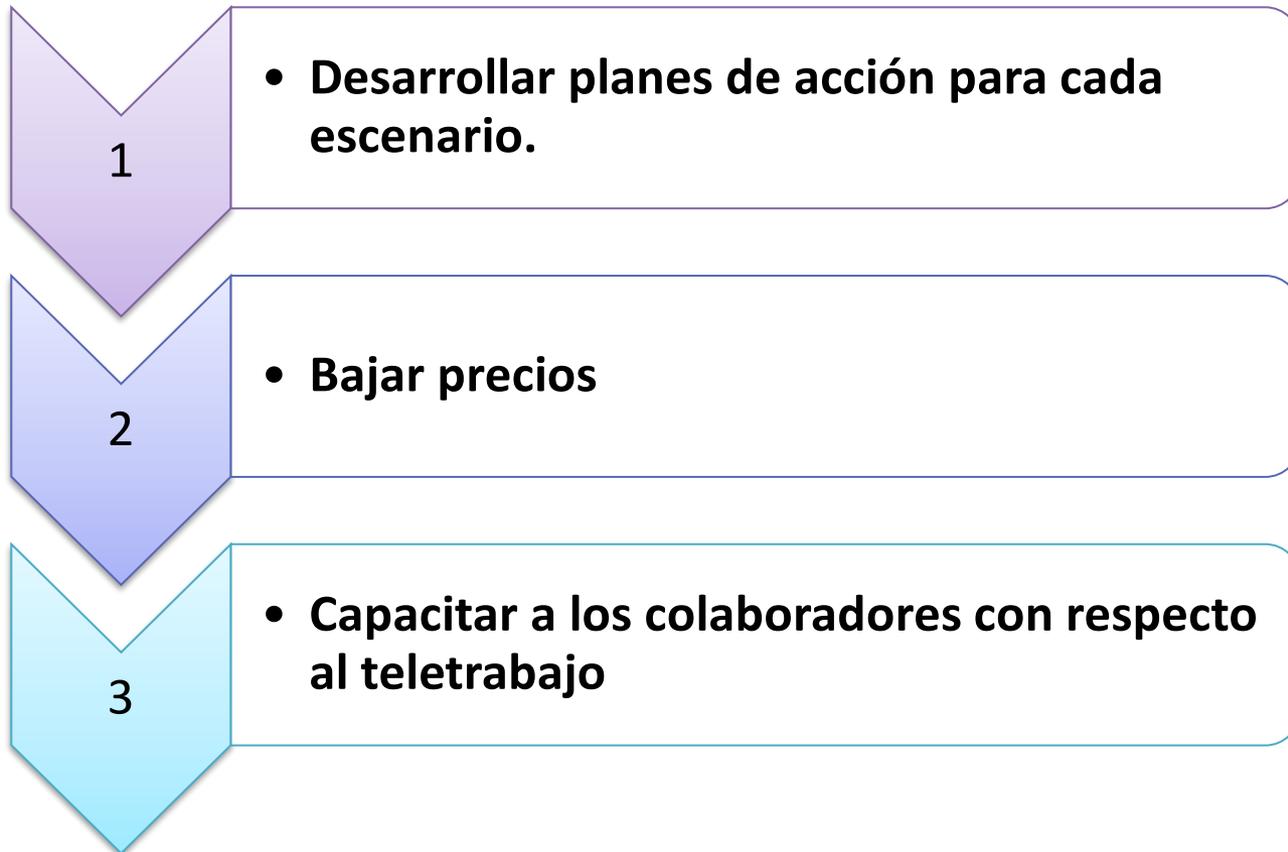
# *Propuesta*



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

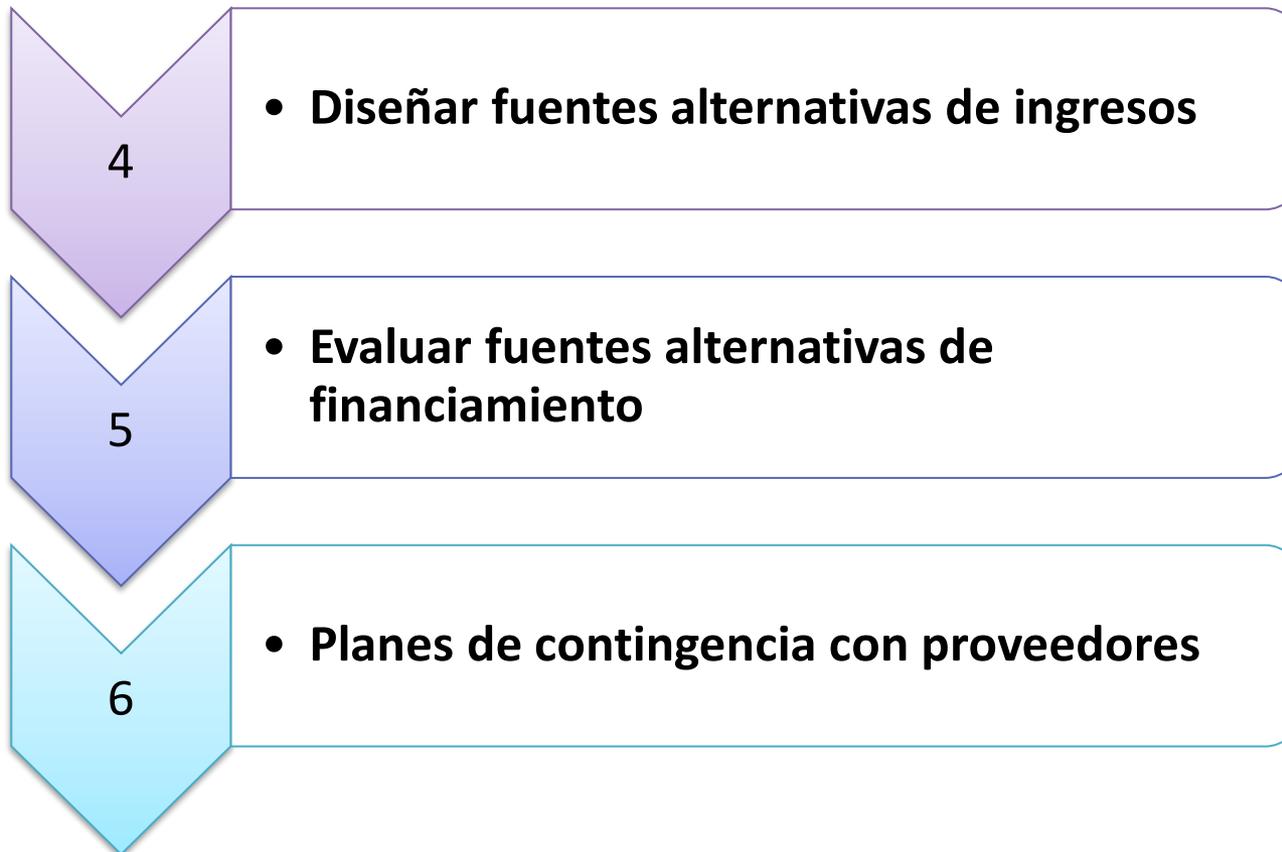
# ESTRATEGIAS FINANCIERAS PARA MITIGAR EL IMPACTO

## ECONÓMICO DEL COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO



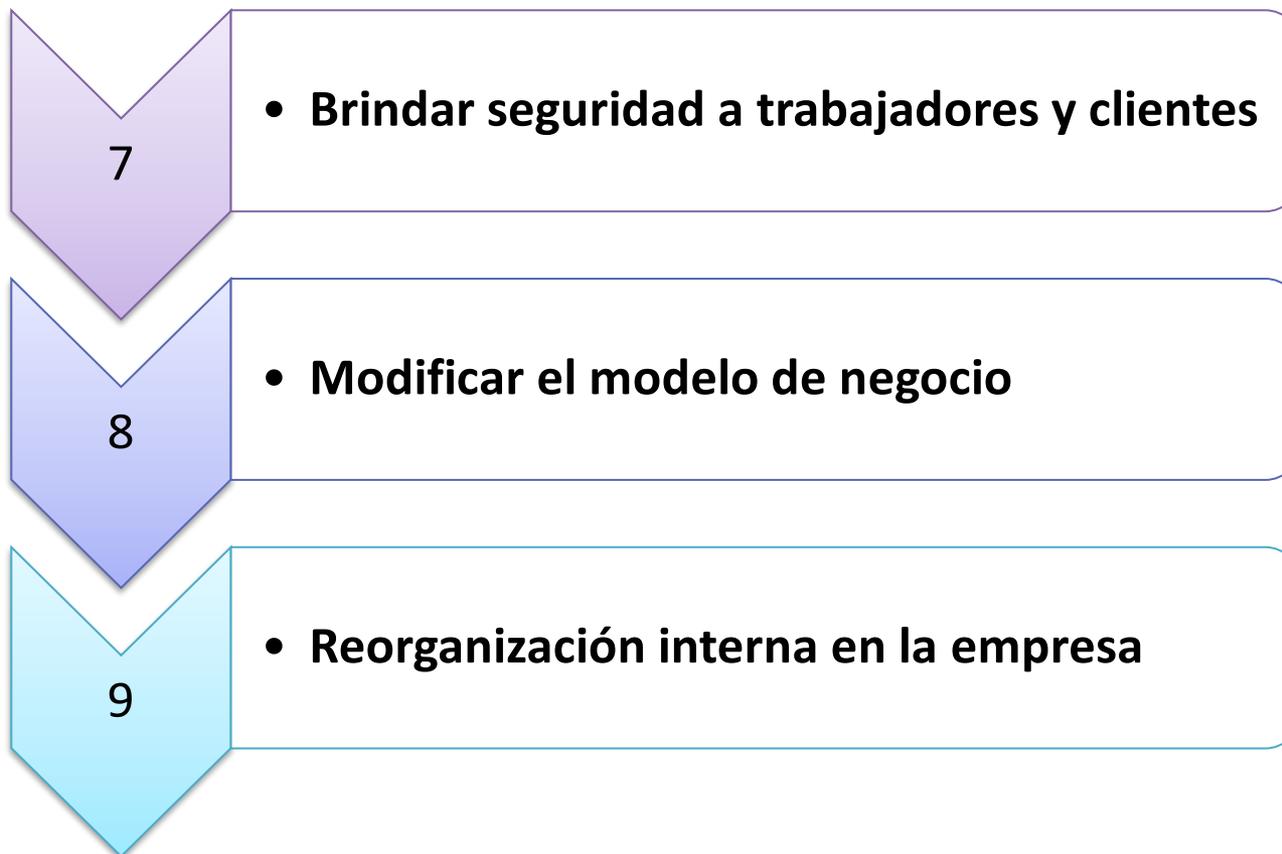
# ESTRATEGIAS FINANCIERAS PARA MITIGAR EL IMPACTO

## ECONÓMICO DEL COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO



# ESTRATEGIAS FINANCIERAS PARA MITIGAR EL IMPACTO

## ECONÓMICO DEL COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO



# *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.



*Gracias!*



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