



**Facultad de
Ciencias Sociales y Humanísticas**

PROYECTO DE TITULACIÓN

**“ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA
PROVINCIA DEL GUAYAS, BAJO EL CONTEXTO DE LA
EMERGENCIA SANITARIA”**

**Previa la obtención del Título de:
MAGISTER EN FINANZAS**

**Presentado por:
JUANA MABEL SUÁREZ TOMALÁ**

**Guayaquil – Ecuador
2021-2022**

DEDICATORIA

Dedico esta tesis a Dios porque si en el esto no sería posible y a mi familia que estuvo apoyándome en el proceso de estudio de inicio a fin.

Mabel Suárez Tomalá.

AGRADECIMIENTO

Agradezco infinitamente a todos los que me brindaron su apoyo incondicional en todo el proceso de estudio, a mis padres de manera muy especial ya que si ellos esto no hubiera sido posible, a mi esposo y a mis hijos que son el motor de mi vida quienes impulsan el esfuerzo de este trabajo.

Mabel Suárez Tomalá.

COMITÉ DE EVALUACIÓN

Prof. Marlon Manyá Orellana
Tutor del Proyecto

Prof. Francis Zumárraga
Evaluador 1

Prof. Katia Rodríguez Morales
Evaluador 2

DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad del contenido de este Trabajo de Titulación, corresponde exclusivamente al autor, y al patrimonio intelectual de la misma **ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL**”



(JUANA MABEL SUÁREZ TOMALÁ)

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	1
AGRADECIMIENTO	2
COMITÉ DE EVALUACIÓN	3
DECLARACIÓN EXPRESA	20
ÍNDICE GENERAL.....	21
RESUMEN	24
INDICE DE ILUSTRACIONES.....	25
INDICE DE TABLAS.....	27
CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN	29
1.1. ANTECEDENTES.....	29
1.2. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	31
1.3. PREGUNTAS DEL PROBLEMA.....	32
1.4. OBJETIVOS.....	32
1.4.1. Objetivo General:.....	32
1.4.2. Objetivos Específicos:.....	32
1.5. JUSTIFICACIÓN	33
1.6. ALCANCE	33
CAPÍTULO 2: REVISIÓN DE LITERATURA.....	34
2.1. LAS FINANZAS EMPRESARIALES.....	34
2.2. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	34
2.3. ANÁLISIS DE VARIACIONES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	36
2.4. Estado del Arte	36
2.5. Análisis contextual de las empresas como efecto de la emergencia sanitaria mundial ...	37
2.5.1. Efecto de la Emergencia Sanitaria Mundial en las Finanzas Empresariales, Horizontes: Mundial, Nacional y Provincial	38
2.5.2. Efecto de las Medidas de Emergencia Sanitaria en el Sector Inmobiliario Global, ecuatoriano y en la Provincia de Guayas	39
2.5.3. Caracterización e Importancia del Sector Inmobiliario Local	40

2.5.4.	Análisis de Créditos Hipotecarios en el Sector de la Construcción y su aporte económico en Ecuador Provincia Guayas.	41
CAPÍTULO 3: ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN GUAYAS BAJO EL CONTEXTO DE LA EMERGENCIA SANITARIA		
	BAJO EL CONTEXTO DE LA EMERGENCIA SANITARIA	42
3.1.	Participación en el Mercado Empresas de Estudio	45
3.2.	Resumen de datos.....	46
3.2.1.	Activos	47
3.2.2.	Pasivo.....	48
3.2.3.	Patrimonio.....	49
3.2.4.	Ingresos por ventas	50
3.2.5.	Utilidad antes de impuestos	51
3.2.6.	Utilidad neta después del Impuesto a la Renta.....	52
3.2.7.	Impuesto a la Renta Causado.....	53
3.3.	Análisis de las empresas estudiadas	54
3.3.1.	Salcedo Internacional S.A. (INTERSAL).....	54
3.3.2.	Promotora Inmobiliaria Vida Nueva S.A. (VINSA).....	57
3.3.3.	Servicio de Administración de Bienes S.A (DIBIENS).....	60
3.3.4.	Inmobiliaria del Sol S.A. (MOBILSOL).....	63
3.3.5.	Promotores Inmobiliarios S.A. (PRNOBIS)	66
3.3.6.	Inmobiliaria Sánchez S.A. (INMOSANCHEZ).....	69
3.3.7.	Inmobiliaria Caraciolo S.A.	72
3.3.8.	Inmobiliaria Talum S.A.	75
3.3.9.	Inmobiliaria Inmuebles PICA S.A. (INMOPICA).....	78
3.3.10.	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A. (INMOMUNDO)	81
3.4.	ANALISIS DE ESTADOS FINANCIEROS INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL (ECUADOR).....	84
3.4.1.	Estado de Situación Financiera.	85
3.4.2.	Estado de Resultado Integral	91
3.4.3.	Estado de Flujo de Efectivo	92
3.4.4.	Estado de Cambio en el Patrimonio	95

3.5. RESULTADOS ESTADISICOS	97
3.5.1. Análisis Clúster	97
3.5.2. Análisis Factorial y Componentes Principales	99
4.1. Conclusiones	103
Bibliografía	105
Anexos Estados Financieros Mobisol S.A.....	108

RESUMEN

La presente investigación analiza la situación del mercado inmobiliario tras la crisis pandémica debido al Virus COVID-19 en los periodos 2016-2020 a empresas seleccionadas para este estudio. El covid-19 es un virus que ha provocado una de las crisis más grandes de la historia con un gran impacto socioeconómico. El futuro se ha vuelto incierto en el que todos los sectores presentan incertidumbre. El sector inmobiliario es uno de los más importantes en la economía del País y ha sido uno de los más afectados tras esta crisis por la paralización de operaciones y transacciones a raíz de este virus. Entre las medidas optadas por los empresarios encontramos: reducción de personal, disminuir costos y gastos, preservar el flujo de las compañías, mantener los activos y evaluar su situación con escenarios a futuro para la industria. El análisis de los Estados Financieros de las Empresas estudiadas permitirá demostrar la situación financiera de las compañías respecto a esta pandemia, se podrá identificar movimientos de cuentas principales como: Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos, Costos y Gastos determinando entonces la salud financiera de las Empresas estudiadas a los años sujetos a este análisis. Los índices financieros se utilizarán como una herramienta financiera que permitirá conocer la situación y comportamiento de las empresas en los años estudiados, determinando entonces su crecimiento o disminución en partidas importantes como: Endeudamiento, Margen de Utilidad Neta, Rentabilidad del Patrimonio, Rentabilidad del Activo, Capital de Trabajo. Para la elaboración de este proyecto se obtuvo información de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: Para esto, se aplicó un análisis de Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera, se analizó partidas importantes con índices financieros; se empleó herramientas estadísticas multivariadas como: Análisis Clúster y Análisis Factorial. En conclusión se procede a presentar los aspectos más relevantes del análisis con la debida justificación producto del análisis encontrado.

Palabras Clave: Índices Financieros, Estados Financieros, Normas Contables, Herramientas Estadísticas Multivariadas, Covid-19.

INDICE DE ILUSTRACIONES

Figura 1. Ciclo Económico	38
Figura 3.-Ciclo Económico de las Industrias Inmobiliarias Ecuador.....	40
Figura 4. Participación en el Mercado Empresas escogidas	45
Figura 5. Evolución de la Cuenta de Activos Empresas caso estudio	48
Figura 6. Evolución de la Cuenta de Pasivos en Empresas Inmobiliarias de Guayas caso estudio....	49
Figura 7. Evolución de la Cuenta de Patrimonio en Empresas caso estudio	50
Figura 8 .Evolución de la Cuenta de Ingresos en Empresas caso estudio	51
Figura 9. Evolución de la Cuenta de Utilidad Neta antes de Impuestos en Empresas caso estudio .	52
Figura 10. Evolución de la Cuenta de Utilidad Neta en Empresas caso Estudio	53
Figura 11. Evolución del Impuesto Causado Empresas de estudio	54
Figura 12. Principales cuentas empresa Salcedo Internacional	55
Figura 13. Participación en el Mercado Salcedo Internacional	56
Figura 14. Indicadores empresa Salcedo Internacional	57
Figura 15. Principales cuentas empresa VINSA	58
Figura 16. Participación en el Mercado Vinsa S.A.....	59
Figura 17. Indicadores empresa Vinsa S.A.	60
Figura 18. Principales cuentas empresa DIBIENS S.A.	61
Figura 19. Participación en el Mercado Dibiens S.A.	62
Figura 20. Indicadores empresa DIBIENS.....	63
Figura 21. Principales cuentas empresa MOBILSOL S.A.	64
Figura 22. Participación en el Mercado de Mobilsol S.A.	65
Figura 23. Indicadores empresa Mobilsol S.A.	66
Figura 24. Principales cuentas empresa PRONOBIS.....	67
Figura 25. Participación en el Mercado Promotores Pronobis S.A.....	68
Figura 26 Indicadores empresa PRONOBIS S.A.	69
Figura 27. Principales cuentas empresa Inmosánchez S.A.	70
Figura 28. Participación en el Mercado Inmosanchez S.A.	71
Figura 29. Indicadores empresa Inmosánchez S.A.	72
Figura 30. Principales cuentas empresa Caraciolo	73
Figura 31. Participación en el Mercado Caraciolo S.A.....	74
Figura 32. Indicadores empresa Caraciolo.....	75
Figura 33. Principales cuentas empresa Talum	76

Figura 34. Participación en el Mercado Talum S.A.	77
Figura 35. Principales indicadores de resultados empresa Talum S.A.	78
Figura 36. Principales cuentas empresa Inmopica S.A.	79
Figura 37 Participación en el Mercado Inmopica S.A.	80
Figura 38. Principales indicadores de resultados empresa Inmopica S.A.	81
Figura 39 Principales cuentas empresa Inmomundo S.A.	82
Figura 40. Participación en el Mercado Inmomundo S.A.	83
Figura 41. Principales indicadores de resultados empresa Inmomundo S.A.	84
Figura 42. Dendograma	98
Figura 43. Gráfico de Sedimentación	101
Figura 44. Gráfico de Componente en espacio rotado	103

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. PIB a Precios Constantes Mercado Inmobiliario Ecuador	39
Tabla 2. Datos Socioeconómicos Guayas 2019	40
Tabla 3. Valoración Sector Inmobiliario Guayas	41
Tabla 4. Participación en el Mercado de las empresas escogidas	45
Tabla 5. Ranking de Empresas Escogidas de acuerdo al Sector.....	46
Tabla 6. Datos Económicos-Financieros de las 10 Empresas Inmobiliarias Escogidas.	46
Tabla 7. Principales cuentas empresa Salcedo Internacional	55
Tabla 8. Indicadores empresa Salcedo Internacional.....	56
Tabla 9 Principales cuentas estados empresa VINSAs.....	58
Tabla 10. Indicadores empresa VINSAs	59
Tabla 11. Principales cuentas estados empresa DIBIENS.....	61
Tabla 12. Indicadores empresa DIBIENS	62
Tabla 13. Principales cuentas estados empresa MOBILSOL	64
Tabla 14. Indicadores empresa Mobilsol S.A.	65
Tabla 15. Principales cuentas estados empresa PRONOBIS S.A.	67
Tabla 16. Indicadores empresa PRONOBIS S.A.	68
Tabla 17. Principales cuentas estados empresa INMOSANCHEZ S.A.....	70
Tabla 18. Indicadores empresa Inmosánchez S.A.....	71
Tabla 19. Principales cuentas estados empresa Caraciolo S.A.....	73
Tabla 20. Indicadores empresa Caraciolo S.A.....	74
Tabla 21. Principales cuentas estados empresa Talum S.A.....	76
Tabla 22. Principales indicadores de resultados empresa Talum S.A.	77
Tabla 23. Principales cuentas estados empresa Inmopica S.A.	79
Tabla 24. Principales indicadores de resultados empresa Inmopica S.A.	80
Tabla 25. Principales cuentas estados empresa Inmomundo S.A.	82
Tabla 26. Principales indicadores de resultados empresa Inmomundo S.A.	83
Tabla 27. Detalle de Efectivo y Equivalentes de Efectivo Mobilsol S.A.	86
Tabla 28. Detalle de Cuentas por Cobrar Mobilsol S.A.....	86
Tabla 29. Detalle de Cuentas por Cobrar Valor Inicial Concesión Mobilsol S.A.	87
Tabla 30. Detalle de Tarifa Impuesto a las Ganancias.....	90
Tabla 31. Conciliación entre la Utilidad de Estados Financieros y Utilidad Gravable.....	90
Tabla 32. Ajustes de Impuesto Diferido.....	91

Tabla 33. Detalle de Otros Pasivos	93
Tabla 34. Detalle de Gastos Generales, Administrativos y Gastos de Publicidad.....	94
Tabla 35. Detalle de Propiedad Planta y Equipo.....	94
Tabla 36. Detalle de Obligaciones con Entidades Financiera	95
Tabla 37. Detalle de Resultados Acumulados	96
Tabla 38. Matriz de Proximidades	97
Tabla 39. Historial de Conglomeración	98
Tabla 40.- Matriz de Correlación	99
Tabla 41. Test de Esfericidad de Barlett´s	100
Tabla 42. Comunalidades.....	100
Tabla 43. Varianza Total Explicada.....	101
Tabla 44. Matriz de Componentes	102
Tabla 45. Matriz de Componentes Rotados	102

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

El efecto de la crisis económica en los diferentes países, así como en el interior de los mismos, aunque es un tema nuevo, se ha analizado en muchas investigaciones. De la misma manera se han realizado algunos estudios a nivel de Ecuador, pero mayormente como tesis de estudio.

Una de estas investigaciones tiene como tema “Crisis económicas y covid-19 en Ecuador: impacto en las exportaciones”, presentada por Jumbo, Campuzano, Vega, y Luna (2020), la cual permitió analizar tanto los efectos de la pandemia, como otros efectos en la economía en años previos debido a las variaciones como el caso del petróleo, resultados que permiten tener una visión general de la situación económica y empresarial.

Sin embargo, es importante destacar que las empresas son vulnerables a sufrir impactos internos y externos, lo que implica la necesidad de establecer herramientas efectivas que permitan la toma de decisiones. En este marco de acción, los estados financieros en la toma de decisiones, se convierten en herramientas fundamentales para determinar oportunidades y amenazas de información que contribuyen a maximizar sus propios recursos monetarios.

En este orden de ideas, es primordial señalar que “Toda la información que se encuentra en los estados financieros básicos es muy importante para todas las partes interesadas en la toma de decisiones, las razones financieras consisten en el cálculo e interpretación para analizar y observar la liquidez” (Reyes, Cadena, & De León, 2018, pág. 26), dado la relevancia de la temática es importante analizar otros estudios que se dentro del marco de acción de esta propuesta de estudio.

Otros aportes que servirán de base para la investigación, se pueden encontrar en la investigación realizada por la OECD (2020), junto con el Gobierno de Ecuador y la Unión Europea, en la misma, se estudian las opciones y estrategias que tiene el país para dar respuesta a la situación pandémica existente, especialmente desde el punto de vista del financiamiento requerido que permita “financiar la respuesta a la crisis y superar las presiones de liquidez a las que se puede enfrentar el país.”, así como algunas reflexiones sobre las reformas que se requieren, dado que el sector inmobiliario atravesó por situaciones empresariales propias de los efectos de la pandemia.

No obstante, dentro del marco de estudio es importante delimitar las herramientas que podrán ser utilizadas como mecanismos para evidenciar el impacto de las finanzas dentro del

segmento inmobiliario. En este sentido autores como Arroyo, Vásquez y Villanueva, mencionan que las finanzas corporativas se convierten en aliadas de la administración y asignación de recursos, lo que conlleva a establecer criterios para un análisis integral en el que se analizan:

- 1) El presupuesto del capital,
- 2) La estructura del capital y la
- 3) Administración de capital.

Estas consideraciones están formuladas de acuerdo al tipo de decisión administrativa, sean decisiones de inversión, financiamiento y política de dividendos. Seguidamente, al relacionarlo con la contabilidad, los ratios financieros y económicos permiten ser mecanismos de análisis a través de la información que proviene de los estados financieros. Desde el punto de vista contable, las principales cuentas que intervienen en el análisis financiero son: las ventas, activos fijos, pasivos, patrimonio neto, para la formulación de indicadores de: liquidez, rentabilidad, solvencia, entre otros indicadores (Arroyo, Vásquez, & Villanueva, 2020).

Así pues, la evaluación financiera, se realiza con base en los ratios y las razones financieras, lo cual permite evidenciar el nivel de liquidez, eficiencia, rentabilidad, desempeño, productividad y endeudamiento, fundamentadas en informaciones que provienen de los estados financieros (Estupiñán, 2020); (Bastidas, 2019). Se ha considerado, además, la indagación que se gestó durante la pandemia con estudios que estuvieron acorde a las estrategias propuestas para el sector inmobiliario, considerando los efectos que tuvieron las empresas debido a la emergencia sanitaria mundial.

Uno de estos estudios se denominó: “Modelo de plan de comercialización para el sector inmobiliario en la ciudad de Cuenca. Caso de estudio: "Propiedades Cuenca Ec" para el año 2020” por los autores Ríos, Puente, & Valencia (2020), en el mismo, se plasman las posibles acciones para mejorar la situación del sector inmobiliario empresarial en referencia a la ciudad de Cuenca. Se considera una investigación relevante, para evidenciar el impacto de la situación del sector y con ello inferir posibles soluciones, permitiendo ser un referente del análisis comparativo.

No se obtuvieron resultados de investigaciones realizadas específicamente al tema de estudio seleccionado, en el sector inmobiliario en la provincia del Guayas y el efecto de la emergencia sanitaria, siendo uno de los sectores más importantes para la economía del país, debido a esto la presente investigación tiene un gran valor estratégico para estas empresas y para las decisiones que se puedan tomar a nivel de país.

1.2. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

La emergencia sanitaria tuvo efectos devastadores en la economía ecuatoriana (Alzugaray, 2020), reflejándose directamente en las finanzas de las empresas, particularmente en el sector Inmobiliario (Deloitte, 2020), siendo una de las provincias más afectadas la de Guayas. Acorde a la información del Banco Central del Ecuador (2020), la suspensión de las actividades productivas, debido a la pandemia, afectaron de forma negativa al Producto Interno Bruto, con un decrecimiento de un-12,4% en relación al año anterior. Mediante un análisis empresarial financiero, el cual permite una comparación en las entidades del sector inmobiliario de la provincia del Guayas, se pretende detectar si existieron diferencias significativas en los principales razones financieras y entender los posibles factores para esta situación, concibiéndose conclusiones muy importantes en el ambiente: estratégico, financiero y administrativo favorables a las empresas, ante la ocurrencia de calamidades para subsistir en el tiempo y bajo otras circunstancias.

El análisis comparativo realizado, toma en cuenta períodos previos al Coronavirus (COVID-19) y el año 2020, incluye diferentes factores y tendencias existentes, para determinar estadísticamente una afectación en las cuentas principales y ratios financieros entre los periodos previos y posteriores a la emergencia sanitaria; y así verificándose la evolución financiera de las unidades empresariales seleccionadas. En el País la actividad inmobiliaria, puede afectar en gran medida a la economía total del país (Cámara de la Industria de la Construcción, 2020), debido a la dinámica económica que genera este sector que incide directamente proporcional al resto de los sectores de la economía.

Es importante entender la volatilidad financiera y el diagnóstico situacional que tuvieron este tipo empresas (APIVE , 2020), para razonar sus efectos ex-ante y durante la pandemia, así como las estrategias de mercado haciendo uso de la organización financiera, para disminuir el riesgo y favorecer al máximo las oportunidades de sus recursos financieros. De igual forma, se debe recurrir a diversas técnicas y herramientas que ayuden al cumplimiento de la meta económica planteada, lo cual es un instrumento de control para situaciones inciertas (Alfonso, 2014).

1.3. PREGUNTAS DEL PROBLEMA

Inquietud investigativa fundamental:

¿Cómo han sido los resultados financieros obtenidos por las Empresas seleccionadas del sector inmobiliario en la Provincia de Guayas, durante el quinquenio 2016-2020?

Inquietudes de investigación derivadas de la fundamental:

1. ¿Qué Estado de Arte tiene la temática investigativa planteada, que sincroniza los efectos de la pandemia en los estados financieros de las entidades referidas?
2. ¿Cuál es la situación financiera de las empresas a nivel macro, meso y micro principalmente de las empresas del sector inmobiliario, ex – ante y durante la pandemia?
3. ¿Cómo ha sido el comportamiento de los indicadores y ratios financieros de las unidades empresariales inmobiliarias, que se analizan?

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo General:

Analizar comparativamente los resultados financieros de empresas seleccionadas del sector inmobiliario en la Provincia de Guayas, período 2016 – 2020.

1.4.2. Objetivos Específicos:

1. Realizar una investigación bibliográfica que permita sustentar los diferentes conceptos y acercar a los estudios previos realizados sobre el tema, como una base para la investigación realizada.
2. Efectuar un análisis contextual de la salud financiera, de las diez (10) empresas más grandes de la Provincia seleccionada, a nivel macro, meso y micro, de las compañías del sector inmobiliario, que permita entender los efectos de la emergencia sanitaria en las finanzas empresariales y sus principales causas.
3. Evaluar comparativamente la: eficiencia, rentabilidad, desempeño, productividad y endeudamiento, de las unidades empresariales inmobiliarias, en el período de tiempo establecido.

1.5. JUSTIFICACIÓN

En la producción económica del país, ha incidido una variable exógena de manera perturbadora, la misma, es el virus Sars-Co2-COVID-19, generándose el cierre preventivo de establecimientos comerciales e industriales, por períodos de tiempo significativos, desde 2019 hasta la fecha. La influencia adversa de este virus en la dinámica económica, se expresa en la disminución del PIB Ecuatoriano y de muchos países a nivel mundial.

A nivel regional interno, se siente un efecto de contracción económica de las localidades que se puede verificar en los estados financieros de las empresas. Cuantitativamente es pertinente conocer la incidencia de la emergencia sanitaria en las finanzas de las empresas de todos los sectores. Esta investigación se justifica, porque pretende mediante un análisis longitudinal evolutivo (Hernández, Fernández, & Baptista, 2006), analizar y evaluar comparativamente el comportamiento cuantitativo de indicadores y ratios financieros de: liquidez, eficiencia, rentabilidad, desempeño, productividad y endeudamiento de empresas del sector inmobiliario en la Provincia de Guayas en Ecuador.

Al analizar los ratios financieros y el comportamiento cuantitativo permitirán tomar decisiones y con beneficios económicos futuros. Con la intención de ver si los números son inusualmente altos o bajos en comparación para los periodos de tiempo, lo que puede desencadenar una investigación detallada del motivo de la diferencia.

1.6. ALCANCE

El presente trabajo investigativo, servirá de referencia para otras investigaciones similares en otras ramas de actividad económica como en la misma provincia y a nivel del país. Puede generar líneas de investigación en las diversas instituciones de cuarto y quinto nivel, con propuestas investigativas y explicativas.

Los resultados obtenidos de esta investigación ofrecerán ayuda a diversas entidades del sector inmobiliario como a otras entidades no relacionadas a este sector, frente a la toma de decisiones por parte de la administración en referencia a la pandemia. Especificada para el Ecuador Provincia del Guayas.

CAPÍTULO 2: REVISIÓN DE LITERATURA

2.1. LAS FINANZAS EMPRESARIALES

(López & García, 2005), La actividad financiera empresarial ha tenido una evolución significativa desde las incipientes finanzas del siglo XIII, en las lonjas pesqueras holandesas que originaron las bolsas de valores, originarias de las actividades de la familia Van de Bourse. Dentro de esta perspectiva, la investigación científica en el campo de las finanzas empresariales tiene como punto de partida, referencial, el estudio de Stone en 1914 (Pérez Montenegro, 2009), en el cual, se examina la reorganización empresarial en la década de 1900, causada por la incorrecta estructuración financiera de capital y nivel de apalancamiento, que generaba iliquidez en las empresas.

Es importante referir que Bodie & Merton (2003), exponen que: Las finanzas estudian la manera en que los recursos escasos se asignan a través del tiempo. Dos características distinguen a las decisiones financieras de otras decisiones de asignación de recursos: los costos y beneficios de las decisiones financieras 1) se distribuyen a lo largo del tiempo, y 2) generalmente no son conocidos con anticipación por los encargados de tomar decisiones ni por nadie más. (...)

La teoría de las finanzas consta de un grupo de conceptos que ayudan a organizar la forma de asignar recursos a través del tiempo, así como de un conjunto de modelos cuantitativos que auxilian en la evaluación de alternativas, la toma de decisiones y la puesta en práctica de las mismas. (pág. 2)

2.2. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La contabilidad, *per se*, tiene una función importante en la gestión de contraloría de las empresas, esta herramienta científica, ha generado sus propios principios, desde Pacioli en 1494, con la aplicación universal del cargo y el abono o principio de partida doble. El proceso de recopilación, clasificación, registro y control, sistematizado de las transacciones económicas financieras de las empresas, generan información cuantitativa necesaria en la elaboración de estados financieros. Al respecto, Martillo (2019), enseña que:

Uno de los recursos más importantes de datos financieros confiables y auditados es el informe anual, que contiene los estados financieros de la empresa. Los informes de estados financieros son los siguientes:

- Estado de Situación Financiera.
- Estado de Resultado Integral.
- Estado de Flujo de Efectivo.

- Evolución del Patrimonio.
- Nota a los Estados Financieros. (pág. 21)

Ahora bien, los reportes financieros referidos anteriormente, sirven de insumo para el análisis financiero, acertadamente Gitman & Chad (2012), presentan que:

El análisis de las razones de los estados financieros de una empresa es importante para los accionistas, acreedores y la propia administración de la compañía. Los accionistas, actuales y potenciales, se interesan en los niveles presentes y futuros del riesgo y rendimiento de la empresa, que afectan directamente el precio de las acciones.

Los acreedores se interesan principalmente en la liquidez a corto plazo de la empresa, así como en su capacidad para realizar el pago de los intereses y el principal. Un interés secundario para los acreedores es la rentabilidad de la empresa, ya que desean tener la seguridad de que esta se encuentra sana. La administración, al igual que los accionistas, se interesa en todos los aspectos de la situación financiera de la compañía y trata de generar razones financieras que sean favorables para los dueños y acreedores. Además, la administración usa las razones para supervisar el desempeño de la empresa de un periodo a otro. El análisis de razones no es simplemente el cálculo de una razón específica. Es más importante la interpretación del valor de la razón. Se requiere de un criterio significativo de comparación para responder a preguntas como: “¿La cifra es demasiado alta o demasiado baja?” y “¿es buena o mala?”. Existen dos tipos de comparación de razones: el análisis de una muestra representativa y el análisis de series temporales. (págs. 61-62)

Resulta claro, que el análisis de estados financieros, tiene una forma analítica comparativa temporal, en la cual se hacen comparaciones de contraste con los promedios de la industria y razones propias. A grandes rasgos, el análisis de estados financieros para las empresas agrícolas, industriales y de servicios no financieras, utilizan normalmente la metodología Dupont, mientras que las empresas financieras, particularmente los bancos, utilizan la metodología CAMEL y análogas para sus respectivos análisis.

Previo a estas formas analíticas, se conocía el análisis horizontal y vertical de estados financieros. Se puede precisar que las razones y/o ratios financieros que comúnmente se utilizan para los análisis de reportes financieros, se encuentran clasificados en cinco (05), categorías principales (Gitman & Chad, 2012):

1. Liquidez: corriente y prueba de ácido.

2. Actividad: rotación de activos e inventarios, períodos promedios de cobros y pagos.
3. Endeudamiento: endeudamiento, cargos de interés fijo, cobertura de pagos fijos.
4. Rentabilidad: márgenes de utilidad: bruta, operativa y neta, ganancias por acción, rendimientos sobre: los activos y el patrimonio.
5. Mercado: precios/ganancias; mercado/libro.

2.3. ANÁLISIS DE VARIACIONES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

La evaluación de series temporales de las cuentas, indicadores y/o ratios, que se desprenden de los estados financieros, sirve para verificar el desempeño al cierre de una serie de ejercicios económicos de las empresas. Este tipo de análisis, se enmarca en la conceptualización del análisis horizontal, al respecto Martillo (2019, pág. 27): “La intención es ver si los números son inusualmente altos o bajos en comparación con la información para los periodos de horquillado, lo que puede desencadenar una investigación detallada del motivo de la diferencia.”

De igual manera (Gitman & Chad, 2012), explican que es factible formular tendencias de los datos cuantitativos financieros, mediante el análisis de series temporales y combinado, verificándose datos atípicos que puedan indicar problemas importantes en la empresa y en los promedios de las empresas, que se denominan normalmente la industria.

2.4. Estado del Arte

En la búsqueda académica, de los ejes temáticos relacionados con el objetivo general de la investigación, en <https://scholar.google.co>, a nivel local, nacional, regional y mundial, se ha encontrado lo siguiente:

1. **Local:** en la Provincia del Guayas, Ecuador, se halló la investigación de (Torres W., 2020), en su resumen, expone una investigación sobre la viabilidad de ampliar un negocio comercial de cafetería, con base en la rentabilidad medida en el análisis de los estados financieros.
2. **Nacional:** en la Capital Económica de Ecuador ciudad de Guayaquil, se encontró un trabajo investigativo de (Campo V. & Castro G., 2016), en su resumen, esboza una metodología contable, que incide en los estados financieros de las empresas inmobiliarias; por consiguiente en el análisis financiero.
3. **Regional:** en Colombia, se encuentra un trabajo de investigación de (Delgado, Ramírez H., Paternina, & F., 2017), en su resumen ejecutivo, refiere el análisis financiero horizontal de empresas inmobiliarias en Colombia en el período de tiempo de 2000-2015, generándose un modelo econométrico explicativo estocástico.

4. **Mundial:** en España, se constató una investigación de (Arredondo G., 2020), la cual estudia económicamente y financieramente, las empresas del sector construcción en España, en un horizonte temporal de once años, entre 2003-2018. Se han determinado razones y/o ratios financieras, con sus tendencias en el tiempo.

Sin duda, existen investigaciones que demuestran profundidad y alcance en referencia a los descriptores relacionados con el presente trabajo investigativo. En efecto, se va a contribuir con el acervo académico de investigación que enfoca al sector inmobiliario en Ecuador.

2.5. Análisis contextual de las empresas como efecto de la emergencia sanitaria mundial

En el contexto pandémico, los estados financieros de las empresas a nivel internacional, van a presentar información cuantitativa atípica, que se verificará en los ulteriores análisis de estados financieros, existiendo una alta probabilidad al maquillaje de cifras y ocultamiento de datos relevantes. Conociéndose, la estratificación de los establecimientos agro productores, industriales y de servicios, en grandes y medianos, que están inscritos y no inscritos en bolsas de valores; los pequeños, que no emiten títulos valores bursátiles, se está en una situación inédita, que afecta significativamente la posición financiera de todas las organizaciones y las finanzas personales.

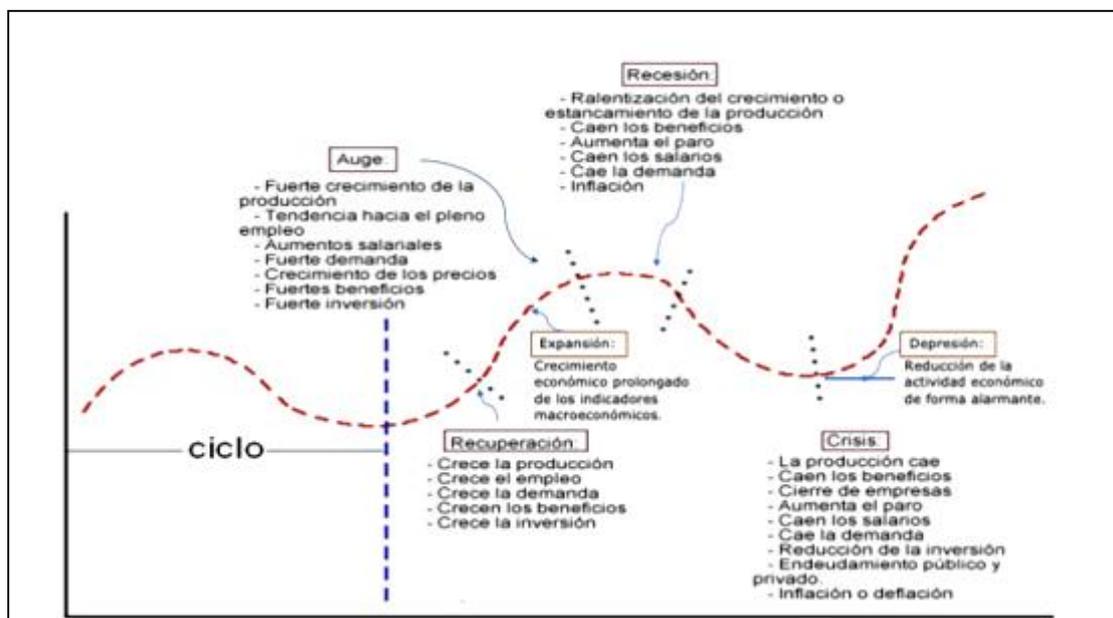
De igual manera, se destaca la mutación institucional, de la responsabilidad social corporativa a la responsabilidad corporativa de emergencia. Al respecto (Forcadell M. & Fernández, 2020), caracterizan el cambio de las organizaciones seguidamente por:

1. La adaptación y modificación de procesos productivos a la pandemia.
2. Donaciones de productos de salud.
3. Donaciones en especie.
4. Capacidad de distribución y almacenamiento.
5. Investigaciones sobre COVID-19.
6. Financiación de emergencia.
7. Soporte a empleados.
8. Facilitación de bienes culturales y entretenimiento.
9. Iniciativas financieras.

2.5.1. Efecto de la Emergencia Sanitaria Mundial en las Finanzas Empresariales, Horizontes: Mundial, Nacional y Provincial

El análisis financiero empresarial deductivo, inicia por analizar la situación de finanzas internacionales incidida por el ciclo económico, seguidamente el entorno macroeconómico nacional, para luego enfocarse en el entorno económico local y de estados financieros de la empresa. Así pues, es importante, comprender la incidencia de las fases cíclicas económicas, al respecto Buján citado por (Vallejo, 2021), exterioriza lo siguiente:

Figura 1. Ciclo Económico



Fuente: Revista Educación, Sociedad y Empresa

Enfocando el Auge Económico, en el mismo, se genera un incremento en la dinámica producción – oferta - demanda, incidiendo en mejores resultados financieros empresariales. De igual manera, se empoderan las decisiones administrativas de operación, financiamiento e inversión de las empresas, por estar en presencia de la continua recuperación económica. Sucede lo contrario cuando posterior al Auge, empieza la recesión continua, generadora de crisis que conlleva a la Depresión Económica.

En este orden de ideas, la recesión, crisis y depresión que ha generado el virus SarsCo2-Covid-19, causante de un flujo circular pernicioso mundial, caracterizado por la disminución de la actividad económica de la productiva con menor oferta y demanda, en todos los rubros de producción, afecta negativamente a los indicadores y/o ratios financieros del nivel de: liquidez, actividad, rentabilidad, endeudamiento y de mercado, de las empresas.

Es muy probable que para el 2020, las incidencias de las medidas por la emergencia sanitaria del SarsCo2-Covid-19, hayan generado disminución en la valoración de las actividades económicas.

2.5.2. Efecto de las Medidas de Emergencia Sanitaria en el Sector Inmobiliario Global, ecuatoriano y en la Provincia de Guayas

Las crisis por SarsCo2-Covid-19, afectó al mercado inmobiliario por las medidas de emergencia sanitaria, disminuyendo la compraventa y alquileres de bienes inmuebles residenciales y no residenciales. En términos generales a nivel global, los precios también se han resentido, con descensos variables en las diferentes regiones del mundo. Sin embargo, la demanda sectorial inmobiliaria, se sustenta en los bajos tipos de interés y la tendencia de que se mantengan bajos a mediano plazo. Es importante señalar, que el sector inmobiliario, sigue representando una opción atractiva de inversión para los inversionistas. De igual manera, las regulaciones a escala planetaria de las rentas de alquileres, coadyuva a que se garantice un nivel de actividad económica del sector, pero puede desestimular la construcción residencial para alquileres.

Por otra parte, se tiene el comportamiento cuantitativo en pandemia, de las actividades económicas inherentes al mercado inmobiliario ecuatoriano, en las cuales se refiere el Valor Agregado por Industrias, PIB a precios constantes en miles de dólares, de la Construcción y Otros Servicios que incluye: Actividades Inmobiliarias y Entretenimiento, Recreación y Otras Actividades de Servicios, se ha encontrado un ciclo pernicioso en estas actividades, con una caída significativa en la data cuantificada. A continuación, se presenta el cuadro correspondiente:

Tabla 1. PIB a Precios Constantes Mercado Inmobiliario Ecuador

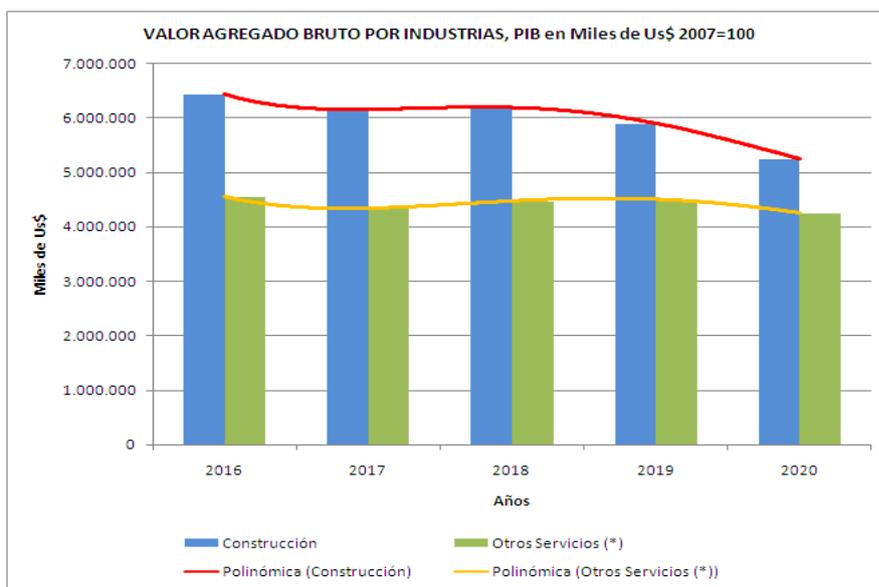
VALOR AGREGADO BRUTO POR INDUSTRIAS, PIB			
Miles de US dólares, 2007=100			
Años	Construcción	Otros Servicios (*)	Total
2016	6.444.179	4.549.584	10.993.763
2017	6.159.857	4.334.813	10.494.670
2018	6.194.446	4.468.172	10.662.618
2019	5.902.444	4.498.695	10.401.139
2020	5.249.857	4.249.175	9.499.032

Fuente: Banco Central del Ecuador y Cálculos Propios.

En el cuadro anterior, se verifica la disminución de las actividades inmobiliarias en el 2020 con respecto al 2019, a nivel nacional.

En la siguiente grafica podemos visualizar el decrecimiento del sector de la construcción en relación a los otros sectores que corresponde al ciclo de las industrias del 2016 al 2020 respectivamente, destacando la crisis pandémica con una baja para el 2020. También se puede visualizar como el sector de otros servicios se han mantenido en relación a los años de investigación.

Figura 2.-Ciclo Económico de las Industrias Inmobiliarias Ecuador



Fuente: Data Cuantitativa del Banco Central del Ecuador y Elaboración Propia.

2.5.3. Caracterización e Importancia del Sector Inmobiliario Local

A nivel local, la Provincia de Guayas, presenta la siguiente información demográfica para el 2019:

Tabla 2. Datos Socioeconómicos Guayas 2019

PROVINCIA DE GUAYAS		
Otros Indicadores Socioeconómicos		
1	Población (habitantes)	4.327.845
2	Analfabetismo %	0,05
3	Escolaridad (años promedio)	10,81
4	Población Económicamente Activa (PEA) (habitantes)	1.904.122
5	Tasa de desempleo %	0,03
6	Tasa de ocupados plenos %	0,47
7	Tasa de subempleo %	0,22
8	Pobreza por NBI %	0,32
9	Pobreza por ingreso %	0,17
10	Remesas (miles de dólares)	872
11	Vehículos motorizados matriculados (unidades)	529.603
12	Volumen de Depósito (miles de dólares)	10.079.578
13	Impuestos, Recaudación Bruta Total (miles de dólares)	4.418.847
14	Especialización productiva Manufacturera %	0,22
15	Profundización financiera %	0,36

Fuente: Banco Central del Ecuador

Con base en la tabla de datos precedente, el mercado de esta provincia en el 2019, tiene más de cuatro millones de habitantes, con casi un 50% de población económicamente activa que está ocupada formalmente en casi la mitad (47%), con un 22% de subempleados. Se cuantifica dos indicadores de pobreza: NBI= 32% y por ingreso = 17%, con un volumen de depósitos superior a los diez mil millones de dólares.

De igual manera, es pertinente evidenciar el comportamiento cuantitativo de las actividades relacionadas con el sector inmobiliario de la provincia estudiada. A continuación se presenta la data de la construcción y las actividades inmobiliarias, en el período 2016-2019: En la tabla se observa a las actividades inmobiliarias y construcción valorados con un intervalo de dos millones de dólares aproximadamente en lo que va del 2016 al 2019.

Tabla 3. Valoración Sector Inmobiliario Guayas

PROVINCIA DE GUAYAS VALOR AGREGADO EN MILES DE DÓLARES (2007=100)				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS SECTOR INMOBILIARIO	2019	2018	2017	2016
Construcción	1.478.590	1.459.696	1.464.847	1.525.772
Actividades inmobiliarias	1.182.382	1.110.956	1.081.890	1.017.093
TOTAL	2.660.973	2.570.652	2.546.737	2.542.865

Fuente: Banco Central del Ecuador y Cálculos Propios.

2.5.4. Análisis de Créditos Hipotecarios en el Sector de la Construcción y su aporte económico en Ecuador Provincia Guayas.

La colocación de Créditos Hipotecarios para el 2020 en el Ecuador fue de \$1.140.9 millones que representa una disminución de -32.9% en comparación al año 2019. Esta disminución se debe a la importancia en que prácticamente la mayor parte de los ingresos de este sector se derivan del desembolso de créditos hipotecarios.

Las entidades financieras de la Banca privada tuvieron un crecimiento en la participación sobre estos créditos para el 2020 en un 65% mientras que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social tuvo una participación del 35%.

De acuerdo a los datos de la fuente del Banco Central del Ecuador se registró una variación anual en el 2020 de las instituciones financieras de la Banca Privada para el 2020 a \$774.10 millones y para el 2019 \$ 1.134.6 millones lo que indica que para el 2020 por otro lado el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social presento un decaimiento anual en créditos hipotecarios del 2020 por \$ 396.8 millones y en el 2019 \$564.70 millones.

El mercado inmobiliario en el País funciona en la actualidad como un dinamizador de la economía, esencialmente por la eficiente relación que ha logrado en todos los actores económicos. Un papel importante es el sector financiero público, mediante la participación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social así como también el sector financiero de la banca privada quienes mantienen activa la concesión de créditos hipotecarios, negociando al mismo tiempo la colaboración de los constructores y promotores quienes han logrado mantener un mercado triunfante y confiable a la vista de los consumidores.

El trabajo del sector inmobiliario manifiesta su importancia para el crecimiento económico de Ecuador. Cuando se compara el incremento del Producto Interno Bruto (PIB) general con el PIB del sector inmobiliario, se puede evidenciar que es uno de los sectores más dinámicos para el Ecuador.

En el caso de la provincia del Guayas, las actividades económicas que más aportaron al VAB: fueron: la construcción (12,89%), comercio (12,27%) y servicios profesionales (9,34%).

El sector inmobiliario es importante y radical en la economía ya que cada dólar invertido en el sector se convierte en un ciclo de pagos que activa claramente varias actividades económicas.

Su encadenamiento con otros sectores como insumos y servicios se traduce en números de empleos y familias que dependen de forma espontánea de este sector.

La desaceleración y una lenta recuperación del sector en específico traen consigo un importante crecimiento en el desempleo en Ecuador, mientras las condiciones de vida de los hogares desmejoran.

CAPÍTULO 3: ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN GUAYAS BAJO EL CONTEXTO DE LA EMERGENCIA SANITARIA

El tipo de estudio utilizado ha sido cuantitativo, puesto que se hizo uso de información cuantificable, en este caso específicamente los estados financieros de diez (10) empresas inmobiliarias de la Provincia de Guayas en el Ecuador dentro de esta muestra contemplamos empresas con distintas características dentro de estas tenemos: con o sin empleados, historia dentro del mercado desde su constitución, capital registrado, crecimiento de activos y pasivos como la aportación en el mercado de acuerdo al sector, pequeñas, medianas y grandes; con el fin de que los datos analizados se apeguen a la realidad de cada grupo y así los resultados se vuelvan concisos de acuerdo al estudio, según datos obtenidos del portal de la Superintendencia de Compañías y Valores; con esta información, se ha

realizado el respectivo análisis gráfico lineal, así como comparativo estadístico para establecer las variaciones existentes en el período de estudio.

Las referidas empresas, seleccionadas para la investigación son las siguientes:

1. Salcedo Internacional S.A. (INTERSAL), RUC 0990371865001, capital registrado por USD 5.018.630.
2. Promotora Inmobiliaria Vida Nueva S.A. (VINSA), RUC 0992694246001, capital registrado por USD 13.435.152.
3. Servicio de Administración de Bienes S.A (DIBIENS), RUC 0991266658001, capital registrado por USD 18.979.250.
4. Inmobiliaria del Sol S.A. (MOBILSOL), RUC 0991274545001, capital registrado por USD 14.359.415.
5. Promotores Inmobiliarios S.A. (PRNOBIS), RUC 0991389792001, capital registrado por USD 5.350.800.
6. Inmobiliaria Sánchez S.A. (INMOSANCHEZ), RUC 0991426485001, capital registrado por USD 10.336.607,16.
7. Inmobiliaria Caraciolo S.A., RUC 0992169354001, capital registrado por USD 9.037.128.
8. Inmobiliaria Talum S.A., RUC 0992481293001, capital registrado por USD 8.000.000.
9. Inmobiliaria Inmuebles PICA S.A. (INMOPICA), RUC 0992791713001, capital registrado por USD 4.586.160.
10. Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A. (INMOMUNDO), RUC 1791291948001, capital registrado por USD 3.230.000.

Previamente al análisis cuantitativo, se ha considerado la revisión documental de las principales Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vinculadas al tema objeto de estudio, especialmente la NIC 1. Presentación de Estados Financieros, la NIC 8. Políticas Contables, Estimaciones y Errores; NIC 10 Hechos ocurridos posteriores al cierre de EF. Posteriormente se ha profundizado en los elementos de los EF y se analizan las principales cuentas que pudieron ser afectadas por las medidas sanitarias implementadas para abordar la pandemia así como sus efectos en este importante sector productivo, tales como las Cuentas por Cobrar (NIIF 9), Inventarios (NIC 2), Propiedad, Planta y Equipo (NIC 16), Inversiones (NIC 28, si es el caso), Cuentas por Pagar (NIIF 9), Ingresos (NIIF 15), NIC 36 (deterioro que han sufrido los activos PPE, si fuese el caso).

Para el análisis se utilizaron las siguientes cuentas obtenidas de los estados financieros dichas consideraciones permiten el análisis de las empresas en cuanto a la toma de decisiones y como las empresas gestionan acciones para evidenciar su estado actual y futuro. Los autores (Arroyo, Vásquez, Villanueva y Estupiñán) destacan la relevancia de los indicadores y su clasificación que se alinea con el enfoque planteado en los estudios mismos que se describen a continuación.

Información de las cuentas:

- Ventas
- Utilidades
- Activos
- Pasivos
- Patrimonio

E indicadores financieros como:

- Endeudamiento: endeudamiento sobre activos totales; endeudamiento de leverage o apalancamiento.
- Rentabilidad: rentabilidad del patrimonio; rentabilidad del activo, margen bruto; margen operacional de utilidad.
- Beneficios tributarios.

De todos estos se ha realizado un análisis estadístico de las variaciones existentes entre un período y otro, así como un análisis gráfico. Además, se estudiarán las principales causas, entendiendo los estados financieros, las variables macroeconómicas y las políticas impuestas a nivel de país.

Además, la metodología a utilizarse ha hecho uso del análisis bibliográfico sustentado en fuentes confiables de revistas indexadas, estudios y libros, que permiten sustentar tanto el análisis conceptual, así como el contextual para dar soporte al análisis cuantitativo.

Por tanto, dentro de la investigación, se utilizará el análisis estadístico a través de un análisis de correlación, para determinar si el comportamiento en el año 2020 está correlacionado con comportamiento cíclico recesivo del Producto Interno Bruto a precios constantes (2007=100) o PIB real. Los datos serán tabulados en los programas Excel para la presentación descriptiva de la información y comprobación en SPSS para la parte analítica.

3.1. Participación en el Mercado Empresas de Estudio

La actividad inmobiliaria se encuentra entre la segunda al mando entre las actividades que genera comercio a la Provincia del Guayas.

Para determinar la participación en el mercado de las empresas estudiadas se recolecto la información acorde a la base de datos de la Superintendencia de Compañías y se filtró por actividad económica, provincia y se calculó de la siguiente forma:

Participación de Mercado: (Ingresos Totales / Ingresos Totales de la Industria)

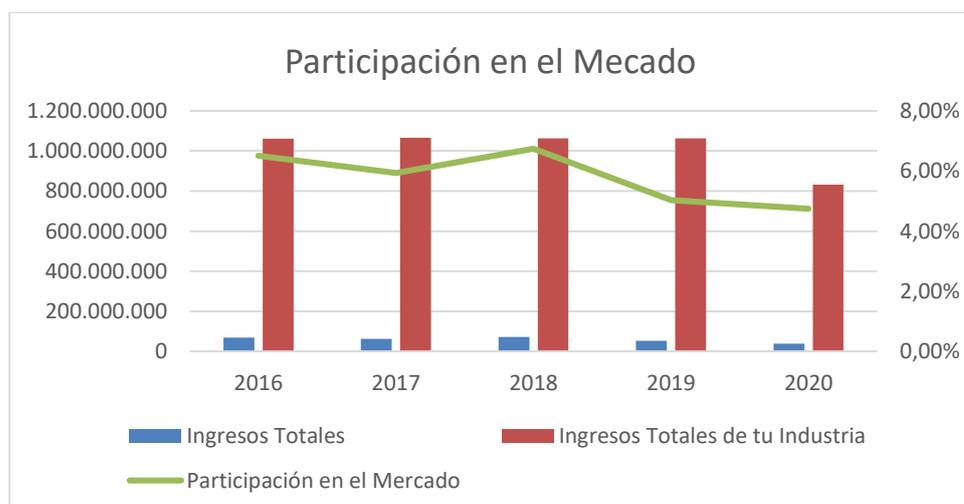
Tabla 4. Participación en el Mercado de las empresas escogidas

Años	2016	2017	2018	2019	2020
# de Empresas	4407	4484	4433	4374	4241
Ingresos Totales	69,045,546	63,166,596	71,571,101	53,410,939	39,442,692
Ingresos Totales de tu Industria	1,061,486,786.21	1,065,739,139.63	1,061,942,650.71	1,062,190,892.57	831,563,544.63
Participación en el Mercado	6.50%	5.93%	6.74%	5.03%	4.74%

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador y Elaboración Propia

Como podemos ver de la muestra escogida para el año 2016 está represento el 6.50%, considerando que tenemos 4407 empresas en el Guayas bajo este sector según fuente de datos de la Superintendencia de Compañías para el año 2016. Con el pasar del tiempo vemos que este porcentaje va disminuyendo hasta llegar a un 4.74% y 4241 empresas activas para el 2020.

Figura 3. Participación en el Mercado Empresas escogidas



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

A continuación se presenta la siguiente tabla la misma que muestra la participación en el mercado de las Empresas caso estudio como su tamaño dentro del sector de la industria ya sea este pequeño, mediano o grande. También se indica la cantidad de empleados que cada una de las empresas mantienen.

Tabla 5. Ranking de Empresas Escogidas de acuerdo al Sector

Posición	Expediente	Nombre	Tamaño	Sector	Cant. Empleados
47	124825	TALUM S.A.	MEDIANA	SOCIETARIO	3
201	68701	SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.	MEDIANA	SOCIETARIO	19
223	69261	INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL	GRANDE	MERCADO DE VALORES	95
273	77187	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.	MEDIANA	MERCADO DE VALORES	56
488	49000	INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.	GRANDE	SOCIETARIO	4
502	9688	SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.	MEDIANA	SOCIETARIO	33
746	104629	CARACIOLO S.A.	MICROEMPRESA	SOCIETARIO	4
757	79915	INMOBILIARIA SANCHEZ S.A. INMOSANCHEZ	MEDIANA	SOCIETARIO	4
829	166362	INMOPICA - INMUEBLES PICA S.A.	MEDIANA	SOCIETARIO	4
1183	64521	PROMOTORA INMOBILIARIA VIDA NUEVA VINSA S.A.	PEQUEÑA	SOCIETARIO	4

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador y Elaboración Propia

3.2. Resumen de datos

Tabla 6. Datos Económicos-Financieros de las 10 Empresas Inmobiliarias Escogidas.

CUENTA	2016	2017	2018	2019	2020
ACTIVO	533,041,546	595,921,470	614,412,633	662,355,431	722,558,542
PASIVO	352,064,701	392,609,564	376,147,676	410,987,086	464,829,780
PATRIMONIO	180,976,845	203,311,906	238,264,956	251,368,345	257,728,762
TOTAL INGRESOS	69,045,546	63,166,596	71,571,101	53,410,939	39,442,692
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	20,251,499	22,598,205	23,559,843	19,957,054	-6,509,034
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CAUSADO EN EL EJERCICIO	3,658,411	4,421,143	6,140,403	5,957,926	3,012,654.93
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE I.R.	16,593,088	18,177,062	17,419,440	13,999,128	-9,521,689.29

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020
ENDEUDAMIENTO	5.27	4.99	4.23	3.99	3.86
MARGEN DE UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	1.34	0.58	3.13	2.22	-2.83
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ROE	0.98	0.85	0.61	0.39	-0.57
RENTABILIDAD DEL ACTIVO ROA	0.32	0.33	0.32	0.28	-0.05

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador y Elaboración Propia

En la tabla precedente, se observan los datos de cada una de las cuentas e indicadores seleccionados, donde se visualiza preliminarmente cómo existe un crecimiento en las cuentas de activo y patrimonio desde 2016 al 2019. En el pasivo se dio crecimiento con la excepción del 2018. En cuanto a los ingresos, así como las utilidades, se generan disminuciones en 2019 y 2020. Sin embargo, aún los valores son aceptables y se mantienen utilidades positivas hasta 2019 inclusive con el decrecimiento de las ventas en 2019, pero es claro que en 2020 el decrecimiento es muy importante, en ingresos, utilidades, aunque no se observa una disminución en el patrimonio, así como en los activos lo cual demuestra que a pesar de las pérdidas que tuvieron las empresas, se logró mantener una cierta estabilidad en la situación empresarial por su propia gestión, pero es claro que las ventas cayeron de forma importante, así como las utilidades. Para un análisis a profundidad a continuación se presentan cada una de las cuentas con su respectivo análisis gráfico.

En el caso del activo y pasivo total de las empresas, no han existido variaciones significativas a 2020, esto se pudo esclarecer al observar que en algunas de las empresas el endeudamiento disminuyó conjuntamente con los activos, en otros casos aumento para poder cubrir los requerimientos y esto tuvo efecto directo también sobre los activos, por ello no se observa mayor variación.

3.2.1. Activos

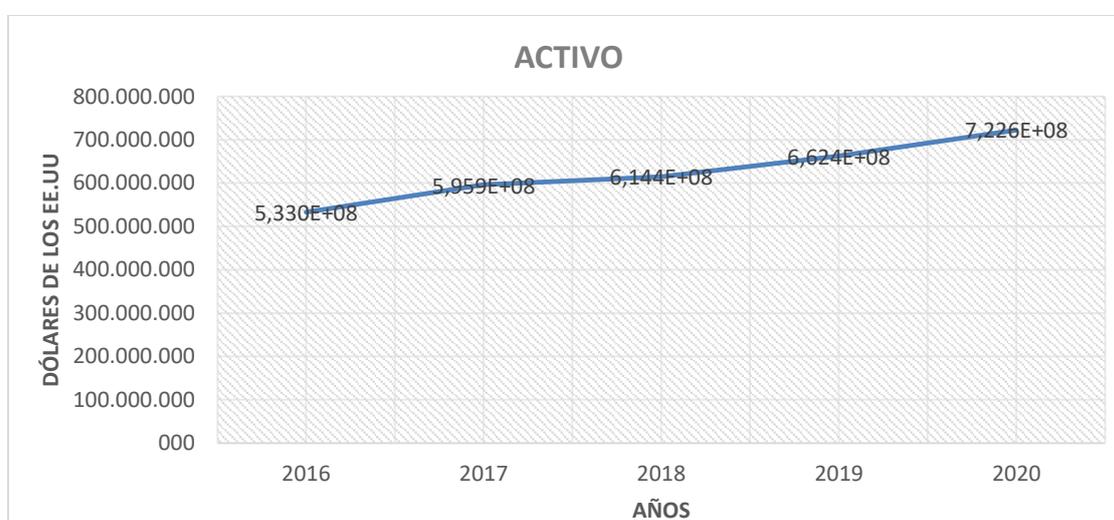
El análisis de los activos muestra que estos crecieron en el período, partiendo en 533 hasta alcanzar los 723 Millones de USD\$. Los crecimientos interanuales fueron:

- a) 2017-2016, se incrementó en 62,8 Millones de USD\$.
- b) 2018-2017, se incrementó en 18,49 Millones de USD\$.
- c) 2019-2018, se incrementó en 47,94 Millones de USD\$.

d) 2020-2019, se incrementó en 60,20 Millones de USD\$.

Para el período 2018-2017 existió un menor crecimiento en los activos de las diez empresas inmobiliarias más grandes del sector del Guayas. Esto en un inicio puede ser sorprendente, pues en ese periodo no se sintieron los efectos de la pandemia y en la economía global, mientras que en los años pandémicos se incrementaron significativamente los activos. Es pertinente tomar en cuenta que si bien la producción del sector de la construcción y de sus ventas ha disminuido o en algún momento se paralizaron, los activos no se vieron directamente afectados, sino solamente se ha visto una ralentización en las empresas.

Figura 4. Evolución de la Cuenta de Activos Empresas caso estudio



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

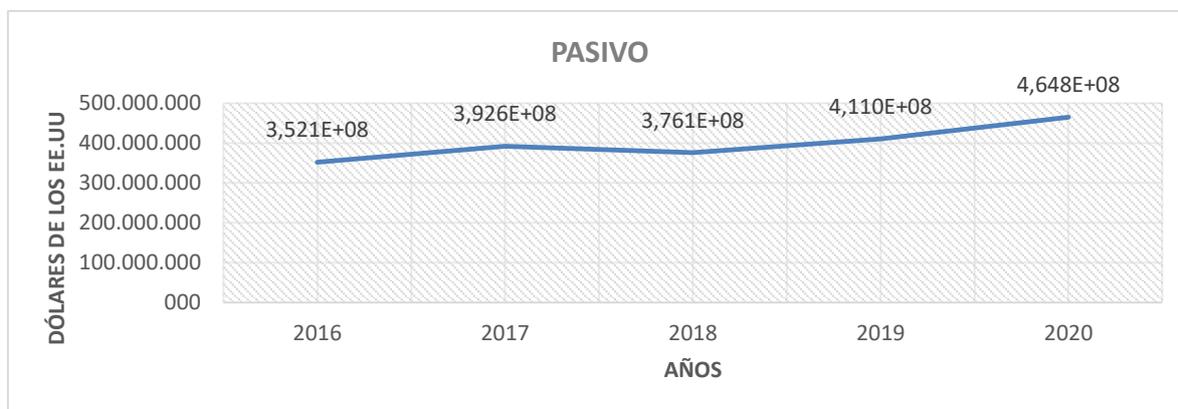
3.2.2. Pasivo

El análisis de los pasivos muestra que estos crecieron en el período, partiendo en 352 hasta alcanzar los 465 Millones de USD\$. Los crecimientos interanuales fueron:

- 2017-2016, se incrementó en 40,54 Millones de USD\$.
- 2018-2017, se disminuyó en -16,46 Millones de USD\$.
- 2019-2018, se incrementó en 34,83 Millones de USD\$.
- 2020-2019, se incrementó en 53,84 Millones de USD\$.

La evolución de los en la siguiente gráfica, muestra que a partir del 2018, se acelera el endeudamiento más que proporcional con respecto al 2016 y 2017.

Figura 5. Evolución de la Cuenta de Pasivos en Empresas Inmobiliarias de Guayas caso estudio



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

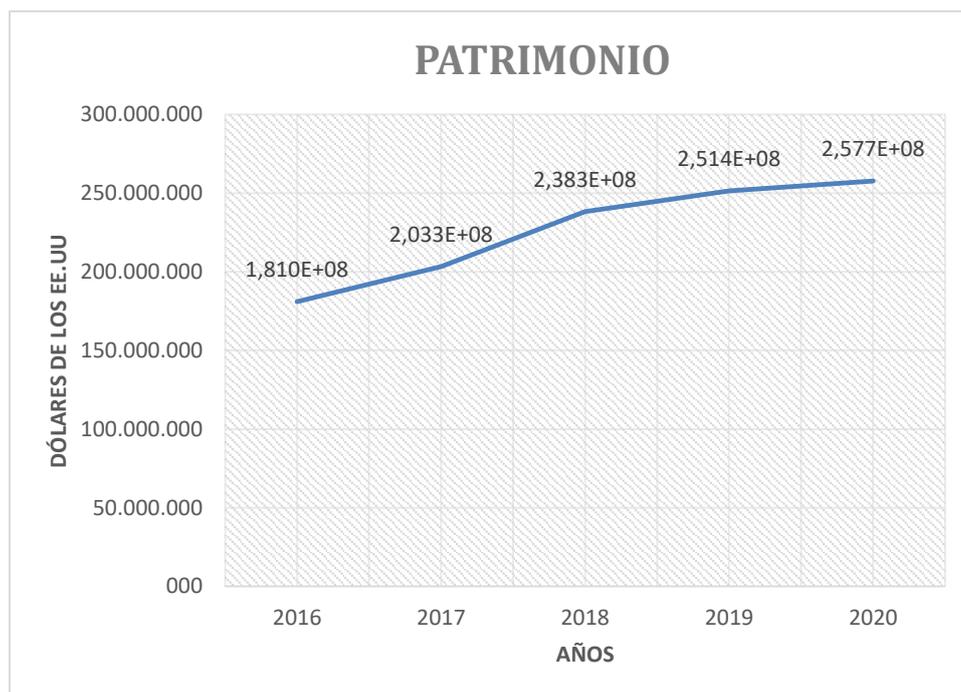
3.2.3. Patrimonio

El análisis del patrimonio muestra que este creció en el período, partiendo en 181 millones hasta alcanzar los 258 Millones de USD\$. Los crecimientos interanuales fueron:

- 2017-2016, se incrementó en 22,33 Millones de USD\$.
- 2018-2017, se incrementó en 34,95 Millones de USD\$.
- 2019-2018, se incrementó en 13,10 Millones de USD\$.
- 2020-2019, se incrementó en 6,36 Millones de USD\$.

El efecto al patrimonio se observa similar al caso de las cuentas de activos, mientras los años 2016, 2017 y 2018 han sido crecientes, desde el 2019 el patrimonio total de las empresas empieza a crecer desacelerada mente, pero hay que tomar en cuenta la variación existente de la cantidad de empresas registradas en la Superintendencia de Compañías del Ecuador para los años de estudio, seguidamente se observa que existió un incremento del número de organizaciones en 2016 y 2017, pero a partir de 2018 y 2019 se disminuyó el número de compañías; en 2020 la disminución fue significativa como se observa en el gráfico siguiente:

Figura 6. Evolución de la Cuenta de Patrimonio en Empresas caso estudio



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

3.2.4. Ingresos por ventas

El análisis de los ingresos muestra que este ha decrecido mayoritariamente en el período, partiendo en 69,04 Millones de USD\$ hasta alcanzar los 39,44 Millones de USD\$. Los crecimientos interanuales fueron:

- 2017-2016, disminuyó en -5,87 Millones de USD\$.
- 2018-2017, creció en 8,40 Millones de USD\$.
- 2019-2018, disminuyó en -18,16 Millones de USD\$.
- 2020-2019, disminuyó en -13,97 Millones de USD\$.

Al analizar los ingresos, se puede observar que hasta 2018 los ingresos permanentemente están decreciendo, pero en 2018-2017, existió un incremento. El mayor decrecimiento de los ingresos es en el año que se declara la Pandemia. Para 2020 se genera una disminución nuevamente, producto de la fase recesiva cíclica de la economía ecuatoriana.

Figura 7 .Evolución de la Cuenta de Ingresos en Empresas caso estudio



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

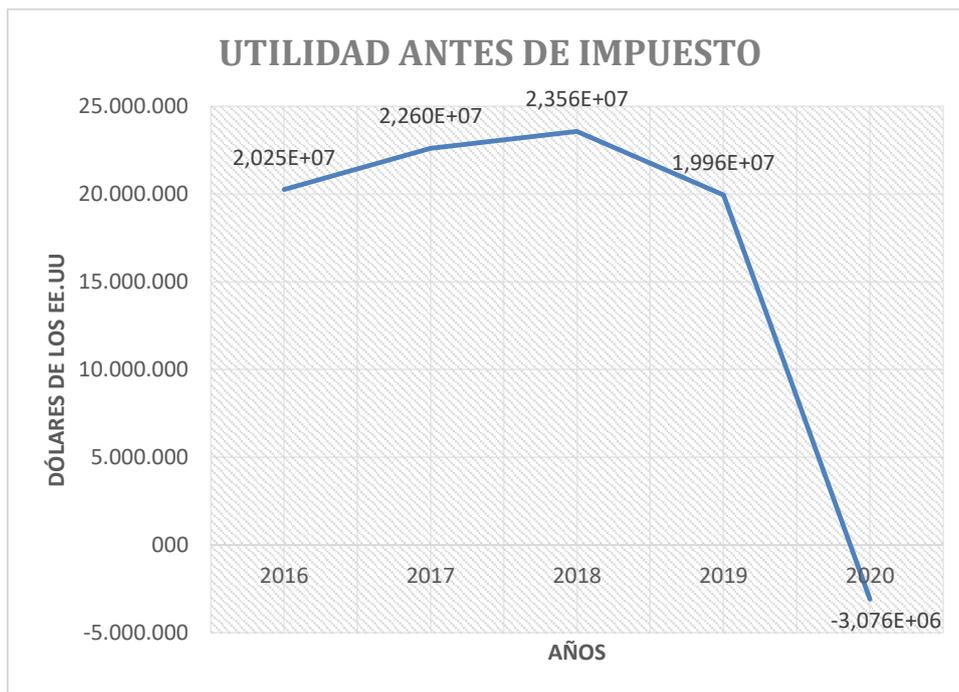
3.2.5. Utilidad antes de impuestos

El análisis de la utilidad antes de impuestos en USD\$, muestra movimientos crecientes y decrecientes entre los distintos períodos de análisis, partiendo en 20,3 Millones de USD\$ hasta caer en los -3,08 Millones de USD\$. Los crecimientos interanuales fueron:

- 2017-2016, se incrementó en 2,34 Millones de USD\$.
- 2018-2017, se incrementó en 0,92 Millones de USD\$.
- 2019-2018, disminuyó en -3,60 Millones de USD\$.
- 2020-2021, disminuyó en -23,03 Millones de USD\$.

La utilidad posiblemente sea el indicador que mayor efecto muestra para el 2020, pues es claro que las utilidades se han mantenido con variaciones moderadas desde 2016 a 2019, sin embargo a 2020 las utilidades antes de impuestos no solamente han disminuido, sino que han sido en total negativas, es decir que existió una pérdida generalizada las diez (10) empresas del sector con un dato concluyente completamente. Sin embargo, adicionalmente se analizan finalmente las utilidades netas de las empresas para observar el efecto directo de la actividad del año debido a situación sanitaria mundial.

Figura 8. Evolución de la Cuenta de Utilidad Neta antes de Impuestos en Empresas caso estudio



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

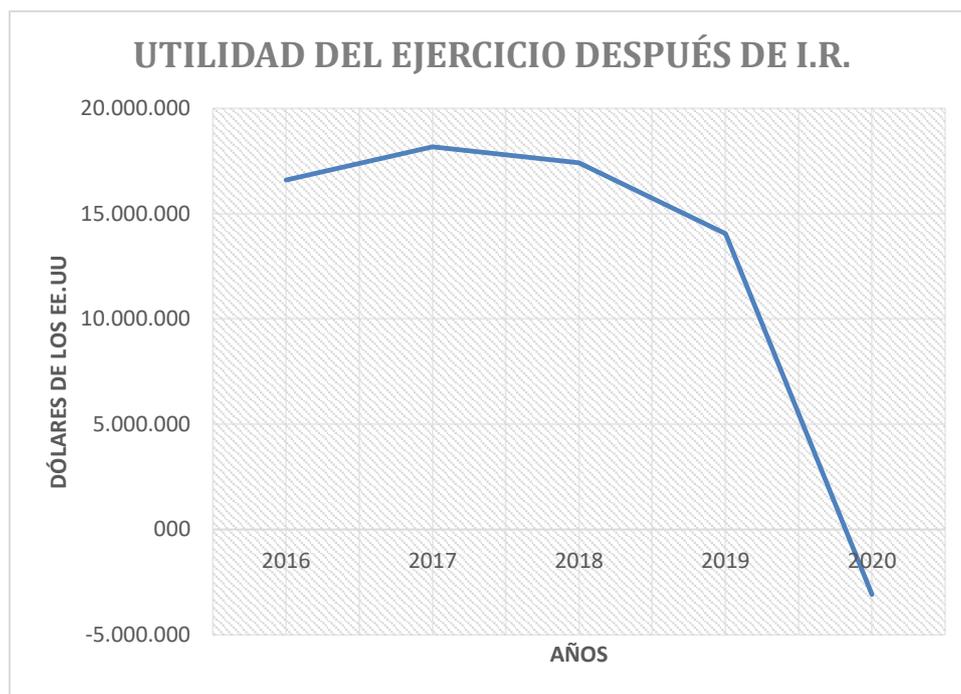
3.2.6. Utilidad neta después del Impuesto a la Renta

El análisis de la utilidad neta después de Impuestos en USD\$, muestra movimientos decrecientes y crecientes entre los distintos períodos de análisis, partiendo en 16,59Millones de USD\$ hasta caer en los -9,52 Millones de USD\$. Los crecimientos interanuales fueron:

- e) 2017-2016, se incrementó en 1,58 Millones de USD\$.
- f) 2018-2017, disminuyó en -0,76 Millones de USD\$.
- g) 2019-2018, disminuyó en -3,37 Millones de USD\$.
- h) 2020-2019, disminuyó en -23,52 Millones de USD\$.

Es notorio el efecto pandémico, puesto que solamente en este ramo inmobiliario y en la provincia del Guayas, se observa claramente que las medidas sanitarias ya sean justificadas o no, afecta las utilidades netas de las empresas, con las correspondientes implicaciones en la economía del país.

Figura 9. Evolución de la Cuenta de Utilidad Neta en Empresas caso Estudio



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

3.2.7. Impuesto a la Renta Causado.

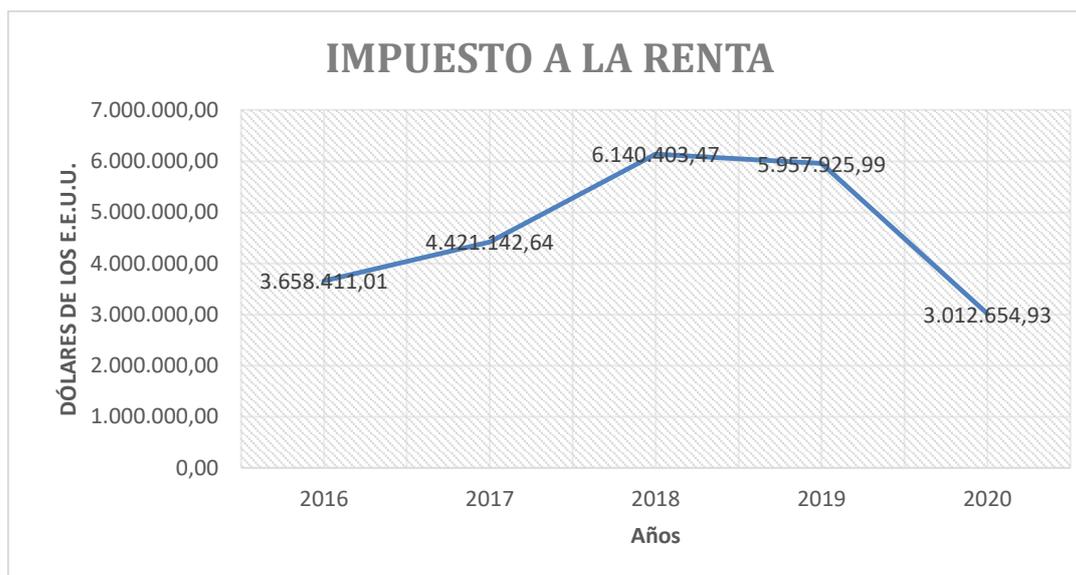
El análisis del Impuesto a la Renta causado de las empresas sujetas al estudio, muestra movimientos decrecientes y crecientes en el período, partiendo en 3,6 Millones de USD\$ hasta caer en los 3,01 Millones de USD\$. Los crecimientos interanuales fueron:

- i) 2017-2016, se incrementó en 762 Mil de USD\$
- j) 2018-2017, se incrementó en 1.71 Millones de USD\$.
- k) 2019-2018, disminuyó en 182 Mil de USD\$.
- l) 2020-2019, disminuyó en -2,94 Millones de USD\$.

Algunas empresas en el caso de estudio no han generado Utilidades y por lo tanto no generaron impuesto a la renta debido a la crisis sanitaria que afectó en mayor medida

En la siguiente gráfica se muestra el movimiento del Impuesto a la Renta de los años 2016 a 2020.

Figura 10. Evolución del Impuesto Causado Empresas de estudio



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

3.3. Análisis de las empresas estudiadas

A continuación se presentan los principales resultados financieros de cada una de las empresas analizadas iniciando con sus cuentas centrales como son activos, pasivos, capital, ingresos, utilidad neta antes de impuestos, impuesto causado y utilidad neta.

3.3.1. Salcedo Internacional S.A. (INTERSAL)

Salcedo Internacional S.A. es constituida en la ciudad de Guayaquil el 29 de Diciembre de 1978 teniendo como actividad principal la construcción y venta de proyectos inmobiliarios, entre otras actividades afines.

Entre los proyectos más importantes tenemos: Ceibos Medical, Costalmar y Millennials (Ceibos).

En cuanto al análisis de las cuentas principales: activos y pasivos, la tendencia ha permanecido a la baja desde 2016 a 2018, en 2019 se pudo mantener y en 2020 tuvo nuevamente una disminución.

En cuanto se puede observar la variabilidad de sus ingresos, con una tendencia a la baja en 2019 con mayor intensidad al 2020; esto se debe a que las ventas de bienes y servicios del año 2020 en comparación al año 2019 bajaron considerablemente.

En cuanto a las cuentas patrimoniales para el 2020 vemos un incremento en consideración al año 2019 pero si lo comparamos con el 2016 este ha tenido una baja considerable.

Tabla 7. Principales cuentas empresa Salcedo Internacional

SALCEDO	AÑOS				
	2016	2017	2018	2019	2020
ACTIVO	53,041,127	49,435,740	44,768,907	44,553,042	40,611,112
PASIVO	33,432,024	29,761,815	25,955,787	25,549,951	21,342,511
PATRIMONIO	19,609,103	19,673,925	18,813,120	19,003,091	19,268,601
TOTAL INGRESOS	11,320,087	6,793,853	8,647,864	4,627,727	3,116,396
UTILIDAD NETA DEL	929,066	379,034	1,076,324	381,238	-1,761,743
IMPUESTO SOBRE LA	204,394	83,388	269,081	111,789	90,273
UTILIDAD DEL EJERCICIO	724,671	295,647	807,243	269,450	-1,852,016

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

Figura 11. Principales cuentas empresa Salcedo Internacional



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

Su participación en el Mercado para el año 2020 tuvo una baja significativa considerando los años anteriores a pesar de manejar proyectos importantes; esta para el 2020 nos dio un resultado de 0.37% y para el 2016 un 1.07%.

Figura 12. Participación en el Mercado Salcedo Internacional



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

El endeudamiento de la empresa se ha mantenido bastante estable, con una ligera tendencia a la baja. La rentabilidad del patrimonio y del activo ha tenido un pequeño incremento a 2020, pero el margen de utilidad presenta una baja. Esto se explica principalmente por una disminución de costos y de ingresos afectando los resultados.

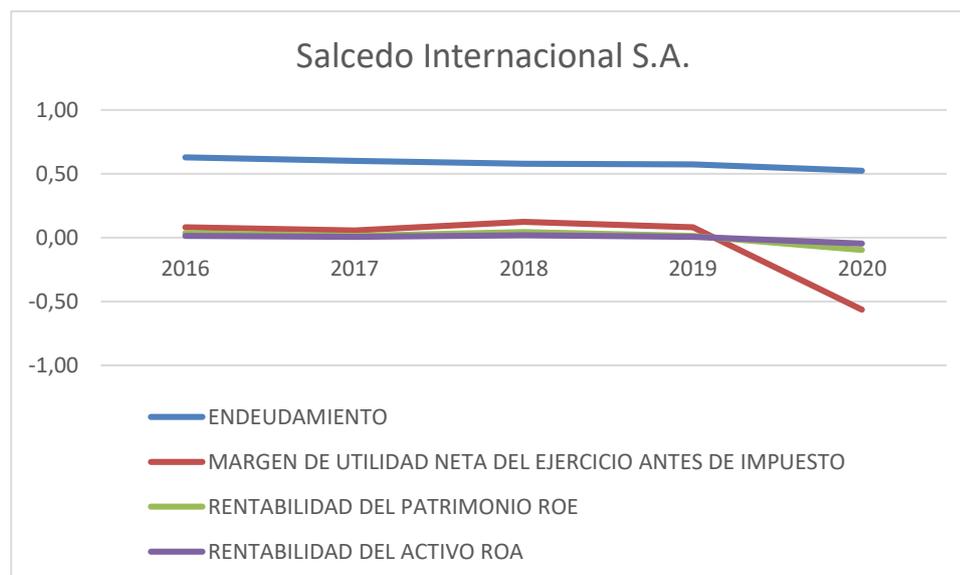
Para profundizar en el análisis se puede observar los principales indicadores:

Tabla 8. Indicadores empresa Salcedo Internacional

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020
ENDEUDAMIENTO	0.63	0.60	0.58	0.57	0.53
MARGEN DE UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	0.08	0.06	0.12	0.08	-0.57
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ROE	0.04	0.02	0.04	0.01	-0.10
RENTABILIDAD DEL ACTIVO ROA	0.01	0.01	0.02	0.01	-0.05

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

Figura 13. Indicadores empresa Salcedo Internacional



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

3.3.2. Promotora Inmobiliaria Vida Nueva S.A. (VINSA)

Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A. fue constituida el 8 de octubre del 2010 en la ciudad de Guayaquil.

Su objeto principal es la compra, venta, enajenación, administración y promoción de inmuebles.

En el caso de VINSA se puede observar que ha mantenido de 2016 a 2019 un crecimiento sostenido en ventas y con un repunte en 2019, sin embargo en 2020 tuvo una caída. Esto no se ha visto reflejado en sus activos y patrimonio, contrariamente a 2018 logró bajar sus pasivos a un valor mínimo en relación a sus activos y ese mismo nivel lo pudo mantener en 2020.

Vinsa S.A. presenta pérdida del ejercicio al año 2020, Los costos y gastos se mantuvieron firmes en consideración al año anterior pero los ingresos se vieron afectados provocando una desventaja con años anteriores, por lo que no se generó un impuesto a la renta por pagar por este año.

En lo que respecta a su participación en el mercado inmobiliario esta se mantuvo para el 2020 ya que el factor a comparar de acuerdo a la industria bajo para todas las entidades quedando en 0.02%.

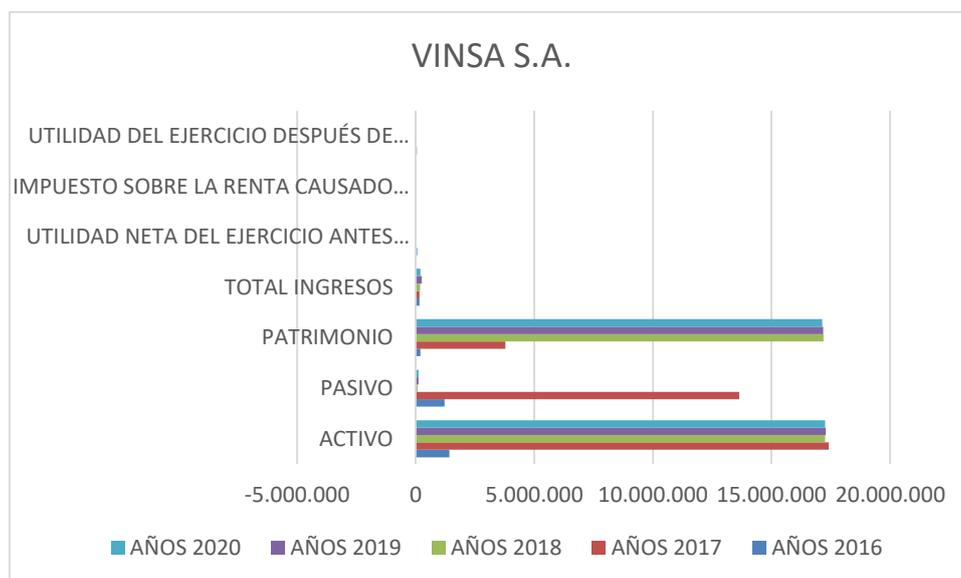
A continuación se presenta la siguiente tabla, la misma que muestra el comportamiento de las cuentas principales de este análisis:

Tabla 9 Principales cuentas estados empresa VINSA

VINSA	AÑOS				
CUENTA	2016	2017	2018	2019	2020
ACTIVO	1,419,740	17,406,214	17,262,907	17,292,100	17,263,894
PASIVO	1,214,481	13,632,861	75,638	115,371	119,367
PATRIMONIO	205,259	3,773,353	17,187,269	17,176,730	17,144,528
TOTAL INGRESOS	158,814	163,411	180,786	258,237	202,023
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	64,806	14,730	5,291	7,289	-15,565
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CAUSADO EN EL EJERCICIO	14,257	3,241	1,164	4,816	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE ISLR	50,549	11,489	4,127	2,473	-15,565

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

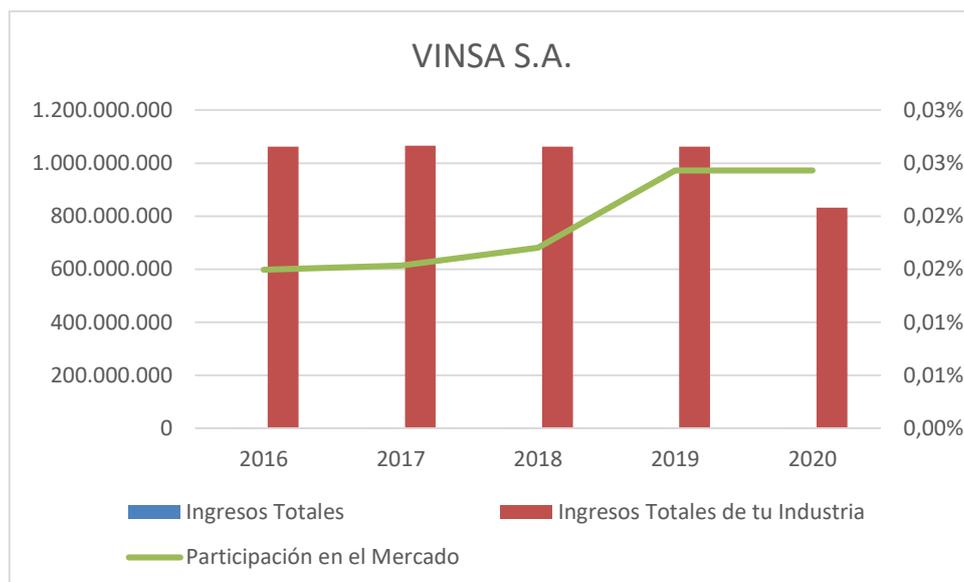
Figura 14. Principales cuentas empresa VINSA



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

A continuación se presenta la participación en el mercado de Vinsa S.A.

Figura 15. Participación en el Mercado Vinsa S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Se puede observar que el comportamiento de los indicadores, especialmente de rentabilidad disminuyó de 2016 a 2017 pero se han mantenido con una ligera disminución a 2019, pero en 2020 si existieron pérdidas que alcanzan casi los beneficios que se obtuvieron en los 3 años anteriores, por tanto la caída en sus valores es bastante significativa.

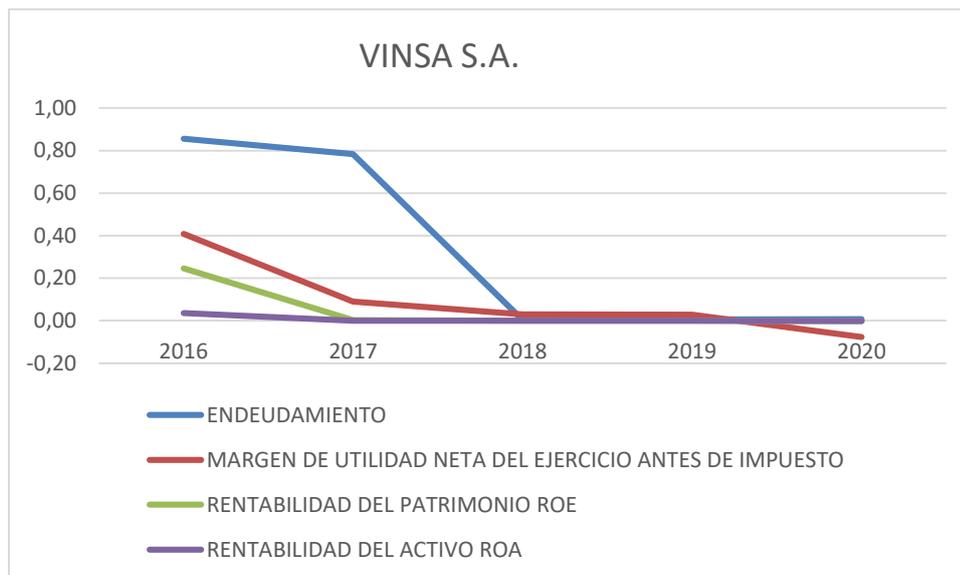
Tabla 10. Indicadores empresa VINSAs

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020
ENDEUDAMIENTO	0.86	0.78	0.00	0.01	0.01
MARGEN DE UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	0.41	0.09	0.03	0.03	-0.08
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ROE	0.25	0.00	0.00	0.00	0.00
RENTABILIDAD DEL ACTIVO ROA	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

A continuación en la siguiente grafica se puede demostrar el comportamiento de los Indicadores de Vinsa SA. Durante los periodos de estudios 2016-2020 respectivamente:

Figura 16. Indicadores empresa Vinsa S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

3.3.3. Servicio de Administración de Bienes S.A (DIBIENS)

Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A. fue constituida el 8 de Octubre de 2004 en la ciudad de Guayaquil.

Su actividad es principal es la adquisición de terrenos para construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta propia o ajena de toda clase de vivienda familiares o unifamiliares para su posterior venta.

Entre los proyectos más importantes en servicio de administración que ha tenido tenemos la Romareda (Autopista Terminal Terrestre – Pascuales).

Dibiens ha logrado mantener sus ingresos, con algunas variaciones, En el periodo del 2020 estos se incrementaron. Este mismo comportamiento muestran: activos, pasivos y capital, lo que demuestra que Dibiens S.A. se ha logrado mantener con una estabilidad económica, aún en caso de pandemia.

Obtiene ingresos principalmente por los servicios de alquiler de propiedades de inversión y también por el cobro de expensas, relacionadas al mantenimiento de dichas propiedades.

Dibiens S.A. ha presentado perdidas recurrentes que acumuladas al 31 de Diciembre ascienden provocando un déficit en su capital de trabajo por lo que la Administración deberá tomar medidas y planes de operación y expectativas de rentabilidad de acuerdo a este escenario.

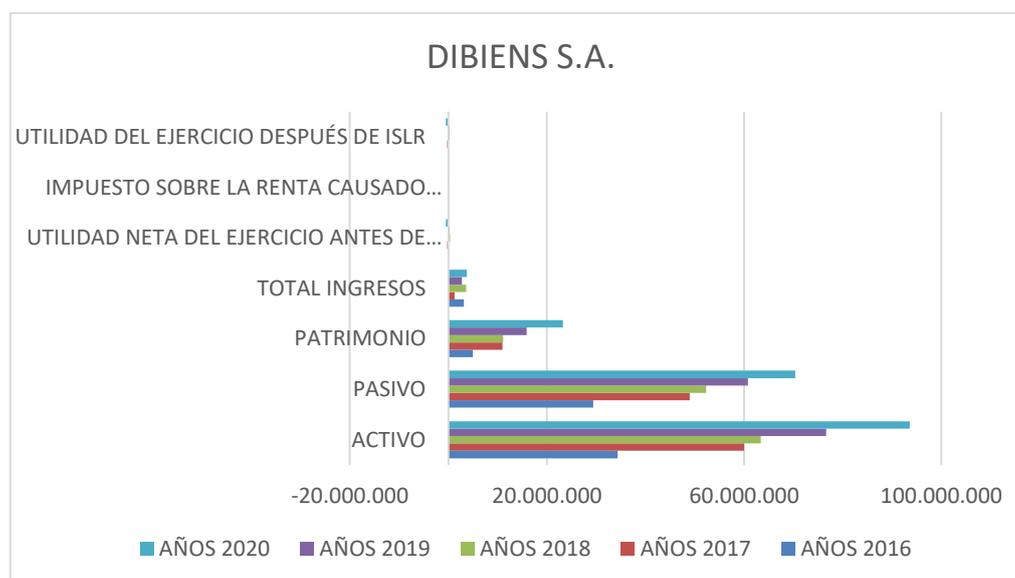
Entre estas medidas podemos contemplar una reducción de gastos, replantear las estrategias de proyectos previstos, capitalizar para eliminar resultados acumulados por pérdidas acumuladas y mejorar el capital de trabajo.

Tabla 11. Principales cuentas estados empresa DIBIENS

DIBIENS CUENTA	AÑOS				
	2016	2017	2018	2019	2020
ACTIVO	34,366,289	60,008,657	63,418,448	76,672,124	93,665,058
PASIVO	29,401,194	49,004,780	52,310,584	60,766,965	70,421,352
PATRIMONIO	4,965,095	11,003,876	11,107,864	15,905,159	23,243,705
TOTAL INGRESOS	3,166,397	1,295,397	3,644,086	2,742,710	3,753,584
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	-81,396	-230,198	373,012	237,087	-490,433
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CAUSADO EN EL EJERCICIO	0.00	0.00	93,253	17,637	0.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE ISLR	-81,396	-230,198	279,759	219,450	-490,433

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

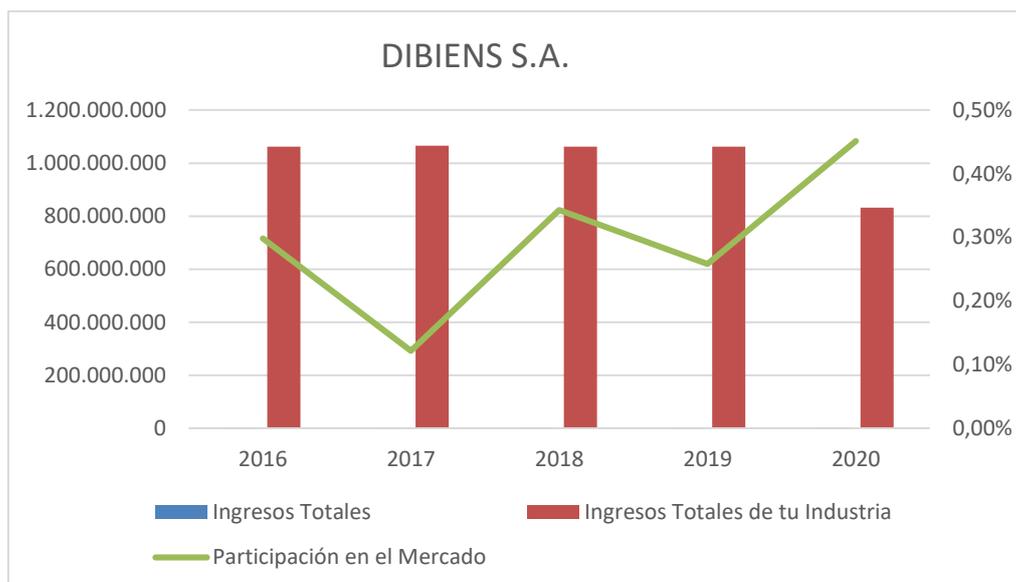
Figura 17. Principales cuentas empresa DIBIENS S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

La Participación de Dibiens S.A. en el mercado corresponde a un 0.45% para el año 2020 con un crecimiento en relación a años anteriores de acuerdo a la siguiente gráfica.

Figura 18. Participación en el Mercado Dibiens S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

Los indicadores muestran variaciones no significativas para la utilidad, sin embargo estas pequeñas variaciones generaron valores negativos de ROA, ROE y margen de utilidad, determinando que existieron efectos negativos al 2020 debido a la economía y como parte de ello la pandemia.

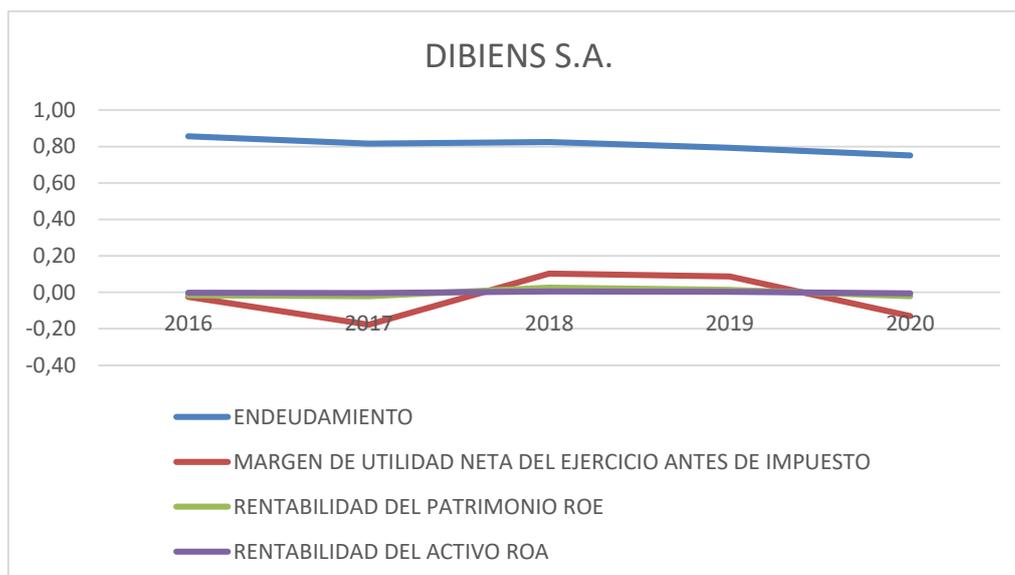
Tabla 12. Indicadores empresa DIBIENS

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020
ENDEUDAMIENTO	0.86	0.82	0.82	0.79	0.75
MARGEN DE UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	-0.03	-0.18	0.10	0.09	-0.13
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ROE	-0.02	-0.02	0.03	0.01	-0.02
RENTABILIDAD DEL ACTIVO ROA	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.01

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

En la figura siguiente se muestra el comportamiento de cada uno de los indicadores de análisis de los periodos de estudios de Dibiens S.A.

Figura 19. Indicadores empresa DIBIENS



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

3.3.4. Inmobiliaria del Sol S.A. (MOBILSOL)

Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol S.A. es una compañía en Ecuador, ubicada en Guayaquil. Opera en Agencias de Agentes Inmobiliarios y Corredores del sector. La empresa fundada el 24 de Noviembre de 1993. Corresponde al equipo de centros comerciales del Consorcio Nobis S.A., dentro de los Holdings más importantes del Ecuador y de Sudamérica.

La actividad económica principal de la Compañía es la explotación y desarrollo del centro comercial de su propiedad denominado “Mall del Sol” en Guayaquil y de las torres de oficinas y salones de eventos anexas al referido centro comercial, denominadas “Torres del Mall”.

Los Activos presentan un comportamiento de crecimiento producto del incremento en propiedades de inversión ya que durante el año 2019 se realizó la construcción de la ampliación de la zona oeste del Centro Comercial; con estos resultados se presenta una estabilidad y liquidez.

Los Pasivos presentan un incremento lo que indica que la compañía ha generado una mayor necesidad de financiamiento ya sea a corto o largo plazo para el año 2020 en comparación a los años anteriores.

Los Ingresos de Mobilsol S.A. son crecientes hasta el 2019 y con una baja al 2020 debido por la restricción debido a la emergencia sanitaria, a pesar de esto la compañía supo mantenerse económicamente con resultados positivos.

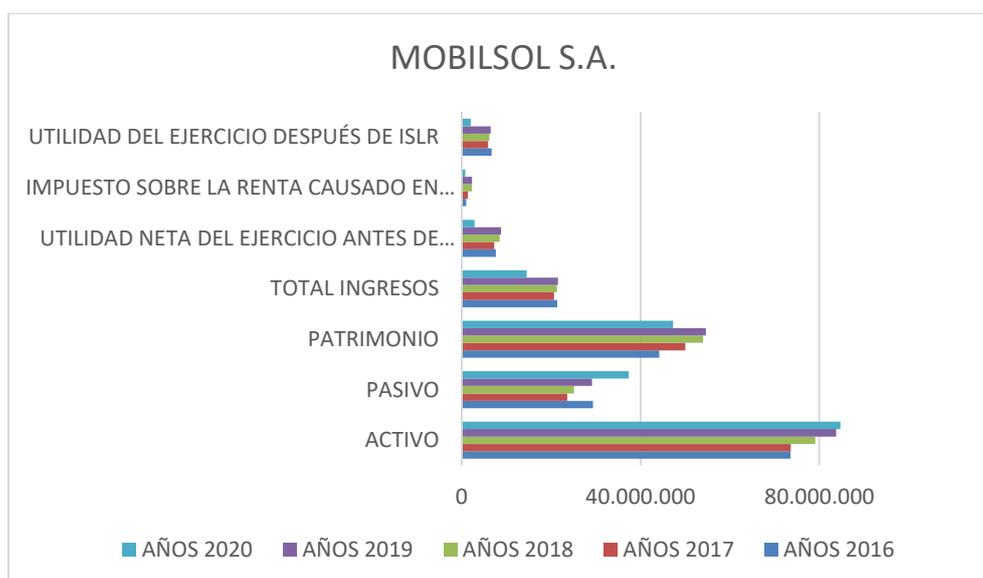
Mobilsol revela un efecto importante producido por la pandemia y el deterioro de la economía, pues se observa que las ventas se mantenían en un nivel estable y específicamente en 2020 existió un deterioro muy importante. Los activos y pasivos tuvieron incremento, pero el capital final de la empresa sufrió una disminución.

Tabla 13. Principales cuentas estados empresa MOBILSOL

MOBILSOL	AÑOS				
CUENTA	2016	2017	2018	2019	2020
ACTIVO	73,582,474	73,664,249	79,128,290	83,750,390	84,696,249
PASIVO	29,343,812	23,608,215	25,138,697	29,140,986	37,389,183
PATRIMONIO	44,238,661	50,056,034	53,989,594	54,609,404	47,307,067
TOTAL INGRESOS	21,418,854	20,689,283	21,289,363	21,549,460	14,533,450
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	7,677,442	7,297,925	8,529,004	8,798,458	2,871,784
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CAUSADO EN EL EJERCICIO	986,639	1,388,300	2,300,252	2,337,989	827,483
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE ISLR	6,690,803	5,909,625	6,228,752	6,460,469	2,044,301

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

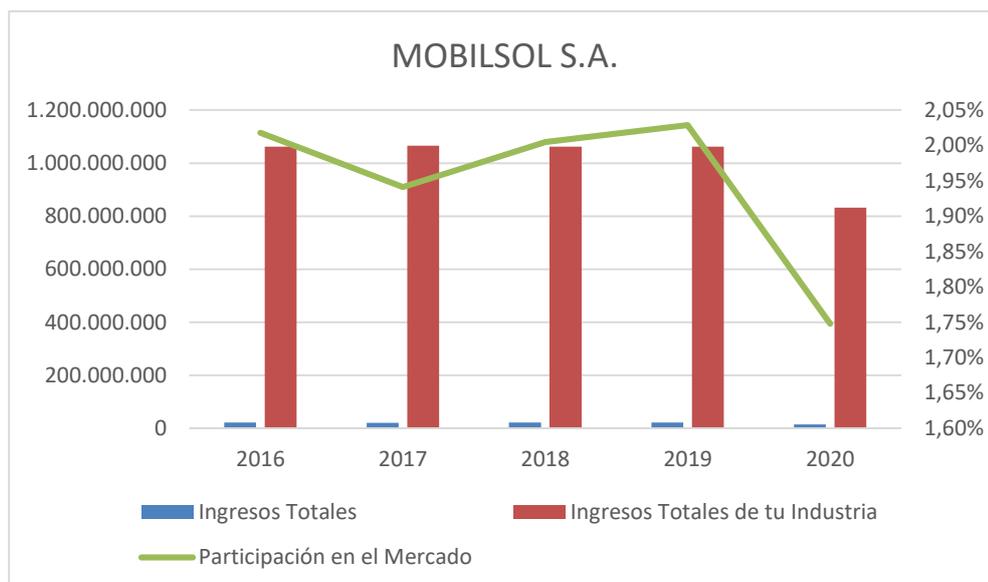
Figura 20. Principales cuentas empresa MOBILSOL S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

A continuación se muestra la siguiente grafica la misma que muestra la participación de Mobilsol S.A. en el mercado en los años de estudio.

Figura 21. Participación en el Mercado de Mobilsol S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

A continuación se muestra tabla con los indicadores de Mobilsol S.A.

Tabla 14. Indicadores empresa Mobilsol S.A.

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020
ENDEUDAMIENTO	0.40	0.32	0.32	0.35	0.44
MARGEN DE UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	0.36	0.35	0.40	0.41	0.20
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ROE	0.15	0.12	0.12	0.12	0.04
RENTABILIDAD DEL ACTIVO ROA	0.09	0.08	0.08	0.08	0.02

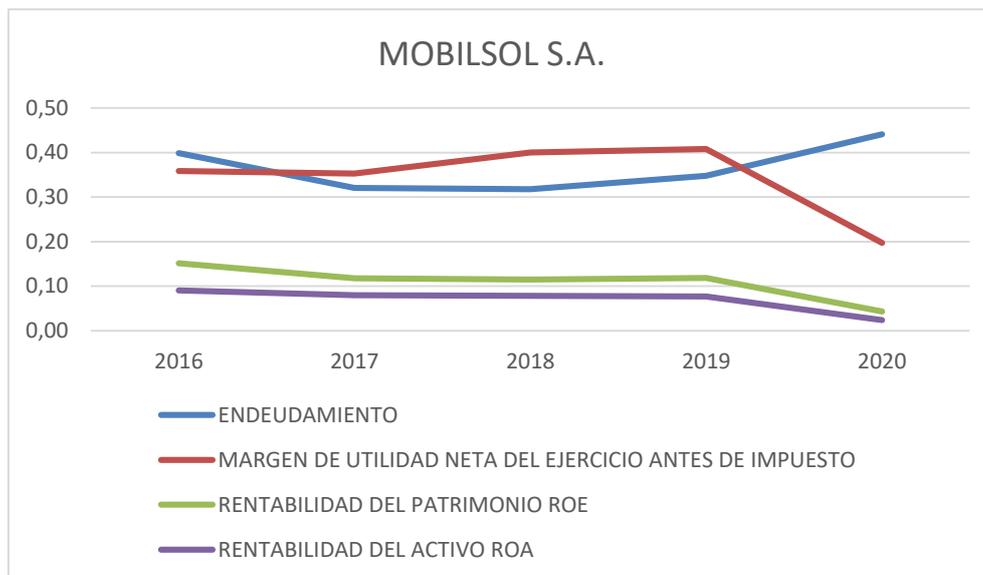
Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Los indicadores, especialmente de rentabilidad sobre el activo, sobre patrimonio y margen de utilidad tuvieron una disminución claramente visible y la empresa tuvo que incrementar su endeudamiento para mantenerse.

Los índices seleccionados demuestran que la compañía está bien capitalizada, lo que indica que la autonomía financiera está bajo riesgo, que permitirá cubrir obligaciones.

Esta empresa tiene la característica de generar resultados positivos, el margen operacional muestra que la compañía es eficiente para generar ganancias.

Figura 22. Indicadores empresa Mobilsol S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

3.3.5. Promotores Inmobiliarios S.A. (PRNOBIS)

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. fue constituida el 7 de abril de 1997 con el nombre de Dismagril S.A. y el 19 de agosto de 1997, realizó el cambio de su denominación social por el de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. Su principal actividad es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios.

Para el desarrollo de su actividad principal la Compañía constituye Fideicomisos Mercantiles, entidades jurídicas que serán responsables de la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

AL 31 de Diciembre del 2020, los proyectos inmobiliarios son controlados por Promotores Pronobis S.A. son los fideicomisos: Karibao II, Inmobiliario Karibao, 100 Business Plaza, Santana Lofts, Parques Ciudad del Rio, Soho, Sotonovo y Midtown.

La situación del Covid-19 para el 2020 genero efectos negativos en sus operaciones principalmente en sus ingresos, producto del retraso en las construcción de obras, debido a esto la compañía adopto medidas de ahorro y reestructuraciones en optimización de procesos.

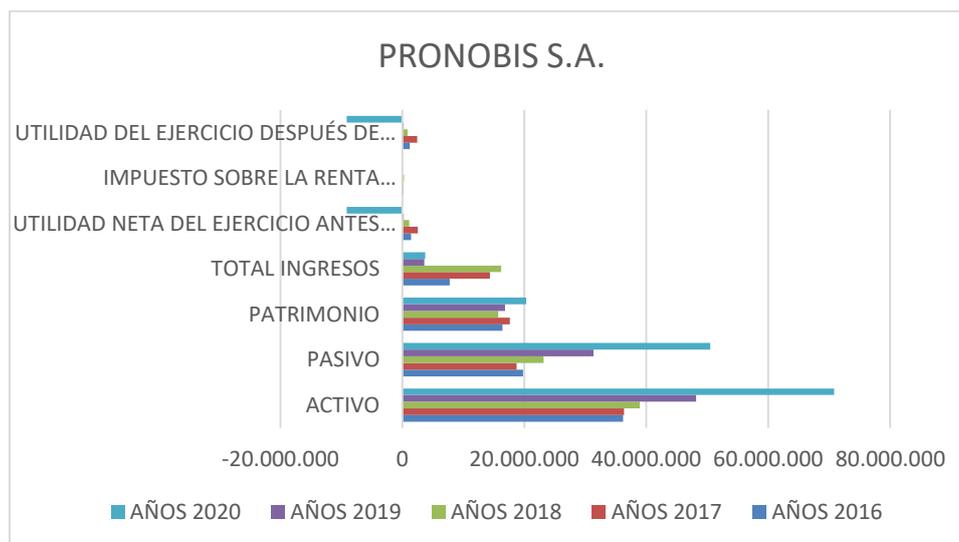
Tabla 15. Principales cuentas estados empresa PRNOBIS S.A.

PRNOBIS	AÑOS				
	2016	2017	2018	2019	2020
ACTIVO	36,188,461	36,370,601	38,935,507	48,181,650	70,842,642
PASIVO	19,789,785	18,726,235	23,187,055	31,348,590	50,506,118
PATRIMONIO	16,398,676	17,644,366	15,748,452	16,833,060	20,336,523
TOTAL INGRESOS	7,741,622	14,385,171	16,230,894	3,595,029	3,729,474
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	1,422,450	2,563,819	1,140,728	211,144	-9,117,332
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CAUSADO EN EL EJERCICIO	180,723	146,926	291,173	-806	-2,001
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE ISLR	1,241,728	2,416,894	849,555	211,950	-9,115,331

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

En la siguiente grafica se puede visualizar el comportamiento de las partidas principales de Pronobis S.A. en los periodos de estudio.

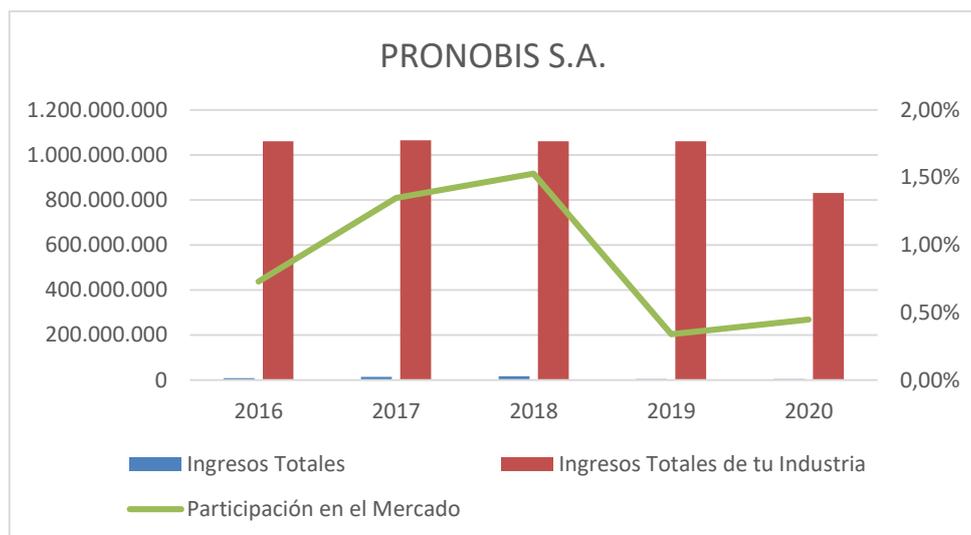
Figura 23. Principales cuentas empresa PRNOBIS



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

La participación en el Mercado para el 2020 tuvo un declive quedando en 0.45%, cuando para el 2018 este tuvo una alza donde alcanzo el 1.53%.

Figura 24. Participación en el Mercado Promotores Pronobis S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Pronobis a diferencia de las empresas anteriores, tuvo un decrecimiento en sus ventas en 2019, donde ya se observaba un problema económico en el país, pero 2020 no fue mejor, mantuvo un similar nivel de ventas al año anterior. Sin embargo en su situación general pudo observarse un incremento en sus activos, mayormente apalancados por endeudamiento.

Tabla 16. Indicadores empresa PRONOBIS S.A.

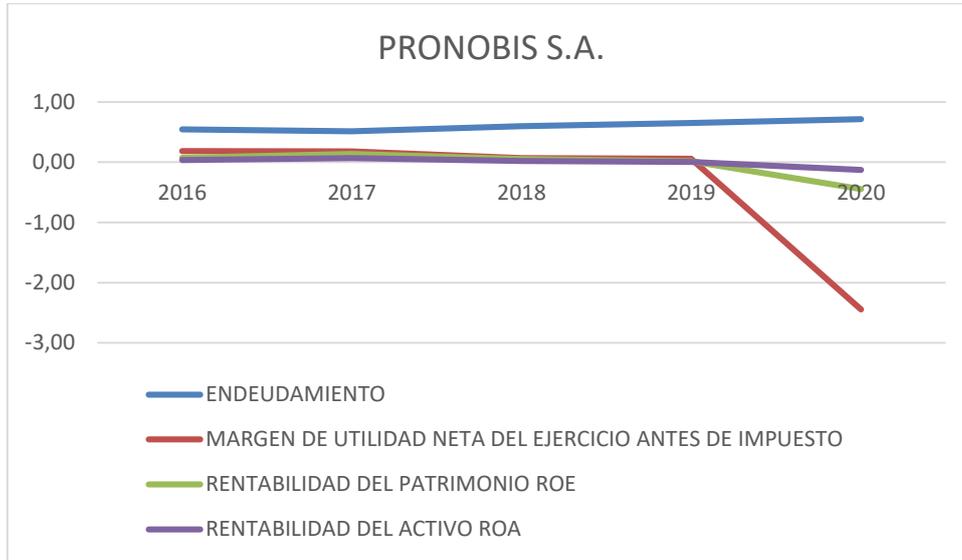
INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020
ENDEUDAMIENTO	0.55	0.51	0.60	0.65	0.71
MARGEN DE UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	0.18	0.18	0.07	0.06	-2.44
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ROE	0.08	0.14	0.05	0.01	-0.45
RENTABILIDAD DEL ACTIVO ROA	0.03	0.07	0.02	0.00	-0.13

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

En relación a los indicadores, se visualiza un comportamiento similar en los años 2016-2019, pero en el 2020 Pronobis S.A. genera una pérdida y por tanto un margen de utilidad con -2,44 un valor muy bajo, por lo que el ROE y ROA son negativos.

De acuerdo a la información interna de la empresa, la misma no detuvo sus operaciones, pero los retrasos en las construcciones generaron las pérdidas presentadas, aunque no se espera que esto tenga más efectos a largo plazo.

Figura 25 Indicadores empresa PRONOBIS S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

3.3.6. Inmobiliaria Sánchez S.A. (INMOSANCHEZ)

Inmobiliaria Sánchez fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 3 de Diciembre de 1997.

Su objeto principal son las actividades de compra, venta, administración de toda clase de bienes inmuebles, sean estos urbanos o rurales. Inmosánchez S.A. no posee empleados bajo relación de dependencia.

El covid-19 y el efecto de las medidas de prevención, el confinamiento de la población y restricciones en la movilidad impactaron las operaciones de la compañía, generando una disminución importante de los ingresos en relación con años anteriores a este acontecimiento. La gerencia evaluó enfrentar estos efectos principalmente con la eficiencia de costos y gastos.

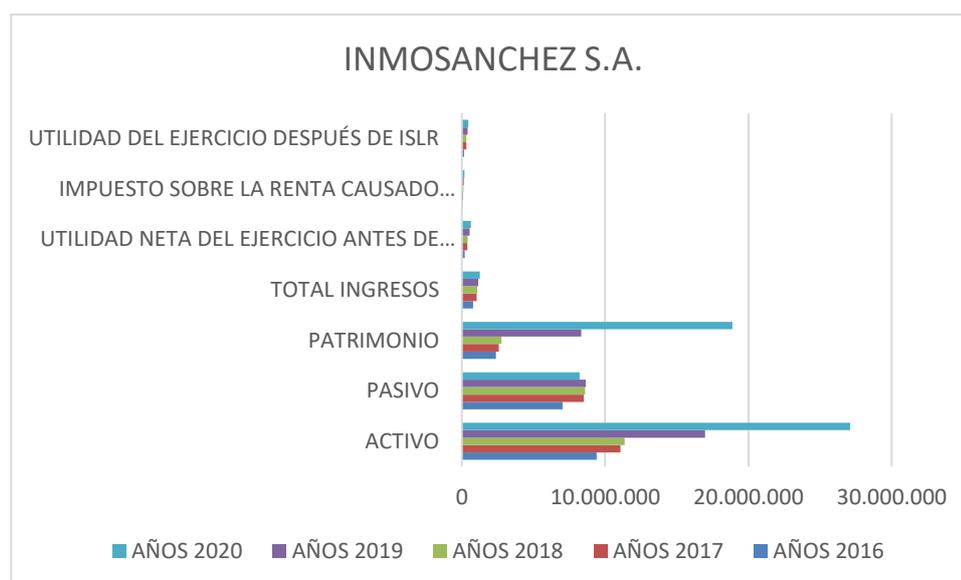
Inmosánchez S.A. ha logrado mantener un crecimiento sostenido tanto de sus ventas como de su activo y capital, mientras que ha mantenido su pasivo estable, reflejando un manejo financiero prudente y que ha sido parte de su crecimiento.

Tabla 17. Principales cuentas estados empresa INMOSANCHEZ S.A.

INMOSANCHEZ	AÑOS				
	2016	2017	2018	2019	2020
CUENTA					
ACTIVO	9,412,789	11,076,914	11,362,936	16,970,743	27,105,132
PASIVO	7,024,353	8,502,525	8,606,563	8,646,746	8,228,544
PATRIMONIO	2,388,435	2,574,389	2,756,373	8,323,998	18,876,588
TOTAL INGRESOS	794,419	1,038,327	1,070,086	1,150,236	1,252,050
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	207,574	392,934	413,940	531,999	624,379
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CAUSADO EN EL EJERCICIO	45,666	86,445	103,485	133,543	169,428
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE ISLR	161,908	306,488	310,455	398,456	454,951

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Figura 26. Principales cuentas empresa Inmosánchez S.A.

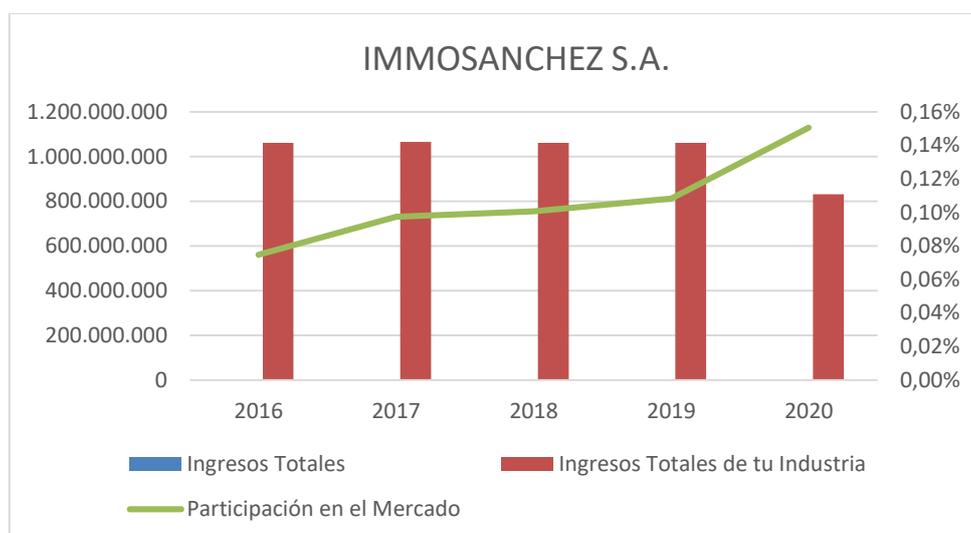


Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

La Participación en el mercado de Inmosánchez para el 2020 fue 0.15% por un incremento en ventas a comparación del año 2016 cuando este arrojó un resultado de 0.07%.

Al analizar los indicadores de rentabilidad se puede observar que los mismos se han mantenido en los periodos de estudio. En cuanto al margen de utilidad neta vemos su crecimiento en los periodos de estudio. El ROE Y ROA se ha mantenido con variaciones ligeras, en forma general los resultados son favorables a pesar de la situación del País y de la pandemia.

Figura 27. Participación en el Mercado Inmosanchez S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

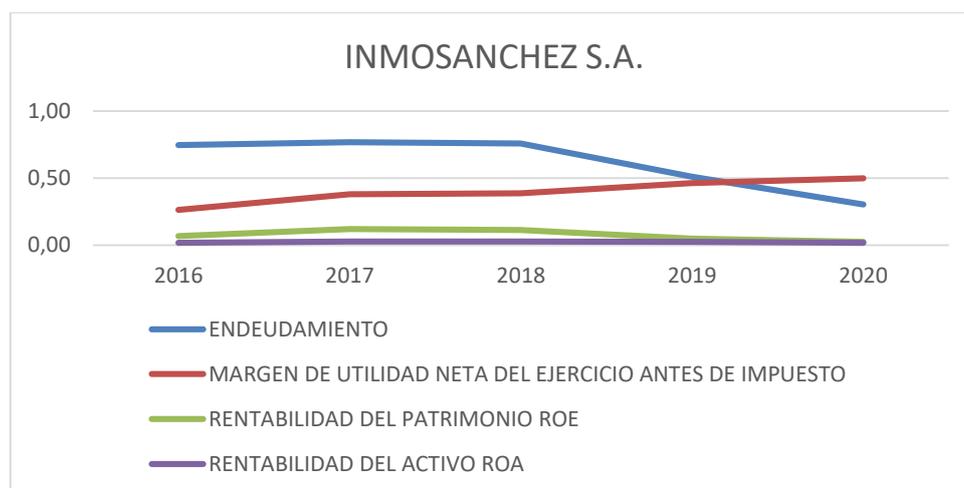
En la siguiente tabla se muestran los Indicadores de Inmosanchez con sus respectivos cálculos.

Tabla 18. Indicadores empresa Inmosánchez S.A.

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020
ENDEUDAMIENTO	0.75	0.77	0.76	0.51	0.30
MARGEN DE UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	0.26	0.38	0.39	0.46	0.50
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ROE	0.07	0.12	0.11	0.05	0.02
RENTABILIDAD DEL ACTIVO ROA	0.02	0.03	0.03	0.02	0.02

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Figura 28. Indicadores empresa Inmosánchez S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

3.3.7. Inmobiliaria Caraciolo S.A.

Caraciolo s.a. fue constituida el 15 de marzo del 2001 en la ciudad de Guayaquil; su actividad principal es la compraventa, administración, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía tiene como accionista mayoritario a la Universidad de Especialidades Espíritu Santo a quien se le arrienda por esta propiedad.

En los años 2020 y 2019, los ingresos de la Compañía llegan a \$60.000 en cada año y están constituidos por el arrendamiento de su accionista mayoritario. La compañía no registra empleados bajo relación de dependencia.

Caraciolo no ha tenido mayores variaciones a lo largo del tiempo, se puede observar activos, pasivos y patrimonio bastante estables e inclusive las ventas, mismas que si bien tuvieron una disminución a 2018, la misma se mantuvo en los siguientes años, por tanto no se observa efectos importantes tanto en 2019 con efecto de la economía ecuatoriana o posteriormente con la pandemia.

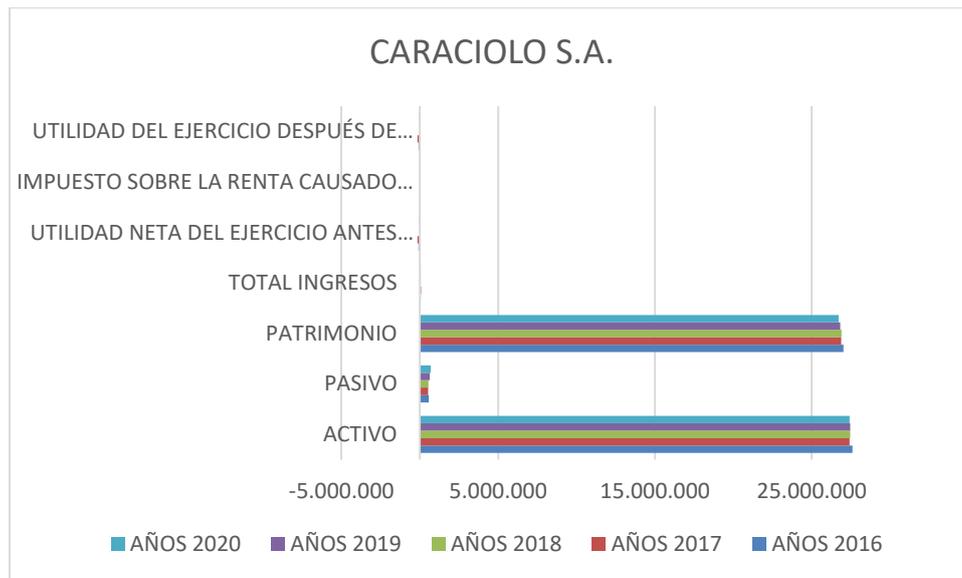
La compañía a raíz de las pérdidas obtenidas no registra impuesto causado a causa de gastos no deducibles y gastos que superan los ingresos obtenidos del ejercicio, el año 2018 que registró una utilidad y este año si genero pago de impuestos.

Tabla 19. Principales cuentas estados empresa Caraciolo S.A.

CAROCIOLO	AÑOS				
CUENTA	2016	2017	2018	2019	2020
ACTIVO	27,597,878	27,404,173	27,461,589	27,457,277	27,409,875
PASIVO	572,650	530,090	561,806	639,290	689,020
PATRIMONIO	27,025,229	26,874,084	26,899,783	26,817,987	26,720,855
TOTAL INGRESOS	66,598	73,913	60,041	60,000	60,000
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	-89,949	-151,145	25,699	-13,491	-43,091
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CAUSADO EN EL EJERCICIO	0	0	4,146	0	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE ISLR	-89,949	-151,145	21,553	-13,491	-43,091

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración de los Autores.

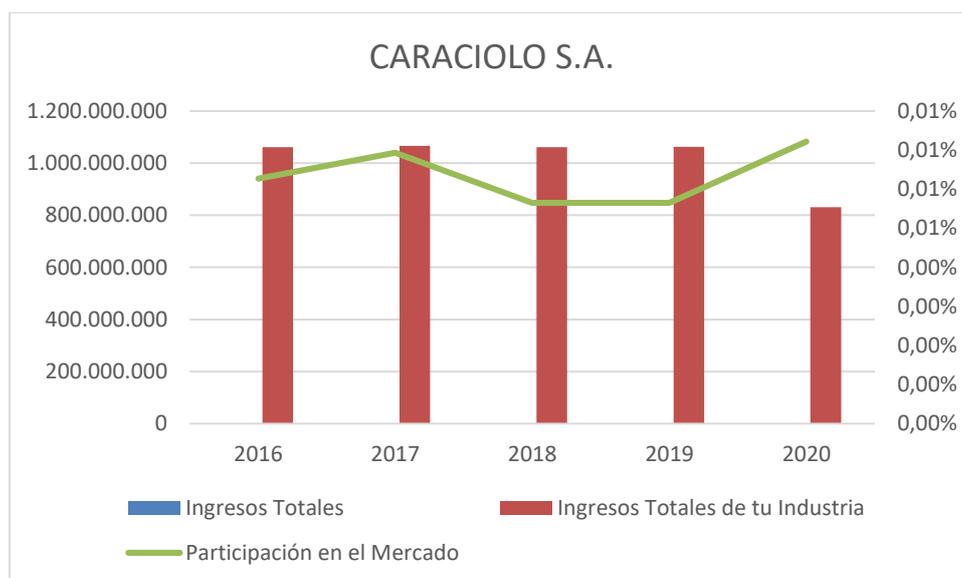
Figura 29. Principales cuentas empresa Caraciolo



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración de los Autores.

En la siguiente grafica se muestra la participación en el Mercado que mantiene Caraciolo S.A.

Figura 30. Participación en el Mercado Caraciolo S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

Aunque la Empresa generó pérdidas a lo largo del tiempo, para el 2020 la participación en el mercado fue de 0.01% porcentaje que se ha mantenido en los 5 años de estudio.

Al observar las cuentas detenidamente se puede observar utilidades negativas para la empresa, sin embargo las mismas no vienen de los últimos años o con efecto de la pandemia, pues las pérdidas vienen desde 2016 y 2017 con pérdidas importantes, pero que no tuvieron repercusión en el capital. Al 2018 existió una ligera recuperación, pero nuevamente a 2019 y 2020 pérdidas, pero inclusive menores que en 2016-2017.

De los resultados observados de las cuentas se puede entender los márgenes negativos pero que mayormente se dieron en 2016 y 2017, producidos por ingresos casi inexistentes que han generado una utilidad negativa producto de una actividad casi inexistente por parte de la empresa. En 2019 y 2020 los resultados mantienen una tendencia a la baja, siendo un resultado que presenta muy poca relación a los resultados económicos provocados por la pandemia principalmente.

Tabla 20. Indicadores empresa Caraciolo S.A.

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020
ENDEUDAMIENTO	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03
MARGEN DE UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	-1.35	-2.04	0.43	-0.22	-0.72
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ROE	0.00	-0.01	0.00	0.00	0.00
RENTABILIDAD DEL ACTIVO ROA	0.00	-0.01	0.00	0.00	0.00

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

Figura 31. Indicadores empresa Caraciolo



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

3.3.8. Inmobiliaria Talum S.A.

Talum S.A. se constituyó en Guayaquil el 19 de Octubre del 2006. La compañía tiene por objeto social dedicarse a la compraventa, corretaje, administración, permuta, agencia miento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Al 31 de Diciembre del 2020, los ingresos por actividades ordinarias corresponden a las ventas de infraestructuras en terrenos y oficinas.

Los resultados de la Empresa muestran un deterioro de los ingresos desde 2017 en el que las ventas cayeron de 15 millones a 8 millones y con tendencia a la baja, por tanto para esta empresa en relación a ingresos se observa un deterioro de esta cuenta en el análisis de todo el período, sin ser inusual el efecto de la caída en los ingresos a 2020.

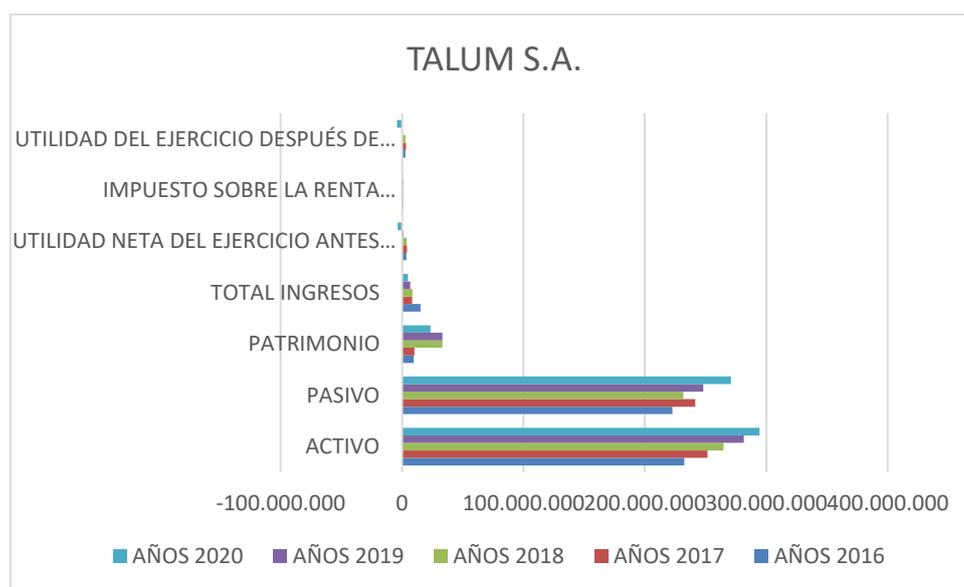
Por su parte la cuenta de activo y pasivo tuvo un incremento sostenido en todo el período de análisis y el capital un ligero incremento de 2017 a 2018, se mantuvo en 2019 y tuvo una pequeña disminución a 2020.

Tabla 21. Principales cuentas estados empresa Talum S.A.

TALUM	AÑOS				
CUENTA	2016	2017	2018	2019	2020
ACTIVO	232,459,536	251,565,099	264,728,182	281,423,174	294,392,053
PASIVO	222,742,886	241,373,581	231,614,820	248,127,751	270,969,566
PATRIMONIO	9,716,650	10,191,518	33,113,362	33,295,422	23,422,487
TOTAL INGRESOS	15,221,990	8,157,506	8,598,406	6,796,013	4,691,912
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	3,498,514	4,040,695	3,686,818	1,094,115	-3,590,257
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CAUSADO EN EL EJERCICIO	769,673	888,953	921,704	962,599	561,685
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE ISLR	2,728,841	3,151,742	2,765,113	131,516	-4,151,942

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

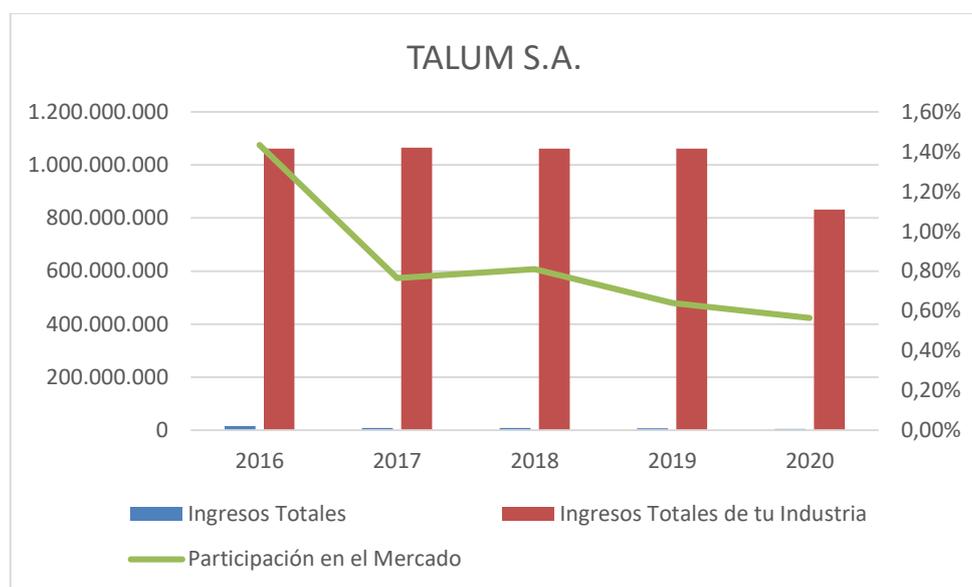
Figura 32. Principales cuentas empresa Talum



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

En la gráfica podemos visualizar la participación en el Mercado para Talum S.A. en los años de estudio, donde identificamos una baja quedando el 2020 con un 0.56% y para el 2016 un 1.43%.

Figura 33. Participación en el Mercado Talum S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador y Elaboración Propia

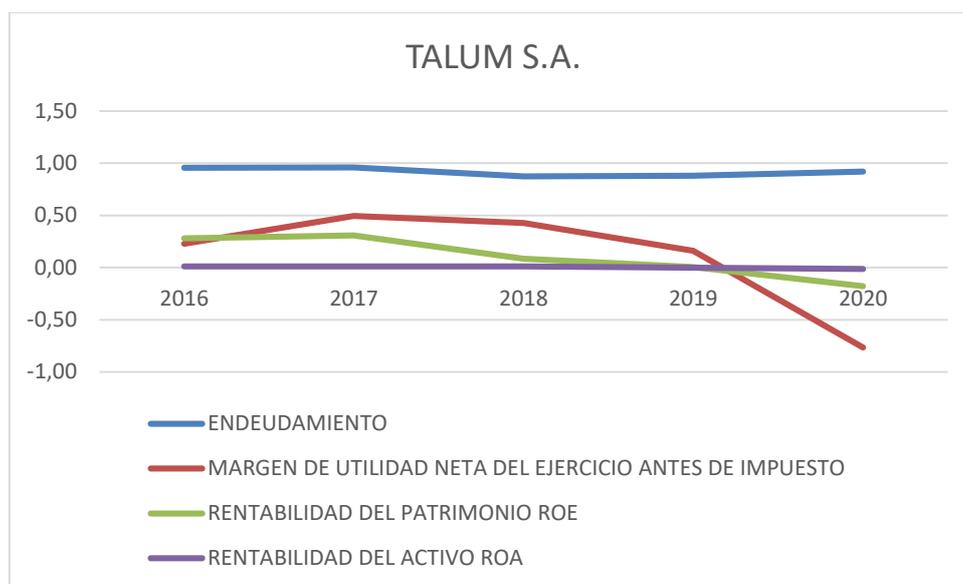
En relación a endeudamiento, se muestra que la empresa no tuvo una variación importante en el período de análisis, mientras que su margen de utilidad neta antes de impuesto para el 2020 arroja un -0.77, clara disminución en comparación a los años anteriores, en lo que respecta al ROE Y ROA con resultados negativos producto del margen de Utilidad del año 2020 producto de la disminución de las ventas.

Tabla 22. Principales indicadores de resultados empresa Talum S.A.

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020
ENDEUDAMIENTO	0.96	0.96	0.87	0.88	0.92
MARGEN DE UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	0.23	0.50	0.43	0.16	-0.77
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ROE	0.28	0.31	0.08	0.00	-0.18
RENTABILIDAD DEL ACTIVO ROA	0.01	0.01	0.01	0.00	-0.01

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

Figura 34. Principales indicadores de resultados empresa Talum S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

3.3.9. Inmobiliaria Inmuebles PICA S.A. (INMOPICA)

Inmopica – Inmuebles Pica fue constituida el 4 de febrero del 2011 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es el arrendamiento, compra, venta y permuta de bienes inmuebles.

Durante el ejercicio económico 2020, no se produjeron impactos en los estados financieros de la compañía como resultado del COVID-19.

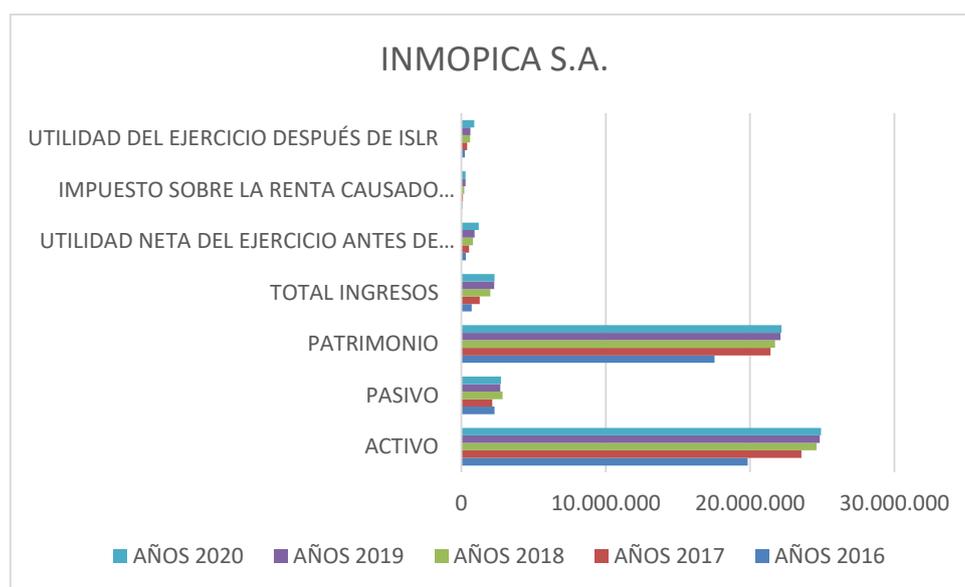
Inmopica S.A. muestra resultados favorables en el período de análisis. En el caso de los activos podemos ver que estos se han mantenido inclusive han tenido un crecimiento en los periodos de investigación. En los pasivos vemos un crecimiento en el año 2018 en comparación a los años 2016 y 2017 lo que indica que la compañía debió endeudarse más en este año, en el 2019 y 2020 el valor ha tenido una disminución. El Patrimonio ha tenido un crecimiento en los años de investigación. En lo que respecta a ingresos reflejan crecimiento con resultados positivos e inclusive con un incremento en el impuesto a la renta y utilidad después de impuesto. Al revisar cada una de estas partidas se puede determinar que esta Empresa se encuentra saludable y no se ha visto en complicaciones económicas a pesar de la Pandemia.

Tabla 23. Principales cuentas estados empresa Inmopica S.A.

INMOPICA	AÑOS				
	2016	2017	2018	2019	2020
CUENTA					
ACTIVO	19,843,336	23,559,592	24,593,085	24,815,353	24,915,455
PASIVO	2,293,054	2,148,575	2,866,303	2,707,288	2,741,432
PATRIMONIO	17,550,281	21,411,017	21,726,783	22,108,065	22,174,023
TOTAL INGRESOS	706,917	1,273,776	2,015,132	2,274,807	2,295,117
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	317,277	528,162	795,905	926,664	1,200,911
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CAUSADO EN EL EJERCICIO	69,801	116,196	198,976	301,987	300,228
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE IR	247,476	411,966	596,929	624,677	900,683

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

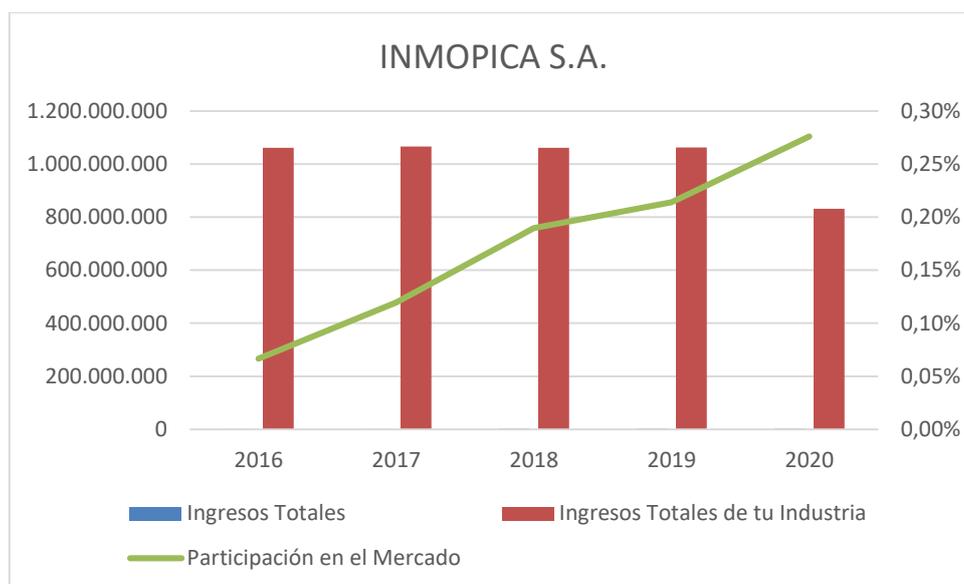
Figura 35. Principales cuentas empresa Inmopica S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

A continuación tenemos la siguiente gráfica, la misma que indica la participación en el mercado en esta Compañía que tuvo un crecimiento llegando al 0.28%, cuando para el 2016 tenemos un 0.07%, determinado que se debe al crecimiento en ventas.

Figura 36 Participación en el Mercado Inmopica S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

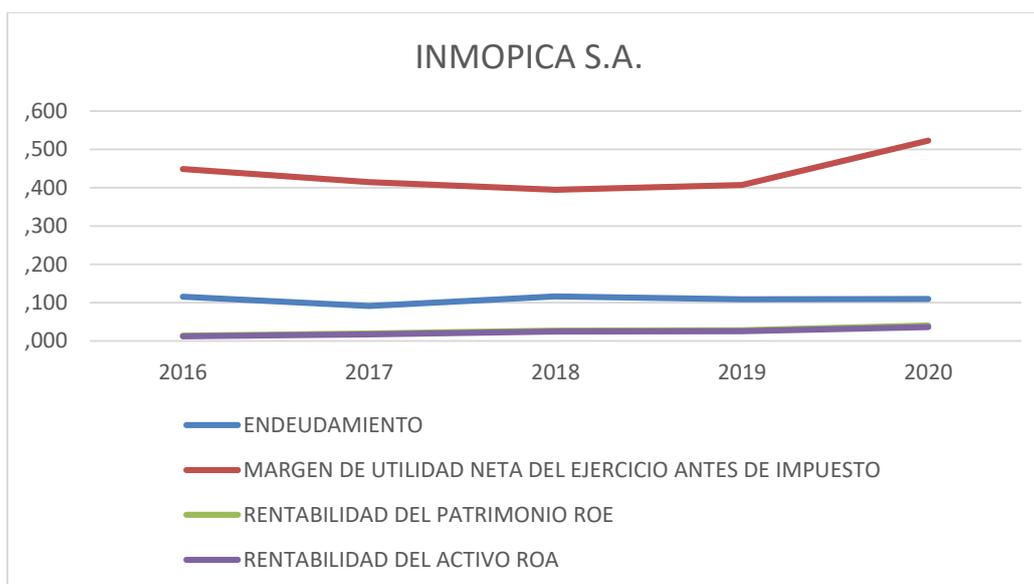
Al analizar los indicadores centrales, se puede observar que los mismos se mantienen estables a lo largo del período, con un ROE entre 0,01 a 0,04 en el período. Un endeudamiento algo bajo con ligeras variaciones de 0,09 a 0,12 y un margen de utilidad neto que se incrementó inclusive en el último año desde valores de 0,39 a 0,52 en 2020, lo que muestra una gestión financiera apropiada en relación a sus costos a pesar de la situación económica.

Tabla 24. Principales indicadores de resultados empresa Inmopica S.A.

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020
ENDEUDAMIENTO	0.12	0.09	0.12	0.11	0.11
MARGEN DE UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	0.45	0.41	0.39	0.41	0.52
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ROE	0.01	0.02	0.03	0.03	0.04
RENTABILIDAD DEL ACTIVO ROA	0.01	0.02	0.02	0.03	0.04

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Figura 37. Principales indicadores de resultados empresa Inmopica S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

3.3.10. Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A. (INMOMUNDO)

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. fue constituida en 1995. Su objeto principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía es propietaria del Centro Comercial San Marino Shopping en la ciudad de Guayaquil.

Como consecuencia de las restricciones de movilidad impuesta por el Gobierno Ecuatoriano en marzo de 2020 para reducir la tasa de infección del COVID 19, en las cuales se incluían entre otros aspectos, el cierre de centros comerciales, situación que repercutió al Centro Comercial San Marino Shopping de la ciudad de Guayaquil, el cual reactivó su operación comercial a finales de mayo de 2020; este evento impactó medianamente a los Estados Financieros de la compañía considerando que provocó una disminución de sus ingresos operacionales por \$4.5 millones aproximadamente en relación con el año 2019. La Operadora del centro comercial, previo acuerdo con la Compañía, en vista de los eventos suscitados, otorgó descuentos a los concesionarios sobre las primas mensuales y al final tuvo repercusiones también en los ingresos de la compañía. La Administración de la Compañía replanteó sus objetivos para el ejercicio terminado el 31 de Diciembre del 2020 y generó una utilidad neta por \$2.7 millones aproximadamente.

Inmomundo S.A. muestra un comportamiento en las ventas de un crecimiento sostenido de 2016 a 2019 con una abrupta caída al 2020. En relación a ventas, la empresa pudo mantenerse con

crecimiento a pesar de la situación económica del país, por la disminución de la productividad en 2020 tuvo efecto fuerte en la empresa.

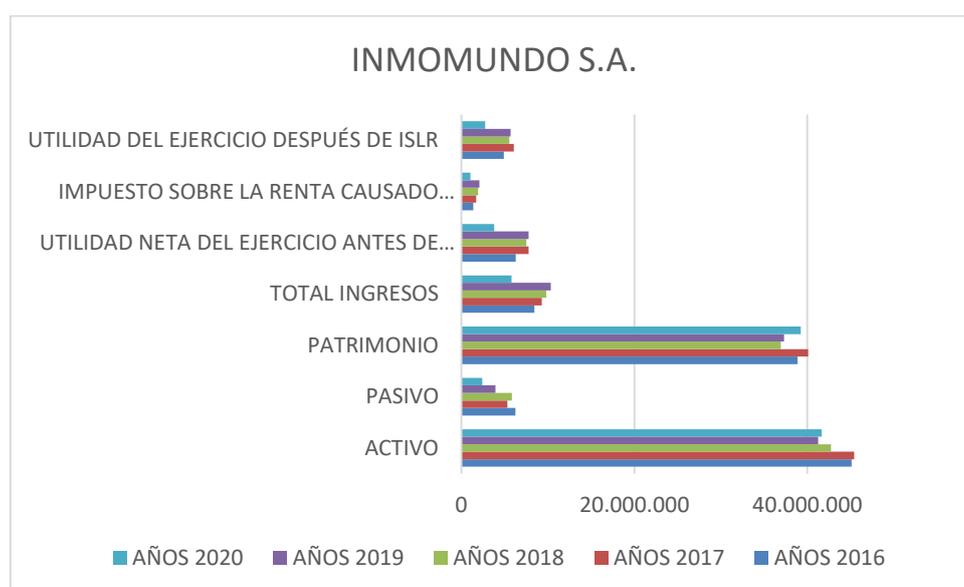
En relación a sus activos al 2018 y 2019 tuvo una pequeña disminución, y al 2020 un ligero incremento, mientras que los pasivos disminuyeron en 2019 y 2020. El capital de la empresa tuvo variaciones hasta 2019 y un ligero incremento en 2020.

Tabla 25. Principales cuentas estados empresa Inmomundo S.A.

INMOMUNDO	AÑOS				
CUENTA	2016	2017	2018	2019	2020
ACTIVO	45,129,917	45,430,232	42,752,782	41,239,577	41,657,072
PASIVO	6,250,461	5,320,886	5,830,423	3,944,148	2,422,687
PATRIMONIO	38,879,456	40,109,345	36,922,359	37,295,429	39,234,385
TOTAL INGRESOS	8,449,848	9,295,959	9,834,443	10,356,721	5,808,687
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	6,305,715	7,762,249	7,513,123	7,782,551	3,812,312
IMPUESTO SOBRE LA RENTA CAUSADO EN EL EJERCICIO	1,387,257	1,707,695	1,957,168	2,088,372	1,065,559
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE ISLR	4,918,458	6,054,555	5,555,954	5,694,179	2,746,752

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia

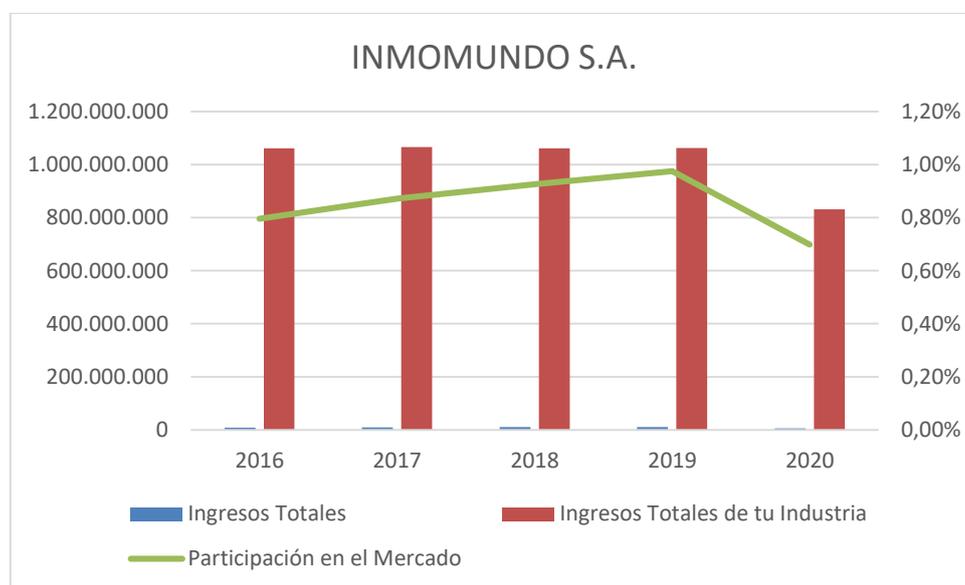
Figura 38 Principales cuentas empresa Inmomundo S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

En la siguiente grafica mostramos la participación en el mercado de Inmomundo S.A. para el 2020 está en 0.70% cuando para el 2016 presento un 0.80% y el más alto fue el año 2019 con un 0.98%.

Figura 39. Participación en el Mercado Inmomundo S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

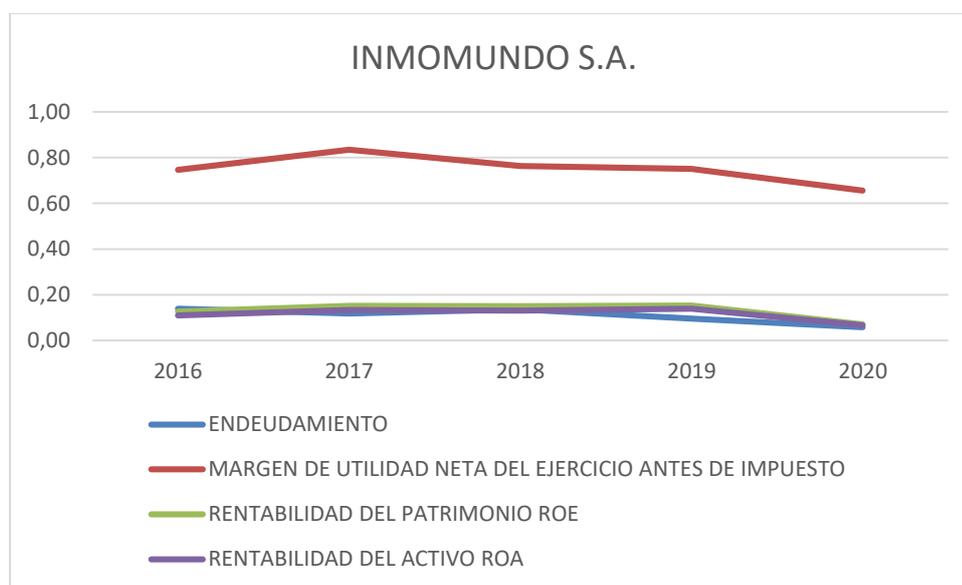
Al observar los indicadores, se puede ver que el endeudamiento disminuyó a 2020, también se vieron disminuidos el margen de utilidad, el ROE y ROA pasando de 15% a 7% y de 14% a 7% respectivamente, teniendo un efecto en estos dos años por la disminución de ventas, pero no se llegó a pérdidas en ninguno de los dos años.

Tabla 26. Principales indicadores de resultados empresa Inmomundo S.A.

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020
ENDEUDAMIENTO	0.14	0.12	0.14	0.10	0.06
MARGEN DE UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO	0.75	0.84	0.76	0.75	0.66
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ROE	0.13	0.15	0.15	0.15	0.07
RENTABILIDAD DEL ACTIVO ROA	0.11	0.13	0.13	0.14	0.07

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Figura 40. Principales indicadores de resultados empresa Inmomundo S.A.



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

3.4. ANALISIS DE ESTADOS FINANCIEROS INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL (ECUADOR).

Durante el periodo 2020, los impactos en los estados financieros de la sociedad resultado del Covid-19 que se produjeron fueron los siguientes:

- Disminución en los ingresos del periodo en un 33% en comparación al año anterior.
- Reestructuración de la Obligación Financiera con el Banco de Guayaquil y colocación de una cuarta emisión de obligaciones.
- Reducción del personal en un 13% en comparación con el año anterior.
- Reducción en el nivel ocupación al 94% en comparación al año anterior.

En relación con las normas que entraron en vigor durante los años 2020 y 2019, se realizó su análisis y se determinó que no existen impactos en su aplicación.

Norma	Aplicación Obligatoria a partir de:
-------	-------------------------------------

NIIF16	1 de enero 2019
--------	-----------------

CINIIF 23	1 de enero 2019
-----------	-----------------

Enmienda NIIF 16	1 de Junio 2020
------------------	-----------------

(Concesiones de arrendamiento relacionadas con COVID-19)

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está totalmente basado en el valor razonable de la contrapartida dada a cambio de bienes y servicios. El valor razonable es el coste que sería admitido por transferir un activo o pagado por trasladar un pasivo en una transacción regulada entre contribuyentes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es claramente observable o estimado usando nuevas técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la compañía toma en cuenta las características de un activo o en un pasivo que los participantes del mercado obtendrían en cuenta al establecer el precio de dicho activo o pasivo en el tiempo de medición.

Para fines de información financiera, el valor razonable esta categorizado en los niveles 1,2 y 3 basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y de acuerdo a la importancia de la información de entrada para la medición del valor razonable en su total.

- La información de ingreso de nivel 1 son importes valorizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.
- La información de ingreso de nivel 2 son diferentes de los costos cotizados comprendidos en el nivel 1 que son evidentes para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- La información de ingreso de nivel 3 son datos de entrada de mercados no observables para el activo o pasivo.

3.4.1. Estado de Situación Financiera.

Al 31 de Diciembre del 2020 y 2019, Mobisol solo mantiene activos y pasivos financieros clasificados en categorías de medidos al costo amortizado. Los activos y pasivos financieros se mantienen con el fin de recaudar y desembolsar sus flujos.

Los activos financieros a costo amortizado comprenden el efectivo y equivalentes de efectivo y los deudores comerciales.

Los activos y pasivos financieros a costo amortizado se reconocen inicialmente a su valor razonable (precio de transacción) y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés menos la estimación por deterioro.

A continuación examinaremos partidas importantes de analizar:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Está compuesto de la siguiente Forma.

Tabla 27. Detalle de Efectivo y Equivalentes de Efectivo Mobilsol S.A.

	2020	2019
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,541,425.87	1,126,624.51
Caja	1,600.00	1,600.00
Inversiones Temporales	2,539,825.87	1,125,024.51

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

- Fondo Real Fideval (Fondo de Inversión de corto plazo, el cual genera una tasa de interés entre el 4.30% y 4.50% anual).
- Fondo de Inversión CP-1 (Fondo de Inversión de corto plazo, el cual genera una tasa de interés entre el 4.69% anual).
- Fondo de Inversión FIXED 90 (Fondo de inversión de mediano plazo, el cual genera una tasa de interés entre el 5.90% y 6.10% anual).

Estas inversiones poseen una fecha máxima de liberación de 30 días (90 días para los de mediano plazo) para su retiro, luego de efectuar su depósito en el fondo de inversión, posterior de este plazo Mobilsol podrá solicitar la devolución del efectivo o mantener el mismo para generación de intereses.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre del 2020 y 2019 las cuentas por cobrar están compuesta de la siguiente forma:

Tabla 28. Detalle de Cuentas por Cobrar Mobilsol S.A.

	2020	2019	
Cuentas por Cobrar	2,599,374.00	2,812,987.00	Variación
Clientes	1,012,718.00	1,040,911.00	(28,193)
Valor Inicial de Concesión por Facturar	1,552,367.00	1,634,397.00	(82,030)
Concesiones	9,297.00	42,081.00	(32,784)
Anticipos a Proveedores	30,457.00	116,351.00	(85,894)
Empleados	14,061.00	30,452.00	(16,391)
Otras Cuentas x Cobrar	164,283.00	100,920.00	63,363
Estimación de Cuentas de dudoso cobro	(183,809)	(152,125)	(31,684)

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Los intervalos de vencimiento de la cartera son de: 1-30 días, 31-60 días, 61-90 días, 91-120 días, 121-360 días y más de 360 días.

Al 31 de Diciembre del 2020 y 2019 el movimiento del valor inicial de concesión por facturar se compone de la siguiente forma:

Tabla 29. Detalle de Cuentas por Cobrar Valor Inicial Concesión Mobilsol S.A.

		Variaciones
Saldo Inicial al 31 de Dic. 2018	2,758,312.00	
Nuevos Contratos	1,892,963.00	
Facturación del año	(2,873,785)	
Liquidación de Anticipos	(83,027)	
Devoluciones de Valores Iniciales de Concesión	(60,066)	
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	1,634,397.00	
Nuevos Contratos	658,195.00	-1,234,768.00
Facturación del año	(627,464)	2,246,321.00
Liquidación de Anticipos	11,839.00	94,866.00
Devoluciones de Valores Iniciales de Concesión	(124,600)	-184,666.00
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	1,552,367.00	

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Valoración de Cuentas de Cobro Dudoso.- Mobilsol S.A. aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y de acuerdo a su historial de vencimiento.

Los ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en perfiles de pago de las ventas realizadas por la Compañía en el periodo de 12 meses anteriores al 31 de Diciembre del 2020 y 2019.

Al establecer los ratios de pérdidas crediticias de Mobilsol S.A., se estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichas ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que impactara la forma de sus clientes al cancelar sus deudas.

Mobilsol S.A. reconoce una reserva para dichas pérdidas en cada presentación de Estados Financieros.

Propiedad Planta y Equipo

Los equipos se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición y los desembolsos atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que este pueda operar de la forma prevista de Administración.

El método utilizado para la depreciación es de la línea recta:

Equipos 10 años

Muebles y Enseres 10 años

Otros 3 y 5 años

Al 31 de Diciembre del 2019 las adquisiciones incluyen principalmente costos de remodelación de ascensores por \$176.625 y adquisición de equipos por \$124.988

Propiedades de Inversión

Las propiedades de Inversión se miden al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada de las pérdidas por deterioro de valor.

Mobilsol S.A. determina el valor razonable bajo los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecidas en la NIIF13, el cual se basa en los precios de venta comparables a propiedades cercanas a la Compañía.

Los años de vida útil estimados para las propiedades de inversión son:

Edificios 60 años

Instalaciones 10 a 50 años

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el año que se originan.

La vida de útil de un activo se revisará como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se registraran como un cambio en una valoración contable, acorde a lo que indica la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Como podemos ver en los Estados Financieros esta compañía para el 2020 no realizo construcciones.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de Diciembre del 2020y 2019 es de \$125.345,26, el referido importe se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente no relacionado con la Compañía, quien cuenta con todas las certificaciones que los ameritan como tal.

El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la Jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

Beneficios a los Empleados.

Las obligaciones por beneficios a los empleados es aquel pasivo que está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largo tiempo de servicio. El gasto y la obligación de la entidad de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicios de los empleados.

La NIC 19 indica que la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por 20 años o más hubieran prestado sus servicios de forma continua, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio que les corresponda en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Si la relación laboral termina el desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración por cada año trabajado a la empresa.

Al 31 de Diciembre del 2020 y 2019, la compañía tiene registrada una provisión por dichos conceptos sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente.

Impuesto a las Ganancias

El gasto por Impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será del 25% de la utilidad después de participación a trabajadores; excepto para sociales cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocida como deferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se registran para todas las diferencias temporarias que se espere que aumentan la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos

diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzca la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

Al 31 de Diciembre del 2020 y 2019, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para impuesto a las ganancias se establece en el 25.84%.

Tabla 30. Detalle de Tarifa Impuesto a las Ganancias

	% de acciones	Tasa Impositiva	Tasa Ponderada
Accionistas en Régimen Preferente	28.02%	28.00%	7.8500%
Acciones Locales	71.98%	25.00%	17.9900%
	<u>100.00%</u>		<u>25.84%</u>

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Al 31 de Diciembre del 2020 y 2019, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Tabla 31. Conciliación entre la Utilidad de Estados Financieros y Utilidad Gravable

	2020	2019
Utilidad o Pérdida antes del 15% de Trabajadores	3,378,569.50	10,351,126.74
15% Participación Trabajadores	506,785.43	1,552,669.01
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuestos	2,871,784.08	8,798,457.73
Gastos No Deducibles	441,147.00	374,794.00
Ingresos Exentos	602,197.00	702,527.00
Utilidad Gravable	<u>2,710,734.08</u>	<u>8,470,724.73</u>
Impuesto Causado 25.84%	700,453.68	2,188,835.27
Ganancia (PÉRDIDA) de Operaciones antes del Imp.		
Diferido	2,171,330.39	6,609,622.46
(-) Gasto por Impuesto Diferido	<u>127,029.51</u>	<u>149,153.58</u>
Impuesto a las Ganancias	<u>827,483.19</u>	<u>2,337,988.85</u>

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Al 31 de Diciembre del 2020 y 2019, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido es:

Tabla 32. Ajustes de Impuesto Diferido

	Ingresos Diferidos y Otros	Propiedades de Inversión	Jubilación Patronal y Desahucio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	3,272,510.00	(651,571)	17,643	2,638,582
Ajustes del año	(176,810)	14,105	13,551	(149,154)
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	3,095,700.00	(637,466)	31,194	2,489,428
Ajustes del año	(155,608)	17,629	10,950	(127,029)
Saldos al 31 de Diciembre del 2020	2,940,092.00	(619,837)	42,144	2,362,399

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Participación a Trabajadores

El reparto de las utilidades de la entidad es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico. Este derecho a los empleados corresponde al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencias y otras arbitrariedades.

La proporción corresponde al 10% para todos los trabajadores y el 5% restante corresponde a la proporción de acuerdo a cargas familiares.

Mobilsol reconoce un gasto y un pasivo por esta participación del 15%; por lo tanto se provisionan al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de esta participación son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

3.4.2. Estado de Resultado Integral

Ingresos por Actividades Ordinarias.

La compañía suscribe diversos contratos de concesión (alquiler) con sus clientes. Generalmente en los contratos con clientes de corto y mediano plazo, se establecen contraprestaciones divididas en: valores recibidos al comienzo del contrato, o durante el primer año de alquiler (Valores iniciales de Concesión = VIC), y valores recibidos mensualmente a lo largo del plazo contractual y conforme al uso de las instalaciones (Valores Mensuales de Concesión = VMC).

Los clientes que pactan un contrato a largo plazo, son aquellos que alquilan espacios con características representativas en el centro comercial; a quienes se les denominada clientes “ancla”; con los que se pacta el cobro de “Valores iniciales de Concesión”

Estos ingresos se reconocen de la siguiente forma:

- Valor Mensual de Concesión.- Se registra con crédito a resultados con base en su realización y pertenece a los valores de alquiler devengados.
- Valor Inicial de Concesión.- Se registran en el rubro de ingresos diferidos, después se reconocen en resultados, en el plazo del contrato de concesión, independientemente del momento de su cobro.

Los valores a mostrarse acorde al estado de resultados integral durante los siguientes 12 meses se expresan en el pasivo corriente y el saldo remanente en el pasivo no corriente.

- Alícuota de Mantenimiento.- Se reconoce con crédito a resultados con base en su realización y corresponde a valores de alícuotas recaudadas a concesionarios para cubrir los gastos de servicios básicos, limpieza y seguridad y otros mantenimientos del centro comercial.
- Alquiler de espacios publicitarios.- Se reconoce con crédito a resultados con base a su realización y corresponde a valores de alquiler de islas, espacio destinado a promoción y publicidad.
- Alquiler de Salones de Eventos: Se reconoce con crédito a resultados con base a su realización y corresponde al alquiler de salones de eventos.

3.4.3. Estado de Flujo de Efectivo

Actividades de Operación:

Cuentas por Cobrar a corto y largo plazo en Relacionadas

El saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas es \$13.579.

El saldo de las cuentas por cobrar a largo plazo con partes relacionadas es de \$11.163.

Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, el saldo de las cuentas al 2020 por pagar es de \$1.048.308 y para el 2019 \$1.037.859; lo que indica que esta tuvo un incremento en comparación al año anterior.

Otros Pasivos

El saldo de los otros pasivos está compuesto de la siguiente manera:

Tabla 33. Detalle de Otros Pasivos

Corto Plazo	2020	2019	Variación
Provisiones Varias	235,652.00	355,252.00	-119,600.00
Fondo de garantía	5,848.00	328,660.00	-322,812.00
Depósito en garantía	0.00	0.00	-
Otros	299,118.00	112,898.00	186,220.00
	<u>540,618.00</u>	<u>796,810.00</u>	<u>-256,192.00</u>
Largo Plazo	2020	2019	Variación
Provisiones Varias	0.00	0.00	-
Fondo de garantía	0.00	0.00	-
Depósito en garantía	58,151.00	105,361.00	(47,210.00)
Otros	0.00	0.00	-
	<u>58,151.00</u>	<u>105,361.00</u>	<u>-47,210.00</u>

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Al 31 de Diciembre del 2020 y 2019 corresponde a provisiones de servicios que se liquidaran con facturas durante el primer trimestre del siguiente periodo.

Al 31 de Diciembre del 2020 y 2019 corresponde a Garantías entregadas por proveedores de adecuaciones o construcciones, los cuales se liquidan una vez se firme el acta de entrega recepción definitiva.

Gastos Administrativos, Publicidad y Generales

Entre las actividades de Operación incluimos los gastos Generales, Administrativos y los gastos de Publicidad. Al 31 de diciembre del 2020 y 2019.

Un detalle de los gastos generales y administrativos:

Tabla 34. Detalle de Gastos Generales, Administrativos y Gastos de Publicidad

	2020	2019	Variación
Guardianía, Limpieza y Mantenimiento	1,772,832.00	2,413,200.00	(640,368.00)
Remuneraciones y Beneficios Sociales	2,363,136.00	2,447,153.00	(84,017.00)
Depreciación	1,386,912.00	1,176,668.00	210,244.00
Honorarios Profesionales	1,075,461.00	1,004,001.00	71,460.00
Publicidad	622,365.00	985,026.00	(362,661.00)
Regalías	565,500.00	347,761.00	217,739.00
Seguros	471,884.00	429,368.00	42,516.00
Servicios Básicos	358,168.00	777,235.00	(419,067.00)
Impuestos y Contribuciones	316,609.00	347,184.00	(30,575.00)
Contribución Única	40,857.00	-	40,857.00
Estimación de Cuentas de dudoso cobro	32,000.00	-	32,000.00
Otros	1,039,244.00	1,123,788.00	(84,544.00)
	10,044,968.00	11,051,384.00	(1,006,416.00)

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Como podemos ver, para el año 2020 los gastos bajaron en \$1.006.416 en comparación al año anterior producto de Pandemia.

Actividades de Inversión

Durante el año 2020, la compañía realizó adecuaciones en los alrededores de locales e islas por \$246.610 y en el resto de las instalaciones \$257.942. Al 31 de Diciembre del 2020 y 2019, las propiedades de inversión comprenden principalmente locales comerciales en el centro comercial Mall del Sol, los cuales son entregados en arrendamiento a terceros.

Tabla 35. Detalle de Propiedad Planta y Equipo

% de Depreciación	1.67%		2% -10%		Total
	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Construcciones en Curso	
Costo					
Saldo Inicial	24,931,547.00	51,985,873.00	6,398,194.00	355,018.00	83,670,632.00
Adiciones	0.00	0.00	26,233.00	260,126.00	286,359.00
Activaciones	0.00	0.00	478,319.00	(478,319.00)	0.00
Total Costo	24,931,547.00	51,985,873.00	6,902,746.00	136,825.00	83,956,991.00
Depreciación Acumulada					
Saldo Inicial	0.00	(6,346,535.00)	(2,776,605.00)	0.00	
Depreciación del Año	0.00	(753,235.00)	(281,512.00)	0.00	
Total Depreciación Acumulada	0.00	(7,099,770.00)	(3,058,117.00)	0.00	-10,157,887.00
Total de Propiedades de Inversión Neto	24,931,547.00	44,886,103.00	3,844,629.00	136,825.00	73,799,104.00

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

Actividades de Financiamiento

Obligaciones Con Entidades Financieras

Durante el año 2020 la compañía reconoció en los resultados del ejercicio \$58.197 y 2019 \$54.779 por concepto de costos financieros con la emisión de obligaciones.

Mobilsol mantiene un préstamo con Banco Guayaquil con un vencimiento a noviembre del 2026 con una tasa del 7.96%

Mobilsol mantiene un préstamo con Banco Guayaquil con un vencimiento a octubre del 2025, con una tasa del 8%

Tabla 36. Detalle de Obligaciones con Entidades Financiera

	2020	2019	Variación
Porción Corriente			
Emisión de Obligaciones	1,200,000.00	300,000.00	900,000.00
Tasa de Interés del 7.96%	720,086.00	816,203.00	(96,117.00)
Interés por Pagar	122,593.00	16,296.00	106,297.00
	<u>2,042,679.00</u>	<u>1,132,499.00</u>	<u>910,180.00</u>
Porción Largo Plazo			
Emisión de Obligaciones	10,800,000.00	0.00	10,800,000.00
Tasa de Interés del 8%	4,511,968.00	5,039,330.00	(527,362.00)
Interés por Pagar	55,672.00	0.00	55,672.00
	<u>15,367,640.00</u>	<u>5,039,330.00</u>	<u>10,328,310.00</u>

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

3.4.4. Estado de Cambio en el Patrimonio

Entre las partidas a analizar del Estado de Cambio en el Patrimonio tenemos las siguientes:

Capital Social

Capital Social suscrito y pagado de la Compañía es de \$14.359.415 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de \$1.00 cada una.

Reserva Legal

La ley de compañías solicita que por lo mínimo el 10% de la utilidad periódica se fije como reserva hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no estaría

disponible para el pago de dividendos, pero podría destinarse para el aumento del capital social con la aprobación de los accionistas.

Con fecha 4 de junio del 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de las utilidades como reserva legal por \$646.047 del ejercicio económico 2019.

Con fecha 9 de mayo del 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de las utilidades como reserva legal por \$638.812 del ejercicio económico 2018.

Al 31 de Diciembre del 2020 y 2019, la reserva legal asciende a \$5.552.092.

Reserva Facultativa

Representa reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser acumulado o distribuido; o utilizarlo para cubrir pérdidas.

Con fecha 4 de Junio del 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de las utilidades como reserva facultativa por \$1.453.606 del ejercicio económico 2019.

Con fecha 9 de mayo del 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de las utilidades como reserva facultativa por \$2.874.648 del ejercicio económico 2018.

Resultados Acumulados

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, los resultados acumulados son los siguientes:

Tabla 37. Detalle de Resultados Acumulados

	2,020	2,019
Reserva de Capital	20,459,166.00	20,459,166.00
Adopción NIIF por primera vez	-14,448,440.00	-14,448,440.00
Otro resultado Integral	233,456.00	219,278.00
Resultados Acumulados	2,240,923.00	6,657,091.00
	8,485,105.00	12,887,095.00

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Elaboración Propia.

La partida de Otro resultado integral pertenece a ganancias o pérdidas actuariales por cambios en supuestos financieros, incluyendo el efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas.

Distribución de Dividendos

En Junio del 2020, mediante Junta General de Accionistas se aprobó la distribución de dividendos por \$4.360.816 que corresponden al año 2019.

En Junio del 2020, mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la distribución de \$5.000.000 de la reserva facultativa.

En mayo del 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de dividendos por \$2.874.648 del ejercicio económico 2018.

En Febrero del 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de dividendos por \$ 3.000.000 de la reserva facultativa.

3.5. RESULTADOS ESTADISTICOS

3.5.1. Análisis Clúster

La Matriz de Proximidades nos permitirá descubrir semejanzas entre las entidades sujetas al estudio. Dentro de estas similitudes encontramos: 3 DIBIENS S.A., 8 TALUM S.A., 4 MOBILSOL S.A., 6 INMOSANCHEZ S.A.

Tabla 38. Matriz de Proximidades

Proximity Matrix										
Squared Euclidean Distance										
Case	1:SALCEDO	2:VINSA	3:DIBIENS	4:MOBILSOL	5:PRONOBIS	6: INMOSANCHEZ	7: CAROCIOLO	8:TALUM	9:INMOPICA	10: INMOMUNDO
1:SALCEDO	,000	,085	,051	,214	,122	,202	,859	,147	,458	,885
2:VINSA	,085	,000	,246	,070	,318	,173	,869	,348	,167	,496
3:DIBIENS	,051	,246	,000	,353	,173	,225	1,186	,042	,709	1,128
4:MOBILSOL	,214	,070	,353	,000	,622	,070	1,403	,366	,084	,234
5:PRONOBIS	,122	,318	,173	,622	,000	,634	,493	,368	,936	1,588
6:INMOSANCHEZ	,202	,173	,225	,070	,634	,000	1,752	,175	,262	,394
7:CAROCIOLO	,859	,869	1,186	1,403	,493	1,752	,000	1,611	1,497	2,388
8:TALUM	,147	,348	,042	,366	,368	,175	1,611	,000	,770	1,079
9:INMOPICA	,458	,167	,709	,084	,936	,262	1,497	,770	,000	,117
10:INMOMUNDO	,885	,496	1,128	,234	1,588	,394	2,388	1,079	,117	,000

This is a dissimilarity matrix

Fuente: SPSS y Elaboración Propia.

Como se mencionó anteriormente, tenemos como objeto de estudio a 10 entidades, denominadas de ahora en adelante como casos. Por ello el análisis Clúster ejecutará 10 etapas; el

número de fases a procesar es determinado de acuerdo a la fórmula N (número de casos) menos 1. Y conforme se vayan ejecutando las fases, los conglomerados que primeramente serán 10, se irán reduciendo hasta formar uno solo.

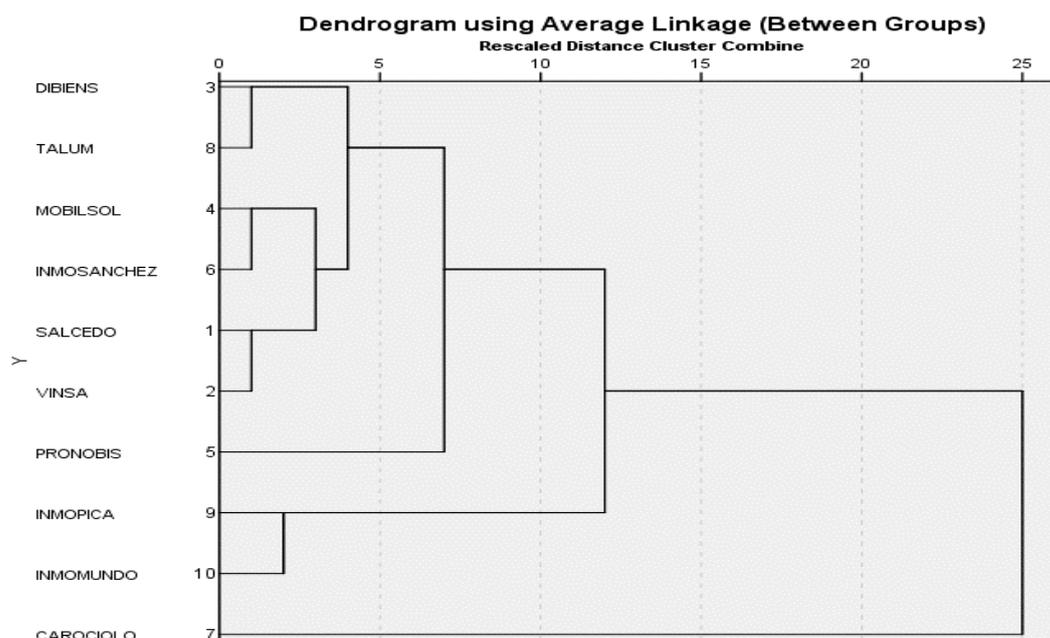
Tabla 39. Historial de Conglomeración

Agglomeration Schedule						
Stage	Cluster Combined		Coefficients	Stage Cluster First Appears		Next Stage
	Cluster 1	Cluster 2		Cluster 1	Cluster 2	
1	3	8	,042	0	0	6
2	4	6	,070	0	0	5
3	1	2	,085	0	0	5
4	9	10	,117	0	0	8
5	1	4	,165	3	2	6
6	1	3	,239	5	1	7
7	1	5	,373	6	0	8
8	1	9	,657	7	4	9
9	1	7	1,340	8	0	0

Fuente: SPSS y Elaboración Propia.

Con relación al historial de conglomeración se evidencia la relación contigua y directa que existe entre la primera etapa, se unen el conglomerado formado por las entidades: 3 Dibiens S.A., 8 Talum S.A. El coeficiente (1) indica una medida de dispersión del clúster formado; ya que entre menor sea el coeficiente, mayor será la relación entre los casos presentados. En la segunda etapa se unen el conglomerado formado por las entidades: 4 Mobilsol S.A., 6 INMOSANCHEZ S.A., El coeficiente (2) indica una medida en la dispersión del clúster formado; ya que entre menor sea el coeficiente, mayor será la relación entre los casos presentados.

Figura 41. Dendrograma



Fuente: SPSS y Elaboración Propia.

Acorde al Dendograma, se pueden formar tres clúster, conglomerados o grupos de asociación, los cuales estarán integrados por los siguientes casos:

Clúster 1: Dibiens S.A., Talum S.A.

Clúster 2: Mobilsol S.A., Inmosanchez S.A.

Clúster 3: Salcedo S.A., Vinsa S.A.

Lo que significa que los clústeres definidos son los casos que tienen mayor relación entre sí; es decir, tiene más semejanza en la información procesada productos de los índices financieros.

3.5.2. Análisis Factorial y Componentes Principales

Tabla 40.- Matriz de Correlación

		Correlation Matrix ^a				
		Endeudamiento	EBITDA	ROE	ROA	Participación
Correlation	Endeudamiento	1,000	-,055	-,083	-,435	,145
	EBITDA	-,055	1,000	,751	,723	,262
	ROE	-,083	,751	1,000	,761	,433
	ROA	-,435	,723	,761	1,000	,506
	Participación	,145	,262	,433	,506	1,000
Sig. (1-tailed)	Endeudamiento		,441	,410	,104	,344
	EBITDA	,441		,006	,009	,232
	ROE	,410	,006		,005	,106
	ROA	,104	,009	,005		,068
	Participación	,344	,232	,106	,068	

a. Determinant = ,045

Fuente: SPSS y Elaboración Propia.

Al analizar la matriz de correlación comprobamos que las características son adecuadas para realizar un análisis factorial.

Entre los requisitos que se deben cumplir es que las variables se encuentren inter correlacionadas. Se prevé que las variables que posean correlación muy alta entre si la tengan con el mismo o con varios elementos.

Con el test de esfericidad de Bartlett se probaría que la Hipótesis es nula lo que afirma que las variables no están correlacionadas en la población. Es decir, se comprueba si la matriz de correlaciones es una matriz de identidad. Se puede dar como válidos aquellos resultados que nos presenten un valor elevado del test y cuya fiabilidad se menor a 0.05.

En este caso es 0.02 por lo que se rechaza la Hipótesis Nula y se puede continuar con el Análisis

Tabla 41. Test de Esfericidad de Barlett's

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,498
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	20,222
	df	10
	Sig.	,027

Fuente: SPSS y Elaboración Propia.

Tabla 42. Comunalidades

Communalities		
	Initial	Extraction
Endeudamiento	1,000	,915
EBITDA	1,000	,713
ROE	1,000	,818
ROA	1,000	,928
Participación	1,000	,595

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Fuente: SPSS y Elaboración Propia.

La comunalidad de una variable fluctúa entre 0 y 1 lo que indica la proporción de su varianza que podría ser expuesta por el modelo factorial obtenido. Si el valor se acerca a 1 indicaría que la variable es parcialmente explicada por los factores, mientras que si se aproxima a 0 indica que los factores no explican la varianza de las variables.

Para el caso sujeto a estudio, tenemos que la variable Ebitda es la peor explicada ya que este modelos solo logra reproducir el 71.3% de su variabilidad original.

Tabla 43. Varianza Total Explicada

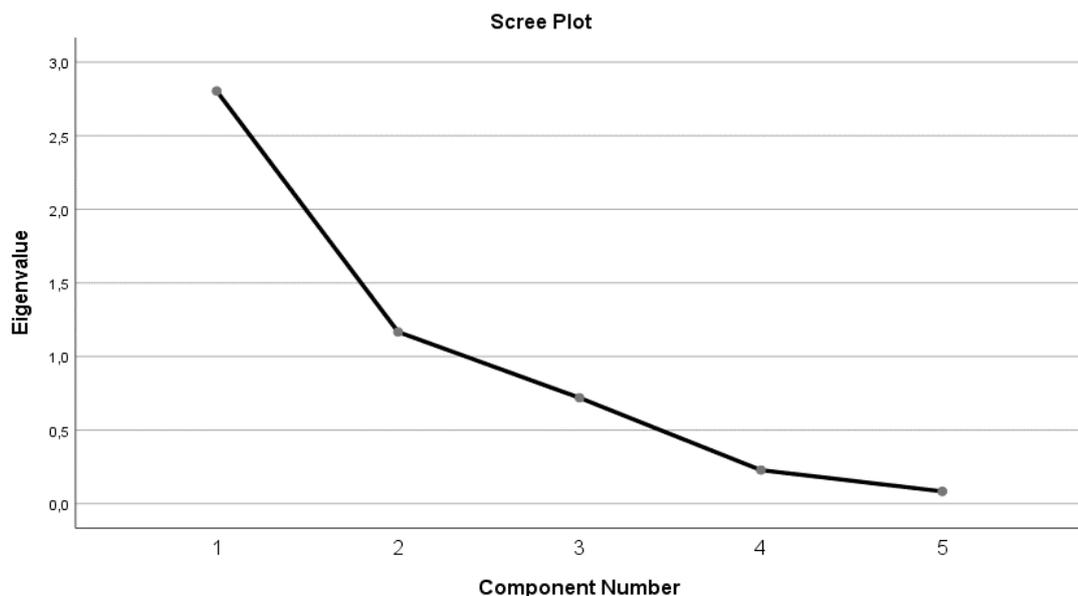
Component	Total Variance Explained								
	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2,804	56,072	56,072	2,804	56,072	56,072	2,775	55,502	55,502
2	1,166	23,329	79,401	1,166	23,329	79,401	1,195	23,899	79,401
3	,719	14,381	93,782						
4	,228	4,554	98,336						
5	,083	1,664	100,000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Fuente: SPSS y Elaboración Propia.

De acuerdo con esta tabla, podemos concretar con cuantos factores nos quedaremos. Se decidió seleccionar dos factores ya que los consideramos suficientes debido a que con ellos se consigue explicar un 79.40% de la varianza de los datos iniciales, es decir más de la mitad del modelo.

Figura 42. Gráfico de Sedimentación



Fuente: SPSS y Elaboración Propia.

Este grafico de sedimentación indica que los 3 primeros factores influyen de manera significativa en la varianza y a partir del siguiente factor esta influencia se reduce de forma considerable, por lo que se descartan esos indicadores. Como observamos en la gráfica a partir del cuarto componente el auto valor a ser inferior a la unidad.

Tabla 44. Matriz de Componentes

Component Matrix^a

	Component	
	1	2
Endeudamiento	-,247	,924
EBITDA	,843	,046
ROE	,899	,102
ROA	,940	-,210
Participación	,582	,506

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. 2 components extracted.

Fuente: SPSS y Elaboración Propia.

Para interpretar de manera más sencilla los resultados obtenidos, emplearemos una solución factorial rotada que consiste en la rotación de los factores.

Tabla 45. Matriz de Componentes Rotados

Rotated Component Matrix^a

	Component	
	1	2
Endeudamiento	-,123	,948
EBITDA	,842	-,066
ROE	,904	-,017
ROA	,905	-,332
Participación	,644	,425

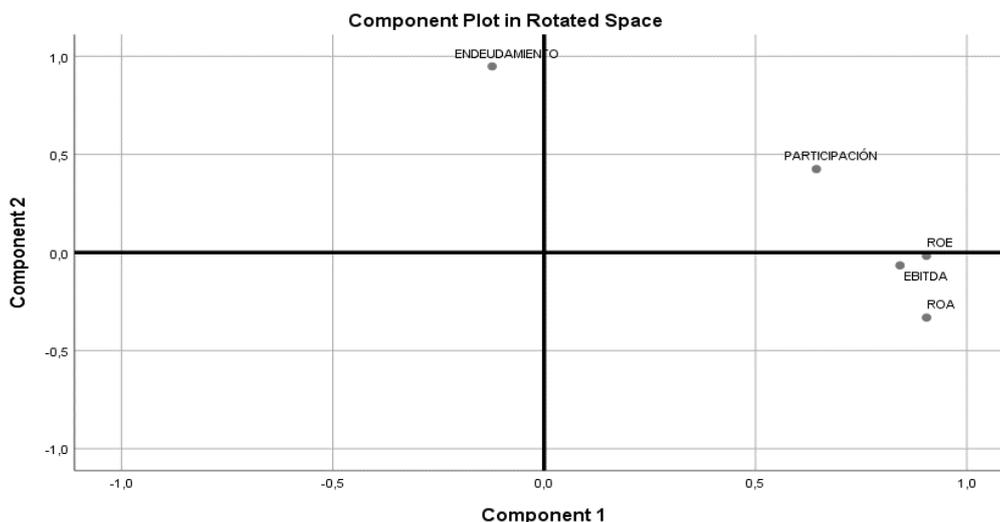
Extraction Method: Principal Component Analysis.
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 3 iterations.

Fuente: SPSS y Elaboración Propia.

Esta matriz de factores rotados indica que las variables ROE, ROA, EBITDA, tienen mayor carga en el componente 1. Este será el componente que denominaremos Factor Rentabilidad 56.07% de la varianza total. Por otro lado, las variables Endeudamiento, Participación en el Mercado y ROA tienen mayor carga en el componente 2, al cual llamaremos factor de Gestión explicando el 23.32% de la varianza total. La designación de cada componente se ha establecido a las variables que los componen, es decir, en la similitud que tiene los indicadores en cada grupo.

Figura 43. Gráfico de Componente en espacio rotado



Fuente: SPSS y Elaboración Propia.

Este grafico presenta los valores de los indicadores determinados en la matriz de componentes rotados y pueden identificarse dos grupos diferentes de variables. Estas variables se localizan más cercanas al componente con el que más se encuentran correlacionadas.

4.1. Conclusiones

1. Se ha ejecutado una investigación bibliográfica, sustentando los diferentes conceptos y acercar a los estudios previos realizados sobre el tema, como una base para la investigación realizada, de forma satisfactoria. Se profundizó conocimiento en los Estados Financieros, Finanzas Corporativas, Análisis de Estados Financieros y Análisis Económico.
2. Se evidencio que las compañías estudiadas negociaron sus deudas garantizado el ingreso de flujo de efectivo a la caja evitando cuentas impagas.
3. La Administración se vio en la obligación de buscar opciones y alternativas de financiamiento, puesto que la liquidez se convertirá en un activo fundamental durante los periodos futuros ante esta incertidumbre.
4. Con esta situación muchos empresarios entendieron y dimensionaron los requerimientos de capital en el corto y mediano plazo.

5. La Administración evaluó escenarios postCOVID-19 concibiendo cambios sustanciales que se darán en los negocios, concretando iniciativas y proyectos que permitan adaptarse a cambios identificando los riesgos con planes de mitigación.
6. Las empresas sujetas a la investigación como otras redujeron costos administrativos a causa de la modalidad de teletrabajo; lo que benefició de una u otra forma la situación financiera por la disminución de costos.
7. Se evaluó comparativamente la: eficiencia, rentabilidad, desempeño, productividad y endeudamiento, de las unidades empresariales inmobiliarias, en el período de tiempo establecido, encontrándose que el virus pandémico del 2020, incidió en una menor eficiencia productiva, se generó una menor rentabilidad y un mayor endeudamiento de las empresas inmobiliarias de Guayas en el Ecuador, llegándose a demostrar estadísticamente este efecto en las empresas de estudio.
8. La recuperación del mercado inmobiliario dependerá de la dimensión que dure la pandemia y de los planes de reactivación de las operaciones de acuerdo al giro del negocio.

Bibliografía

- Alzugaray, G. (2020). *EL PAPEL DEL FMI EN LOS EFECTOS DEVASTADORES DEL COVID-19 – EL CASO DE ECUADOR*. Ecuador : Centro de Derechos Económicos y Sociales (CDES) Ecuador.
- APIVE . (2020). Sector inmobiliario: un análisis pre y post covid. *APIVE* , 1-5.
- Arredondo G., J. M. (04 de 2020). *Estudio Económico Financiero de las Principales Empresas del Sector Construcción en España*. Recuperado el 25 de 09 de 2021, de Universitat Politècnica de Catalunya Barcelonatech: <http://hdl.handle.net/2117/191931>
- Arroyo, P., Vásquez, R., & Villanueva, A. (2020). *Finanzas empresariales: Enfoque práctico*. Lima : SAXO.
- Banco Central del Ecuador. (2020). *LA ECONOMÍA ECUATORIANA DECRECIÓ 12,4% EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020*. Obtenido de <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1383-la-economia-ecuatorial-decrecio-12-4-en-el-segundo-trimestre-de-2020>
- Bastidas, I. (2019). *Compendios contables para universitarios*. Madrid : DIFUNDIA .
- Bodie, Z., & Merton, R. (2003). Finanzas. En Z. Bodie, & R. Merton, *Finanzas* (pág. 2). México: Pearson Educación de México.
- Cámara de la Industria de la Construcción. (2020). *LA CÁMARA- Decrecimiento del sector inmobiliario*. Obtenido de <https://www.camicon.ec/la-camara-decrecimiento-del-sector-inmobiliario/>
- Campo V., J. O., & Castro G., C. L. (09 de 2016). *Diseño de una Metodología para la Implementación de NIIF 15, en una Empresa Inmobiliaria en el Ecuador y sus Efectos Tributarios*. Recuperado el 24 de 09 de 2021, de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/6878>
- Comisión Económica para América Latina. (2020). *Estudio Económico de América Latina y el Caribe 2020*. Recuperado el 27 de Septiembre de 2021, de Principales Condicionantes de las Políticas Fiscal y Monetaria en la era Pospandemia de COVID-19: https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/46070/S2000371_es.pdf
- Delgado, L. D., Ramírez H., H. H., Paternina, C., & F., L. (2017). *Consultoría Financiera para el Análisis de Liquidez de las Empresas Inmobiliarias Colombianas entre los Años 2000 a 2015*. Recuperado el 25 de 09 de 2021, de Esumer Institución Universitaria: <http://repositorio.esumer.edu.co/jspui/handle/esumer/1142>
- Deloitte. (2020). Impacto del covid-19 en el mercado Inmobiliario. *Deloitte*, 1-8.
- Estupiñán, R. (2020). *Análisis financiero y de gestión*. Bogotá: ECOE .
- Fondo Monetario Internacional. (Octubre de 2020). *Informe de Perspectivas Económicas Regionales-Las Américas, Hemisferio Occidental*. Recuperado el 27 de Septiembre de 2021,

de Publicaciones del Fond Monetario Internacional:
<https://www.imf.org/es/Publications/REO/WH/Issues/2020/10/13/regional-economic-outlook-western-hemisphere#Cap%C3%ADtulo%201>

- Forcadell M., F. J., & Fernández, E. A. (Octubre de 2020). *La Responsabilidad de Corporativa de Emergencia en Tiempos de Conmoción: Un marco para el Análisis Empresarial a la COVID-19*. Recuperado el 25 de Septiembre de 2021, de Revista de Contabilidad y Tributación. CEF, 451, 175-208.: <https://www.researchgate.net/profile/Francisco-Forcadell/publication/344626557>
- Gitman, L., & Chad, Z. (2012). Principios de la Administración Financiera. En L. Gitman, & Z. Chad, *Principios de la Administración Financiera* (págs. 62-65). México: Pearson, Educación de México.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, L. (2006). *Metodología de la Investigación*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Jumbo, D., Campuzano, D., Vega, F., & Luna, A. (2020). Crisis económicas y covid-19 en Ecuador: impacto en las exportaciones. *Universidad y Sociedad vol.12 no.6 ISSN 2218-3620*.
- López, F., & García, P. (2005). *Bolsa, Mercados y Técnicas de Inversión*. España: MCGRAW-HILL/INTERAMERICANA DE ESPAÑA, S.A.U.
- Martillo M., J. E. (21 de 06 de 2019). *Incidencias de las Reformas Tributarias 2017, en los Estados Financieros de las Empresas de Sector Inmobiliario Segmento Construcción de Vivienda en la ciudad de Guayaquil*. Recuperado el 24 de 09 de 2021, de Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil: <http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/3134>
- OECD. (2020). *IMPACTO FINANCIERO DEL COVID-19 EN ECUADOR: DESAFÍOSO Y RESPUESTAS*. Obtenido de <https://www.oecd.org/dev/Impacto-financiero-COVID-19-Ecuador.pdf>
- Pérez Montenegro, J. (2009). *Principios y Teorías de las Finanzas en las Inversiones Financieras*. Venezuela: Liven Editores.
- Reyes, I., Cadena, L., & De León, I. (2018). La importancia del análisis de los estados financieros en la toma de decisiones. *Revistas y Boletines Científicos* , 22-28.
- Ríos, M., Puente, V., & Valencia, M. (2020). Modelo de plan de comercialización para el sector inmobiliario en la ciudad de Cuenca. Caso de estudio: "Propiedades Cuenca Ec" para el año 2020". *Universidad del Azuay*.
- Torres W., G. P. (17 de 02 de 2020). *Proyecto de Pre Factibilidad para Determinar la Rentabilidad Financiera por la Ampliación Integral de la Cafetería OMOFF de la Ciudadela URDESA DEL CANTON, GUAYAQUIL, Parroquia Tarqui de la Provincia del Guayas*. Recuperado el 24 de 09 de 2021, de Universidad San Gregorio de Porto Viejo: <http://repositorio.sangregorio.edu.ec/handle/123456789/1466>

Vallejo, T. S. (12 de Mayo de 2021). *Finanzas empresariales y reactivación económica post COVID-19*. Recuperado el 26 de Septiembre de 2021, de Revista Educación, Sociedad y Empresa: <https://www.researchgate.net/publication/351528112>

Salcedo Internacional S.A. (INTERSAL)

Promotora Inmobiliaria Vida Nueva S.A. (VINSA)

Servicio de Administración de Bienes S.A (DIBIENS)

Inmobiliaria del Sol S.A. (MOBILSOL)

Promotores Inmobiliarios S.A. (PRNOBIS)

Inmobiliaria Sánchez S.A. (INMOSANCHEZ)

Inmobiliaria Caraciolo S.A.

Inmobiliaria Talum S.A.

Inmobiliaria Inmuebles PICA S.A. (INMOPICA)

Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A. (INMOMUNDO)

Anexos Estados Financieros Mobilsol S.A.

a) ESTADO DE SITUACION FINANCIERA MOBILSOL

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL				
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA				
	2020	2019	Variación	
Activo	84,696,249.27	83,750,390.15	945,859.12	
Activo Corriente	5,538,779.88	4,160,257.93	1,378,521.95	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,541,425.87	1,126,624.51	1,414,801.36	
Caja	1,600.00	1,600.00	0.00	
Instituciones Financieras Privadas	2,539,825.87	1,125,024.51	1,414,801.36	
Activos Financieros	2,058,579.86	2,217,980.43	(159,401)	
Cuentas y Documentos a Cobrar a Clientes	2,128,797.70	2,227,227.27	(98,430)	
Cuentas y Documentos a Cobrar a Terceros	100,012.16	131,371.88	(31,360)	
Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionados	13,578.72	11,505.98	2,073	
(-) Provisión por Cuentas Incobrables y Deterioro	(183,809)	(152,125)	(31,684)	
Inventarios	82,109.59	80,875.61	1,233.98	
Inventarios Repuestos, Herramientas y Accesorios	82,109.59	80,875.61	1,233.98	
Servicios y Otros Pagados Anticipados	537,038.83	403,162.12	133,876.71	
Seguros Pagados por Anticipado	369,020.81	286,810.83	82,209.98	
Anticipos a Proveedores	30,457.28	116,351.29	(85,894)	
Otros Anticipos Entregados	137,560.74			
Activos por Impuestos Corrientes	319,625.73	331,615.26	(11,990)	
Credito Tributario Iva	109,341.08	331,615.26	(222,274)	
Credito Tributario IR	210,284.65			
Activo no Corriente	79,157,469.39	79,590,132.22	(432,663)	
Propiedad, Planta y Equipo	26,932,659.74	27,337,398.02	(404,738)	
Terrenos	24,931,547.09	24,931,547.09	0.00	
Construcciones en Curso	306,573.42	637,405.54	(330,832)	
Muebles y Enseres	364,656.34	359,504.34	5,152.00	
Maquinaria y Equipo	2,769,878.11	2,512,102.90	257,775.21	
Equipo de Computación	169,736.43	163,013.49	6,722.94	
Vehiculos, Equipos de Transporte y Equipo Caminero	123,487.58	123,487.58	0.00	
(-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Ec	(1,733,219)	(1,389,663)	(343,556)	
Propiedades de Inversión	48,730,731.40	49,260,925.98	(530,195)	
Edificios	58,888,618.83	58,384,065.92	504,552.91	
(-) Depreciación Acumulada de Propiedades de Inver:	(10,157,887)	(9,123,140)	(1,034,747)	
Activos por Impuestos Diferidos	2,362,398.52	2,489,428.02	(127,030)	
Otros Activos No Corrientes	1,120,516.79	491,217.26	629,299.53	
Otros Activos No Corrientes	1,120,016.79	490,717.26	629,299.53	
Derechos Fiduciarios	500.00	500.00	0.00	
Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionados	11,162.94	11,162.94	0.00	
Activos Financieros a Costo Amortizado	11,162.94	11,162.94	0.00	

Pasivo	37,389,182.56	29,140,985.74	8,248,196.82
Pasivo Corriente	7,700,127.63	8,033,740.92	(333,613)
Cuentas y Documentos por Pagar Locales	1,768,394.29	1,856,213.14	(87,819)
Proveedores	1,048,307.80	1,040,010.14	8,297.66
Obligaciones con Instituciones Financieras	720,086.49	816,203.00	(96,117)
Porcion Corriente de Valores Emitidos	1,322,592.09	316,296.43	1,006,295.66
Obligaciones	1,200,000.00	300,000.00	900,000.00
Intereses por Pagar	122,592.09	16,296.43	106,295.66
Otras Obligaciones Corrientes	2,155,007.99	3,036,975.05	-881,967.06
Con la Administracion Tributaria	257,945.28	473,442.43	(215,497)
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	205,054.30	754,899.68	(549,845)
Con el less	35,684.49	42,818.60	(7,134)
Por Beneficios de Ley a Empleados	128,449.83	213,145.33	(84,696)
Participación Trabajadores por Pagar del Ejercicio	506,785.43	1,552,669.01	(1,045,884)
Dividendos x Pagar	1,021,088.66	0.00	1,021,089
Anticipos	1,913,514.30	2,027,447.40	(113,933)
Anticipos de Clientes	1,913,514.30	2,027,447.40	(113,933)
Otros Pasivos Corrientes	540,618.96	796,808.90	(256,190)
Otros	540,618.96	796,808.90	(256,190)
Pasivo no Corriente	29,689,054.93	21,107,244.82	8,581,810.11
Cuentas y Documentos por Pagar Locales	4,511,967.94	5,039,330.10	(527,362)
Obligaciones con Instituciones Financieras	4,511,967.94	5,039,330.10	(527,362)
Otros	10,855,671.78	0.00	10,855,671.78
Obligaciones	10,800,000.00	0.00	10,800,000.00
Intereses por Pagar	55,671.78	0.00	55,671.78
Provisiones por Beneficios a Empleados	513,618.57	461,462.74	52,155.83
Jubilacion Patronal	408,761.32	353,061.11	55,700.21
Otros Beneficios no Corrientes para Empleados	104,857.25	108,401.63	(3,544)
Pasivo Diferido	13,749,644.22	15,501,090.65	(1,751,446)
Ingresos Diferidos	13,749,644.22	15,501,090.65	(1,751,446)
Otros Pasivos no Corrientes	58,152.42	105,361.33	(47,209)
Otros Pasivos no Corrientes	58,152.42	105,361.33	(47,209)
Patrimonio	47,307,066.71	54,609,404.41	(7,302,338)
Capital Suscrito	14,359,415.00	14,359,415.00	0.00
Capital Suscrito	14,359,415.00	14,359,415.00	
Reservas	24,462,547.03	27,362,894.63	(2,900,348)
Reserva Legal	5,552,092.08	4,906,045.19	646,046.89
Reserva Facultativa y Estatutaria	18,910,454.95	22,456,849.44	(3,546,394)
Resultados	6,440,803.64	6,426,625.86	14,177.78
Resultados Acumulados	430,077.21	415,899.43	14,177.78
Resultados Acumulados Provenientes de Niif adopti	(14,448,440)	(14,448,440)	0.00
Reserva de Capital	20,459,166.23	20,459,166.23	0.00
Resultado del Ejercicio	2,044,301.04	6,460,468.92	(4,416,168)
Ganancia Neta del Periodo	2,044,301.04	6,460,468.92	(4,416,168)
Total de Pasivo y Patrimonio	84,696,249.27	83,750,390.15	945,859.12
Total de Activo	84,696,249.27	83,750,390.15	

b) ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

	2020	2019	Variacion
Ingresos	14,533,450.15	21,635,391.56	
Prestación de Servicios	14,365,316.78	21,515,476.16	(7,150,159)
Intereses y Rendimientos Financieros	0.00	33,983.96	(33,984)
Otros	0.00	85,931.44	(85,931)
Ingresos Financieros	168,133.37	0.00	168,133
Gastos			
Gastos de Venta	477,786.84	664,281.81	(186,495)
Promocion y Publicidad	477,786.84	664,281.81	(186,495)
Gastos Administrativos	7,789,676.71	8,987,242.32	(1,197,566)
Sueldos y Salarios	1,223,422.95	1,458,199.51	(234,777)
Aportes al IESS (incluye Fondo de Reserva)	256,839.42	273,717.63	(16,878)
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	569,252.80	415,631.84	153,621
Gasto Planes de Beneficios a Empleados	85,779.29	104,717.62	(18,938)
Honorarios, Comisiones y Dietas	182,410.82	152,183.76	30,227
Mantenimiento y Reparaciones	633,612.68	979,594.36	(345,982)
Combustibles	102,323.58	176,833.19	(74,510)
Seguros y Reaseguros	470,359.60	429,367.88	40,991.72
Transporte	49,648.97	7,130.96	42,518.01
Gastos de Gestión	994.86	2,282.25	(1,287)
Gastos de Viaje	1,441.88	4,622.74	(3,181)
Agua, Energia, Luz y Telecomunicaciones	429,428.99	880,234.88	(450,806)
Impuestos, Contribuciones y Otros	382,891.26	376,407.58	6,483.68
Depreciación Propiedad Planta y Equipo	352,164.38	309,170.79	42,993.59
Depreciación Propiedades de Inversión	1,034,747.49	867,497.33	167,250.16
Gasto de Deterioro (Cuentas X Cobrar)	32,000.00	0.00	32,000.00
Gasto de Deterioro (P.P.E.)		28,123.23	(28,123)
Otros Gastos	1,982,357.74	2,521,526.77	(539,169)
Gastos Financieros	2,887,417.10	1,632,740.69	1,254,676.41
Intereses	917,220.85	92,908.59	824,312.26
Comisiones	0.00	4,450.00	(4,450)
Comisiones por Operacioneas Bursatiles	1,066.67	0.00	1,066.67
Por Prestación de Servicios de Administración (Calif. De Riesg	105,105.86	6,500.00	98,605.86
Gastos por Servicios de Asesoría y Estructuración	1,858,943.61	1,516,156.88	342,786.73
Otros Gastos Financieros	5,080.11	12,725.22	(7,645)
Utilidad o Pérdida antes del 15% de Trabajadores	3,378,569.50	10,351,126.74	(6,972,557)
15% Participación Trabajadores	506,785.43	1,552,669.01	(1,045,884)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuestos	2,871,784.08	8,798,457.73	(5,926,674)
Gastos No Deducibles	441,147.00	374,794.00	66,353.00
Ingresos Excentos	602,197.00	702,527.00	(100,330)
Utilidad Gravable	2,710,734.08	8,470,724.73	(5,759,991)
Impuesto Causado 25.84%	700,453.68	2,188,835.27	(1,488,382)
Ganancia (PÉRDIDA) de Operaciones antes del Imp. Diferido	2,171,330.39	6,609,622.46	(4,438,292)
(-) Gasto por Impuesto Diferido	127,029.51	149,153.58	(22,124)
Ganancia (Perdida) Neta del Periodo	2,044,300.88	6,460,468.88	(4,416,168)
Impuesto a las Ganancias	827,483.19	2,337,988.85	(1,510,506)

c) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

d)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

En dólares Americanos

DETALLE	CÓDIGO	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS		UTILIDAD DEL EJERCICIO	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIAS		UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ NIIF			
			604	605		611	614			
	301	30401	30402	30604	30601	30603	30701	30504	698	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	99	14,359,415.00	4,267,233.00	22,582,201.00	20,459,166.00	6,584,730.00	-14,448,439.80		185,288.00	53,989,593.20
Aumento(disminución)de capital social								-		-
Aportes para futuras capitalizaciones										-
Pago de dividendos				2,874,648.00		-3,513,460.00				-638,812.00
Transferencia a ganancias (pérdidas) acumuladas										-
Otros cambios(Detallar)			638,812.19	-3,000,000.00		3,585,821.02				1,224,633.21
Resultado integral total del año(Ganancia o pérdidas)									33,990.00	33,990.00
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	990101	14,359,415.00	4,906,045.19	22,456,849.00	20,459,166.00	6,657,091.02	-14,448,439.80	-	219,278.00	54,609,404.41
CAMBIOS EN EL PATRIMONIO EN EL AÑO										
Aumento (disminución) de capital social	990201	-			-					-
Aportes para futuras capitalizaciones	990202									-
Pago de dividendos	990204			-5,000,000.00		-4,360,816.74				-9,360,816.74
Transferencia de Resultados a Cuentas Patrimoniales	990205		646,046.89	1,453,605.51		-2,099,652.40				-
Realización de la Reserva Por Valuación de P.P y Equipo	990207									-
Realización de la Reserva Por Valuación de Intangibles	880208									-
Otros cambios (Detallar)	990209									-
Resultado integral total del año(Ganancia o pérdidas)	990210							2,044,301.04	14,178.00	2,058,479.04
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020	9902	14,359,415.00	5,552,092.08	18,910,454.51	20,459,166.00	196,621.88	-14,448,439.80	2,044,301.04	233,456.00	47,307,066.71

e) ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL			
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO			
	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)	
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL	95	1,414,801.36	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	- 147,546.00	
Clases de cobros por actividades de operación	950101	12,038,727.00	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	12,038,727.00	P
Clases de pagos por actividades de operación	950102	- 10,725,690.00	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	9,173,021.00	N
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202		N
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	1,552,669.00	N
Impuestos a las ganancias pagados	950107	1,460,583.00	N
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108		D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	- 451,979.00	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	451,979.00	N
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	2,014,326.36	
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	-	P
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302	11,076,522.00	P
Dividendos pagados	950308	8,339,727.00	N
Intereses recibidos	950309		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	722,468.64	D
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE-	9504	-	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	-	D
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	1,414,801.36	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	1,126,624.51	P
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	2,541,425.87	
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	3,378,569.50	
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	754,181.00	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	1,857,272.00	D
Ajustes por gastos en provisiones	9705	32,000.00	D
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	1,135,091.00	D
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	- 4,280,296.50	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	217,396.00	D
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802		D
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803		D
(Incremento) disminución en inventarios	9804	1,234.00	D
(Incremento) disminución en otros activos	9805	1,286,233.00	D
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	1,247,213.00	D
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807		D
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808		D
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809		D
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	1,963,012.50	D
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	147,546.00	
		0.00	

