



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**TÍTULO:**

**El apalancamiento financiero a través del flujo de caja y su  
incidencia en la toma de decisiones de las inmobiliarias de  
Guayaquil, durante el 2020.**

**AUTORAS:**

**Asencio Montiel, Leslie Brigitte  
Santana Donoso, María Del Carmen**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de  
MAGISTER EN CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**TUTOR:**

**CPA. Martínez Hinojosa, Roberto Marcelo, MSc.**

**Guayaquil, Ecuador**

**14 de septiembre del 2022**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
**SISTEMA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**CERTIFICACIÓN**

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: **Asencio Montiel, Leslie Brigitte** y **Santana Donoso, María del Carmen** como requerimiento parcial para la obtención del Título de **Magister en Contabilidad y Finanzas**.

**TUTORA**



Firmado electrónicamente por:  
**ROBERTO MARCELO  
MARTINEZ HINOJOSA**

f. \_\_\_\_\_

CPA. Martínez Hinojosa, Roberto Marcelo, MSc.

**DIRECTORA DEL PROGRAMA**

f. \_\_\_\_\_

CPA. Yong Amaya, Linda Evelyn, Ph.D.

**Guayaquil, a los 14 días del mes de septiembre del año 2022**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y FINANZAS

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Asencio Montiel, Leslie Brigitte**

**Santana Donoso, María del Carmen**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación **El apalancamiento financiero a través del flujo de caja y su incidencia en la toma de decisiones de las inmobiliarias de Guayaquil, durante el 2020**, previa a la obtención del Título de Magister en Contabilidad y Finanzas, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía.

Consecuentemente este trabajo es vuestra total autoría.

En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 14 días del mes de septiembre del año 2022

LA AUTORA

f. Leslie Asencio M.  
Asencio Montiel, Leslie Brigitte

LA AUTORA

f. María Santana Donoso  
Santana Donoso, María del Carmen



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y FINANZAS

AUTORIZACIÓN

Yo, **Asencio Montiel, Leslie Brigitte**  
**Santana Donoso, María del Carmen**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación **El apalancamiento financiero a través del flujo de caja y su incidencia en la toma de decisiones de las inmobiliarias de Guayaquil, durante el 2020**, cuyo contenido, ideas y criterios son de vuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 14 días del mes de septiembre del año 2022

LA AUTORA

LA AUTORA

f. Leslie Asencio M.

Asencio Montiel, Leslie Brigitte

f. María Santana Donoso

Santana Donoso, María del Carmen

## REPORTE URKUND

<https://secure.orkund.com/old/view/137388048-424752-984019#DcMxDoAgDAXQu3RuTD+tSLmKYTBEDYMsjMa7y0veS8+qvEMTQ51hmMOss3ECOwrTaHdvV6tHrydIWUTFBYjBdFs9GvT7AQ==>

The screenshot displays the URKUND report interface. On the left, document details are shown: 'Documento: Artículo Científico Final Asencio Leslie, Santana Doroso.pdf (D144035177)', 'Presentado: 2022-09-13 18:26 (-05:00)', 'Presentado por: roberto.martinez@cu.ucsg.edu.ec', and 'Recibido: martinez.roberto.ucsg@analysis.orkund.com'. A yellow highlight indicates that 4% of the 22 pages consist of text from 3 sources. On the right, the 'Lista de fuentes' tab is active, showing a list of sources under 'Fuentes alternativas'. The sources listed are: 'Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / Artículo Científico Final Asencio Leslie, Santa...', 'Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / Artículo Científico Final Asencio y MSantana.pdf', 'Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / Revision 09 Leonor Davila.docx', 'Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / TT\_DAVILA MEDINA LEONOR\_FINAL.doc', and 'Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / LUNA ANDREA\_yfinal.pdf'. The interface also shows a user profile for 'roberto Martinez (roberto.martinez)' and a bottom navigation bar with icons for home, back, forward, and a warning icon indicating 1 advertencias.

## TUTOR



Firmado electrónicamente por:  
**ROBERTO MARCELO  
MARTINEZ HINOJOSA**

f. \_\_\_\_\_

CPA. Martínez Hinojosa, Roberto Marcelo, MSc.

## **AGRADECIMIENTO**

Se agradece el apoyo brindado a todas las personas que facilitaron la obtención de información y recursos para llevar a cabo el presente proyecto de titulación.

También, se agradece de manera especial a los profesores de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, que se convirtieron en guía para la elaboración del proyecto por la razón, de que siempre estuvieron prestos a despejar dudas que se originaban durante el desarrollo de este. Finalmente, se agradece a nuestros esposos y familiares más cercanos por darnos el apoyo moral para elaboración y culminación del proyecto.

## **DEDICATORIA**

Este artículo se encuentra dedicado a nuestros hijos, por ser las personas por quienes nos esforzamos día a día. A nuestros esposos, por ser ese apoyo incondicional, por estar presente en los momentos más difíciles y poder darnos las fuerzas para no desvanecer y seguir adelante. Finalmente, a nuestros padres, por ser las personas que han brindado todo su apoyo para poder lograr los objetivos de nuestra vida.



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

f. \_\_\_\_\_

CPA. Yong Amaya, Linda Evelyn Ph.D.

DIRECTORA DEL PROGRAMA

f. \_\_\_\_\_

Nicolás Villavicencio B

OPONENTE

## Índice

---

INTRODUCCIÓN.....	1
Antecedentes del Problema.....	1
Justificación.....	3
Objetivos .....	3
Objetivo General. ....	3
Objetivos Específicos. ....	3
Preguntas de Investigación .....	3
Delimitaciones del Problema .....	3
Limitaciones del Problema .....	4
FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA .....	5
1.1 Flujo de caja vs. Flujo de efectivo.....	5
1.2 Apalancamiento.....	6
1.3 Tipos de Apalancamiento .....	7
1.3.1 Apalancamiento Operativo. ....	7
1.3.2 Apalancamiento Financiero. ....	8
1.4 Planeación Financiera .....	8
1.5 Análisis Financiero .....	9
METODOLOGÍA.....	11
2.1 Diseño de Investigación.....	11
2.2 Alcance de Investigación .....	11
2.3 Enfoque de la investigación .....	11
2.4 Herramientas .....	11
RESULTADOS .....	13
Entrevista 1. ....	13
Entrevista 2 .....	15
Entrevista 3 .....	16
Análisis de las entrevistas. ....	17
DISCUSIÓN.....	19
RECOMENDACIONES.....	20
CONCLUSIONES .....	21
BIBLIOGRAFÍA.....	22

## Lista de tablas

---

<b>TABLA 1</b> SEGMENTACIÓN DE ESTRUCTURA DE PREGUNTAS. ....	12
--	----

## Resumen

El flujo de caja es una herramienta fundamental para la toma de decisiones en relación con la liquidez que tienen las empresas. En las empresas inmobiliarias la alta inversión se da en la etapa inicial de la urbanización del proyecto y una de sus limitantes en el proceso son los pocos ingresos generados por los clientes en esta fase, debido a que solo corresponde a la entrada por la adquisición del inmueble. Sus recursos se ven maximizados una vez que se obtienen los desembolsos de créditos hipotecarios recibidos de clientes.

El flujo de caja permite proyectar a futuro y determinar en qué momentos habrá déficit de efectivo, dando la opción de buscar un apalancamiento financiero y/o endeudamiento. La planificación financiera precisa el momento de actuar para obtener la estabilidad económica y permanencia del proyecto inmobiliario en el mercado, cumpliendo con los presupuestos de obras, obligaciones con acreedores y clientes. Al ejecutar el flujo de caja se logra materializar el éxito o fracaso del resultado del proyecto, que consiste en la entrega de los inmuebles a clientes, liquidez y la rentabilidad proyectada de acuerdo a los ingresos.

El análisis que realizamos es acorde a las características, propiedades y rasgos importantes de las empresas inmobiliarias de acuerdo con un enfoque cualitativo.

***Palabras Claves: Flujos de caja, apalancamiento, inmobiliarias.***

## **Abstract**

Cash flow is a fundamental tool for decision-making in relation to the liquidity that companies have. In real estate companies, high investment occurs in the initial stage of project development and one of its limitations in the process is the low income generated by clients in this phase, because it only corresponds to the entry for the acquisition of the property. Its resources are maximized once the disbursements of mortgage loans received from clients are obtained.

The cash flow makes it possible to project into the future and determine when there will be a cash deficit, giving the option of seeking financial leverage and/or indebtedness. Financial planning specifies the time to act to obtain economic stability and permanence of the real estate project in the market, complying with the construction budgets, obligations with creditors and clients. When executing the cash flow, it is possible to materialize the success or failure of the project result, which consists of the delivery of the properties to clients, liquidity and the projected profitability according to income.

The analysis we carry out is in accordance with the characteristics, properties and important features of real estate companies in accordance with a qualitative approach.

***Keywords: Cash flows, leverage, real estate.***

## INTRODUCCIÓN

### Antecedentes del Problema.

En el enfoque latinoamericano según la Revista Inmobiliaria (2021) el mercado inmobiliario debido a la pandemia ha tenido un serio impacto, debido a que el “aislamiento impulsó el cambio de distintas tendencias en el mercado inmobiliario. Con millones de personas aisladas en casa, las preferencias en cuanto a los inmuebles variaron en gran medida, siendo así que, durante la coyuntura de aislamiento, una tendencia se detectó en el mercado inmobiliario la cual se enfocó en inmuebles con espacios más amplios e incluso alejados de zonas ruidosas donde se pudiese tener mayor contacto con las personas” (pág. 3), es decir; mientras más exclusiva en la oferta urbanística es más propenso que el negocio se concrete.

Sin embargo dentro del Ecuador, según informe del MIDUVI en el año 2014 existió un déficit aproximado de 200 mil casas y solamente el 51,2% de los guayaquileños tiene un hábitat propio y totalmente pagado y el 7,6% aún cancela cuotas mensuales, más sin embargo esta cifra se contrasta con el reporte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda el cual indica que actualmente en el país existen 4'781922 viviendas en el país de las cuales el 2'744125 corresponden a un déficit total de vivienda según el corte a diciembre del 2020, cifra que segmentada por al sector Guayaquil recae en 1'325768 lo que representa el 64% de los guayaquileños, como se puede evidenciar ha existido un incremento en el déficit teniendo así la viabilidad e que el 36% tiene a tender un hábitat propio pagado, indicando que muchas personas se han despojados de sus casas por cubrir deudas o por migración del país debido a la pandemia suscitada. (MIDUVI, 2022)

Según la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el año 2018, informo que durante el periodo 2013 hasta el 2017, la industria de la construcción en el Ecuador se ubicó entre los 5 principales sectores que más aportaron al Producto Interno Bruto (PIB). En este período, el sector de la construcción contribuyó en promedio con el 9.5% al PIB anualmente (6,584.6 millones de USD), convirtiéndose en el cuarto sector que más contribuye (en promedio) a la economía en el Ecuador, lo cual da cabida a la diversidad económica (Camino, Bermudez, Chalen, & Romero, 2018).

Es importante mencionar que un estudio de la Federación Nacional de las Cámaras de Comercio estimó en USD 1.659 millones las pérdidas del sector de la construcción desde marzo de 2020, a raíz de la pandemia de la Covid-19. Germán Carvajal, gerente de división inmobiliaria de MarketWatch, señala que “entre 2019 y 2020 el número de nuevos proyectos inmobiliarios en Guayaquil cayó un 27% en todos los sectores, excepto en la Vía a la Costa” (Primicias, 2021).

Una reconocida firma auditora, Deloitte, realizó un informe de cómo ha afectado la pandemia a las empresas del sector inmobiliario, e indica que las inversiones se redujeron por la falta de pago de los clientes y el riesgo para estas empresas se ha incrementado (Deloitte, 2022).

Se evidencia la necesidad del mercado guayaquileño, de adquirir una casa propia conforme van pasando los años, lo que obliga al sector inmobiliario a su crecimiento para satisfacer esta necesidad. Sin embargo, el sector inmobiliario tiene una dificultad debido a la naturaleza del giro del negocio, que corresponde a la inversión requerida para la construcción de las urbanizaciones, la misma que en ocasiones se ve limitada por la falta de liquidez de las empresas. Es por esto, que se puede afirmar que, al realizar el flujo de caja con sus elementos relevantes, constituyen una importante herramienta

para la llevar un control dentro de la empresa, medir los riesgos de liquidez y permitir cumplir con la satisfacción las obligaciones. Realizar flujo de caja con información actual y proyectada da a conocer al área financiera y a la alta gerencia cuales son y serán las posibles entradas y salidas de dinero y a partir de aquello tomar decisiones.

Para las inmobiliarias, mantener las operaciones durante el tiempo de pandemia se ha vuelto un reto, debido al financiamiento que deben obtener por parte de la banca privada o estatal para seguir con la operatividad de la empresa. Este apalancamiento financiero externo es para complementar los aportes de los inversionistas y el flujo de caja debe generar la información de cuándo y cuánto se requiere de los financistas externos. En la mayoría de las empresas inmobiliarias, la falta de liquidez se debe a que los ingresos, se da netamente por el abono de las cuotas de la entrada del cliente y por el desembolso de los créditos hipotecarios de los clientes. Bajo esta premisa, Felipe Urzúa indica que el escenario para las empresas se volverá muy complejo si no tiene la capacidad de pagar sus obligaciones. Esto no quiere decir que sean malas empresas o que no tienen ventas suficientes. Hay empresas que tienen un nivel de ventas considerables e incluso mayores a sus gastos, pero pueden existir desfases de tiempo importantes entre que se genera la venta y se recibe el pago. Este gran detalle puede empezar a generar una pequeña bola de nieve que puede incluso llevar a una empresa a la quiebra (Urzúa, 2022).

La mejor manera de plantear y resolver los problemas que implica la planeación financiera de un proyecto de construcción es elaborando el flujo de caja que se espera tendrá el proyecto. El flujo de caja es una relación pormenorizada de todos los ingresos y egresos asociados al desarrollo del proyecto, con indicación precisa de los momentos en que se espera que dichos ingresos y egresos sucedan. Esto permite tener mejor claridad sobre los factores determinantes de su eficiencia financiera, por ello presupuestar dentro de un proyecto de construcción permite crear un flujo de comunicación que será aliado en conjunto con el flujo de caja, que es quien maneja todos los movimientos económicos del proyecto. (Drew, 2020)

En razón de lo antes expuesto, el problema de investigación radica en que las empresas del sector inmobiliario se han visto más afectadas económicamente debido a la pandemia por la falta de liquidez y por la imperfección de la realización del flujo de caja, las debilidades más comunes en esta herramienta se dan por la poca información veraz o por tener información que no está apegada a la realidad del momento, ocasionando que la gerencia no pueda reaccionar a las dificultades, como resultado se obtiene la falta de liquidez en las empresas inmobiliarias al no realizar un análisis adecuado del flujo de caja.

Por consiguiente, cabe mencionar que el presente trabajo posee un alcance descriptivo y explicativo con la finalidad de dar a conocer la incidencia del apalancamiento financiero en el desarrollo y análisis de los flujos de cajas en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil y a partir de esta información poder tomar decisiones a tiempo y garantizar que el proyecto evolucione de manera sostenida a lo largo de su desarrollo.

Este estudio tiene un enfoque cualitativo en el cual se realizarán entrevistas a expertos financieros que laboran en empresas del sector inmobiliario para analizar sus opiniones con respecto a la importancia de los flujos de caja y de cómo ellos han utilizado esta herramienta para tomar decisiones.

## **Justificación**

La justificación teórica de este artículo radica en mostrar la importancia del apalancamiento financiero mediante el flujo de caja, como herramienta financiera para la toma de decisiones. La necesidad de comprender con mayor facilidad esta herramienta en los proyectos inmobiliarios para el cumplimiento de los objetivos empresariales.

La justificación metodológica de este artículo está basada en proporcionar a los lectores financieros y empresarios, información validada y confiable, que puedan emplearse en el giro del negocio inmobiliario. Las opiniones de especialistas financieros darán validez y confiabilidad sobre el procedimiento de los flujos de caja y la toma de decisiones que sea en beneficio, sobre la problemática que hemos formulado y las posibles soluciones.

La justificación práctica de este artículo es permitir a las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil considerar fuertemente al flujo de caja como una herramienta financiera indispensable, con la finalidad que puedan tomar decisiones idóneas y oportunas que les permitan cumplir con las obligaciones contraídas, establecer estrategias y cumplir objetivos financieros. También permite evaluar la capacidad que tienen las empresas inmobiliarias para generar efectivo, así, como la obtención de recursos de terceros en los periodos en que estos se deben obtener para hacer frente a sus necesidades de gestión comercial.

## **Objetivos**

### ***Objetivo General.***

Evidenciar la importancia de los flujos de caja para la toma de decisiones con respecto al apalancamiento financiero en las empresas inmobiliarias de Guayaquil durante el año 2020.

### ***Objetivos Específicos.***

- Analizar la relevancia de realizar los flujos de caja en la toma de decisiones financieras
- Analizar los tipos de apalancamiento financiero en las empresas inmobiliarias de Guayaquil
- Justificar la influencia del endeudamiento financiero en los resultados de los flujos de caja.

## **Preguntas de Investigación**

- ¿Por qué es importante y con qué frecuencia se deben realizar los flujos de caja actuales y los proyectados?
- ¿Qué deben analizar las empresas sobre los flujos de caja para tomar decisiones?
- ¿En qué momento las empresas inmobiliarias deben optar por buscar un apalancamiento financiero a partir del análisis de los flujos de caja?
- ¿Cómo afecta el endeudamiento en los resultados de los flujos de caja?

## **Delimitaciones del Problema**

Esta investigación está basada en el análisis del apalancamiento financiero en empresas del sector inmobiliario de Guayaquil, tomando en cuenta la elaboración de flujos de caja para la toma de decisiones. Se toma como referencia para el desarrollo de la investigación el año 2020, por ser el más reciente con respecto a la presentación de estados financieros auditados completos a los entes de

control y por ser el año en donde muchas empresas del sector optaron por buscar apalancamiento financiero a consecuencia de las pérdidas ocasionadas por la pandemia.

### **Limitaciones del Problema**

Una de las limitantes en el desarrollo de este de esta investigación es el acceso a información actualizada sobre el crecimiento del sector inmobiliario y las afectaciones que este ha sufrido en el año 2020 por temas de pandemia covid-19. Esta limitante afecta al desarrollo de la investigación ya que no permite realizar un análisis profundo del sector inmobiliario. Otra de las limitantes, radica en que la obtención de información con respecto a la importancia de los flujos de caja en las empresas inmobiliaria, ya que las entrevistas se las va a realizar a profesionales que trabajan en dichas empresas y en ocasiones no es fácil acceder a entrevista por temas de tiempo.

## FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

### 1.1 Flujo de caja vs. Flujo de efectivo

Es común que se tienda a confundir el flujo de caja con el flujo de efectivo, sin embargo, son dos tipos de informe diferente que forman parte de las herramientas de análisis que utilizan los financieros para estudiar la situación económica de la empresa.

El flujo de caja permite mostrar las entradas y salidas de efectivo, es decir, los ingresos y egresos que mantiene una empresa dentro de un periodo fiscal determinado. Por esta razón, es importante la elaboración de flujos de cajas dentro de las empresas ya que es una herramienta financiera que permiten determinar si la empresa tiene la suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones y poder tomar decisiones a tiempo en caso de que el flujo de caja refleje que la empresa cuenta con un déficit de efectivo para hacer frente a las responsabilidades que mantiene.

Los flujos de caja ayudan a proyectar los futuros ingresos y a partir de aquellos estimar los gastos en los que la empresa pueda incurrir ya que los flujos de caja pueden mostrar como resultado un saldo positivo (suficiente liquidez) demostrando que los ingresos son mayores que los gastos, dicho en otras palabras que la empresa posee más cobros que pagos; o un saldo negativo (falta de liquidez) demostrando que los gastos son mayores que los ingresos y por ende, la empresa posee más pagos que cobros.

Para la elaboración del flujo de caja actual y los proyectados, se debe considerar todos los ingresos y egresos (gastos y costos) para poder establecer cuánto dinero ingresa a la compañía, cuánto sale, en qué se está gastando el efectivo y en caso de tener un resultado positivo poder determinar si el excedente de efectivo se puede invertir y en qué.

Según Ortega Verdugo, los flujos de caja contestan las siguientes interrogantes: ¿Es viable mi proyecto desde la óptica financiera? ¿Se genera suficiente liquidez para que se mantenga? ¿Son los cobros superiores a los pagos (Ortega, 2020)

Por lo expuesto, se puede mencionar que los flujos de caja proyectados ayudan a identificar circulación del efectivo dentro de la empresa, los momentos de auge y déficit y a partir de esto tomar decisiones y políticas de financiamiento, de tal manera, que se cuente con el efectivo suficiente para cancelar las deudas porque el resultado que refleje el flujo de caja, sea este positivo o negativo, permiten analizar si la empresa necesita reducir gastos, acelerar el cobro a los clientes, si se puede cancelar los gastos en que se incurren de contado o se necesita solicitar crédito a proveedores, si se puede cumplir con las obligaciones financieras o se necesita refinanciar la deuda, si sobra efectivo para poder invertir o si hace falta poder analizar opciones de apalancamiento. Sin embargo, cabe mencionar que, al determinar los ingresos y gastos de empresa a través del flujo de caja, se puede medir la capacidad de endeudamiento de la empresa para buscar opciones de apalancamiento considerando si los flujos de efectivo pueden cubrir los intereses o gastos financieros que el nuevo crédito genere.

A diferencia del flujo de caja, el flujo de efectivo es un estado financiero que muestra el saldo inicial y final del equivalente de efectivo dentro de un periodo de tiempo determinado. Es decir, muestra las variaciones del efectivo real divididas en tres actividades principales que son operativas, de inversión y de financiamiento.

La contabilidad considera que todo negocio debe presentar cuatro informes básicos que son: cuenta de pérdidas y ganancias, el balance y el estado de flujos de efectivo. Además, existen los informes de estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria anual, también importantes en contabilidad (EALDE, 2020). En donde el estado de flujo de efectivo tiene como objetivo informar y evaluar sobre las fuentes y usos de los fondos por las operaciones realizadas en un periodo y como se financiaron (Ecovis, 2021).

Dentro de las actividades operativas se consideran todas las entradas y salidas de efectivo que esté relacionada netamente con el giro del negocio de la empresa por ejemplo, los ingresos por ventas y el pago a proveedores por los gastos incurridos; en las actividades de inversión se considera el ingreso o salida de efectivo por dinero por bienes que se adquieren o adquirieron para que otorguen un beneficio a futuro por ejemplo, la compra o venta de activos fijos; y en actividades de financiamiento se consideran las entradas y salidas de efectivo que afecten al capital con el que cuenta la empresa por ejemplo el pago de dividendos, aumento de capital, bonos redimidos, pago de préstamos.

El principal objetivo del estado de flujo de efectivo se centra en clasifica los flujos de efectivo en actividades de operación, inversión y financiamiento con la finalidad de que los usuarios de los estados financieros visualicen la procedencia y usar los fondos disponibles y así pronosticar los fondos que puede obtener la compañía y tomar decisiones relevantes respecto a posibles inversiones o adquisición de apalancamiento o endeudamiento (Ecovis, 2021).

Por otro lado, es del todo importante mencionar que, para algunas entidades financieras otorgadores de crédito, es fundamental como requisito para obtener un préstamo presentar el flujo de caja. En el caso del banco pichincha ofrece créditos a empresas del sector inmobiliario con la finalidad de que estas financien la edificación de sus proyectos y como requisito de documentación técnica que se debe presentar para que aprueben el crédito, se encuentran presupuestos de construcción con análisis de precios unitarios, flujo de recuperación de ventas, flujo de caja en archivo digital, entre otros requisitos (Banco Pichincha, 2022).

Finalmente, dicho de otra manera, los flujos de caja y flujos de efectivo son herramientas financieras que ayudan a determinar la entrada y salida de dinero y analizar en qué actividad específica habido mayor fluctuación del efectivo, si en actividades de operación, financieras o de inversión. Por lo tanto, estas herramientas financieras al mostrar que la empresa cuenta con déficit de liquidez y que incluso hace falta dinero para cubrir las deudas y realizar inversiones, permiten a la gerencia tomar decisiones a tiempo con respecto a la situación económica de la empresa y considerar si necesitan reducir gastos, si necesitan establecer políticas de financiamiento con proveedores e incluso buscar un apalancamiento financiero.

## **1.2 Apalancamiento.**

El término “apalancamiento” proviene de apalancar y según la Real Academia Española (REA) una definición rigurosa de apalancar es: “levantar, mover algo con la ayuda de una palanca” (DLE, 2022).

Con respecto al apalancamiento, la teoría que se ha desarrollado comienza a partir de Modigliani y Miller (1958,1963), investigadores que introdujeron el concepto de optimalizad del nivel de apalancamiento; sin embargo, aunque se ha estudiado ampliamente la estructura financiera de las

firmas, en la literatura no se ha llegado a una conclusión sobre el nivel óptimo de apalancamiento (Gil, Rosso, & Ocampo, 2018) lo menciona en la Revista de Finanzas y Políticas Económicas por ende se pudo evaluar la evolución del apalancamiento, definiendo la viabilidad de un nivel idóneo de endeudamiento, más sin embargo no se concreta esa viabilidad sin el análisis de caso donde se aplique.

Por medio de la Institución Financiera Banco del Pichincha (2021) encontramos que el apalancamiento financiero es una alternativa eficaz que da a las microempresas, PYMES y grandes multinacionales para el crecimiento de la organización que lo aplique, sin la necesidad de invertir todo su capital propio. (Banco Pichincha, 2021) Además, de que el apalancamiento financiero les permite a los pequeños medianos y grandes empresarios cumplir con presupuestos de venta crecientes según la evolución económica del negocio lo cual permite a su vez el crecimiento todas las áreas de desarrollo organizacional. (Banco Pichincha, 2021, pág. 1)

El apalancamiento es una buena estrategia de inversión que permite la diversificación de los activos, la multiplicación de propiedades y también la generación de flujos de dinero en un tiempo mediano. Podemos resaltar que entre sus principales beneficios está el poder iniciar un proyecto sin tener todo el capital para su ejecución. La distribución de nuestros capitales en diferentes maniobras, mayor rentabilidad y divide los riesgos (Wiggot, 2021). Otorga liquidez en los proyectos lo cual facilita las operaciones del giro del negocio y la más importante es que aumente la rentabilidad, genera tranquilidad y riqueza para los inversores (Buena Inversión, 2019).

Se debe tener presente que como en toda inversión a mayor riesgo mayor beneficio, en el apalancamiento pasa lo mismo a mayor grado de apalancamiento conlleva mayores riesgos. Podrás obtener y aumentar muchas ganancias al hacer gran uso del apalancamiento, pero si todo sale mal también podrás obtener pérdidas considerables en poco tiempo.

### **1.3 Tipos de Apalancamiento**

#### ***1.3.1 Apalancamiento Operativo.***

Es un apalancamiento que se origina desde dentro de la empresa, es la estrategia interna que permite convertir los costos variables en costos fijos haciéndolo óptima la utilización de recursos. Como resultado obtiene que a mayores rangos de producción sea menor el costo de producción de cada unidad.

Por tal razón, el apalancamiento operativo se lo entiende como el impacto en los resultados en términos relativos, ante variaciones en términos relativos de los niveles de actividad, de acuerdo con una estructura de costes de la empresa (Carnero, 2022)

Sin embargo, a medida que la estructura de costes tiende a una mayor presencia de los costes fijos, incrementos o disminuciones en términos relativos de las ventas, tienen un impacto mayor en términos relativos de los resultados (Carnero, 2022). De tal modo que la estructura del apalancamiento operativo se define a partir de la división entre la tasa de crecimiento del beneficio y la tasa de crecimiento de los ingresos. Cuando no se utiliza el apalancamiento, se dice que la compañía tiene capital inmovilizado, es decir, que los activos que no producen dinero.

El apalancamiento operativo está firmemente relacionado con el riesgo económico que es mayor cuanto más proporción de costos fijos suponga el resultado de explotación.

Su fórmula es: Margen de contribución (MC) / Utilidad antes de impuestos y gastos financieros o intereses (UAI).

### **1.3.2 Apalancamiento Financiero.**

Es el método que recurrentemente utilizan las compañías para buscar financiamiento y lograr la ejecución de sus operaciones. También es conocido como la relación que hay entre el capital propio de la empresa y los créditos o pasivos que se han adquirido para invertir. Es una referencia al nivel de endeudamiento en el que ha recurrido al momento de financiar las operaciones de la compañía. Esta herramienta es considerada como el acto de aumentar el endeudamiento y como resultado es el indicador que nos muestra el endeudamiento de la compañía respecto a su capital o activos (Gerencie, 2021). Cuando se incurre en el apalancamiento financiero para llevar a cabo una inversión se lo realiza con la intención que la rentabilidad del proyecto sea suficiente para cubrir los costos de las obligaciones contraídas y adicional nos genere un margen de utilidad. El endeudamiento financiero puede provocar un efecto multiplicador de las ganancias en un proyecto, permite realizar inversiones en operaciones que fácilmente no es posible por la cantidad de flujos que se requiere. El riesgo en el apalancamiento financiero es que el proyecto genere pérdidas y el inversor caiga en insolvencia. Las pérdidas se pueden multiplicar y terminen poniendo en riesgo el patrimonio propio del inversor. Esto sucede cuando la evolución del proyecto no es la esperada y se agrava al tener que devolver el capital e intereses de la deuda en la que se incurrió, también la deflación del país afecta negativamente. El apalancamiento financiero genera tres tipos de posibles resultados:

- **Apalancamiento financiero positivo** es cuando la rentabilidad de los activos en los que la empresa invierte los fondos obtenidos es superior al coste de dichos fondos (Edufinet, 2022).
- **Apalancamiento financiero negativo** es cuando la rentabilidad de los activos dentro de una empresa se logran invertir los fondos es inferior al coste de dichos fondos (Edufinet, 2022).

### **1.4 Planeación Financiera**

Hoy en día para poder evaluar a una empresa se necesita realizar una planificación financiera, de tal manera, que se pueda analizar la situación financiera actual y futura de la empresa para una correcta toma de decisiones.

Según la (UNIR) Universidad en Internet (2021) identifica a la planificación financiera como “la elaboración de un plan detallado, integral y personalizado para cada empresa en el que se determinen los objetivos que se desean lograr y los costes que ello va a suponer, se identifiquen los recursos que van a ser necesarios y se marque un plazo para hacerlos realidad”. (pág. 1) Por ende, se reconoce a la misma como una estructura paso a paso del como ejecutar un proyecto, siendo esta la base económica de una planeación administrativa.

Dentro del proceso de planificación financiera se identifican 4 etapas:

1. Estructuración de objetivo perseguidos (pronósticos) y definir prioridad.
2. Plazos para el cumplimiento de objetivos.

3. Elaboración de presupuesto financiero (identificación de partidas de apalancamientos, inversión a corto o largo plazo, selección de los fondos de proyecto, planes de pago).
4. Medición y control de cada una de las decisiones tomadas (normalmente se miden por medio de un flujo de caja). (AndBank, 2017)

De este modo el flujo de caja según (Financoop, 2021) lo define como la base de la planificación financiera, ya que esta terminología no solo se puede usar de forma personal para medir o estructuras las finanzas personales de cada individuo sino también es un término muy usado dentro de las decisiones de los sectores comerciales donde se acogen a pronósticos de corto plazo con manejo de grandes inversiones debido a la facilidad de obtención de evaluación económica, esto se debe a que “tener la capacidad de generar flujos de caja en los negocios y en la vida cotidiana permite llevar una vida financiera y personal tranquila. El objetivo es ser capaces de cubrir los gastos mensuales básicos, con los ingresos que se generan del trabajo o inversiones realizadas” (pág. 2) Por ello para el establecimiento de una planificación financiera debemos plantear dos puntos: los ingresos y los gastos. De tal manera, que se considera la proyección de ventas con el respectivo cobro a clientes, los costos y gastos con proyección de pago a proveedores y otros.

El primero permite establecer el nivel de ingresos te permitirá planificar y llevar a cabo un determinado lineamiento de gastos (Financoop, 2021) y los gastos debemos identificarlos como ordinarios y extraordinarios también conocido directos e indirectos correspondientemente.

### **1.5 Análisis Financiero**

Una buena planificación financiera comienza con una buena elaboración y presentación de estados financieros, en donde, estos sean entendibles y congruentes con la realidad de la empresa.

Una vez que se tiene el estado de situación financiera Inicial y estado de resultados integrales de la empresa, se puede proceder con el análisis de estos. El análisis financiero consiste en “un conjunto de técnicas utilizadas para diagnosticar la situación y perspectivas de la entidad, mediante la utilización de indicadores, ratios y razones financieras”. (EALDE, 2020, pág. 1) De esta manera los indicadores financieros son “herramientas de medición que permiten combinar entre sí los elementos de información que se reflejan en los estados financieros” (Bold, 2021). De esta manera a través de los cálculos en conjunto con las interpretaciones de estos datos contables, es posible realizar una valoración precisa de la salud financiera de una empresa. (pág. 1) Existen varios indicadores financieros y dependiendo de qué análisis se requiere hacer, es que se selecciona para realizar el cálculo y su posterior análisis.

Dentro de los indicadores más frecuentes, se encuentran los de operatividad, rentabilidad, liquidez y endeudamiento.

Los indicadores de operatividad son utilizados para analizar cómo le va a la empresa con relación a las actividades operacionales relacionadas a las ventas y cobros a clientes.

Actualmente, los indicadores financieros se los reconoce en las empresas comerciales o de servicios como KPI siendo este sinónimo de un indicador de rendimiento y estos en los negocios inmobiliarios es una medida cuantificable que se utiliza para evaluar el rendimiento de un negocio del sector inmobiliario (Insight Software, 2021, pág. 1). Esta métrica de rendimiento se puede utilizar como

herramienta de análisis en diferentes segmentos de negocio: desde el rendimiento de una inmobiliaria hasta el potencial de una propiedad de inversión. (pág. 2) Por ello los indicadores de rentabilidad son utilizados para analizar si se está generando ganancias o pérdidas en la empresa y determinar si está generando ganancias a sus accionistas. Dentro de los indicadores de rentabilidad más importante, se encuentran el margen de utilidad neta, rendimiento sobre los activos, rendimiento de los recursos propios.

Por otra parte, cabe mencionar que, los indicadores mayormente usados dentro de los inversores inmobiliarios son tales como: el periodo de recuperación de la inversión, el rendimiento de las inversiones, la rotación de arrendatarios, precio medio del alquiler por inmueble, índice del gasto operativo, relación préstamo-valor, índice del valor del patrimonio, tasa medio del interés hipotecario, índice del valor del patrimonio, este último determina el nivel de endeudamiento que se está teniendo como inmobiliaria, así mismo también se tiene la comisión media por venta, número de inmuebles anunciados por agente, variabilidad interanual del precio medio de venta, ratio de cobertura de intereses, indicadores de liquidez; este último permite conocer si la empresa es solvente y demostrar que los activos tienen la capacidad de cubrir los pasivos, es decir, que mis cuentas por cobrar se pueden convertir en efectivo y así poder cumplir las obligaciones y/o cuentas por pagar. (Insight Software, 2021)

Según Bold (2021) nos menciona en su informe que los indicadores de liquidez son considerados “herramienta financiera que les permite a los gerentes conocer qué tan líquida resulta ser la empresa, esto se logra por medio de los ratios de liquidez si la compañía puede hacer frente a sus obligaciones de corto plazo con sus activos que pueda efectivizar también en el corto plazo. (BOLD, 2021, pág. 10)

Los indicadores de endeudamiento se utilizan para analizar qué tan endeudada se encuentra una empresa y se considera uno de los indicadores más importantes al momento de solicitar créditos y adquirir una nueva deuda. Dentro de los indicadores de endeudamiento más importantes, se encuentran endeudamiento sobre el patrimonio y endeudamiento sobre activos. De esta manera según (Profirma, 2018) nos menciona en su informe que los indicadores de endeudamiento analizan “el grado de participación de la totalidad de acreedores dentro de la empresa, sin discriminar a ningún tipo de acreedor sean estos proveedores de materias primas, el Gobierno Nacional (impuestos pendientes de pago), entidades financieras, colaboradores, los mismos socios en calidad de prestamistas” (Profirma, 2018, pág. 2).

Por lo expuesto, se podría mencionar que el ratio de liquidez, de endeudamiento y el rendimiento de los recursos propios, son los más importantes a evaluar en conjunto con el del flujo de caja al momento de analizar el endeudamiento y/o apalancamiento que necesita una empresa del sector inmobiliario.

## METODOLOGÍA

### 2.1 Diseño de Investigación

El presente trabajo de investigación posee un diseño de investigación no experimental en donde se analizará las situaciones de las empresas inmobiliarias con respecto a la influencia de los flujos de caja en la toma de decisiones con respecto al apalancamiento durante el año 2020.

El diseño de investigación no experimental basa la investigación en hechos actuales tal y cual como suceden para posteriormente sean analizados y no manipula las variables.

### 2.2 Alcance de Investigación

El alcance del presente trabajo es descriptivo, correlacional y explicativo. Es descriptivo porque busca dar a conocer que se debe tomar en cuenta al momento de realizar y analizar un flujo de caja para la posterior toma de decisiones con relación al apalancamiento. Es correlacional debido a que se muestra la relación que existe entre el resultado del flujo de caja y la necesidad de endeudamiento y/o financiamiento. Es explicativo puesto que ayuda a determinar el momento idóneo en que se debe incurrir en un apalancamiento financiero u operativo para mantener en marcha la empresa.

### 2.3 Enfoque de la investigación

La presente investigación ha desarrollado un enfoque cualitativo por tanto que posee las siguientes características:

- Se estudia los puntos de vista de profesionales expertos en el área financiera del sector inmobiliario.
- Se da a conocer de manera profunda la situación real de las empresas del sector inmobiliario de Guayaquil.
- La investigación se la puede realizar de manera flexibles en espacio, tiempo y no predeterminadas.
- Se busca dar una formación de como asistir al conjunto de situaciones que se presentan en el flujo de caja y las fuentes de apalancamiento necesarias a utilizar.

### 2.4 Herramientas

La técnica de recolección de datos a utilizar en este artículo son las entrevistas a un grupo de profesionales expertos financieros que laboran en empresas del sector inmobiliario de tal manera dentro de la ejecución practica se realizó una triangulación de datos para dar confianza y veracidad a la información obtenida por medio de la realización de las entrevistas implementadas. La triangulación de datos según el Máster en Ciencias (Elizalde, 2018) indica que en la investigación cualitativa la “triangulación de datos se basa en tres partes fundamentales de la investigación siendo estas: la revisión de la literatura, los cuestionarios y las entrevistas la unión de las tres forman el termino dado como triangulación” (pág. 2). Se entiende que debido a esto para el análisis de una investigación cualitativa se debe demostrar su validez, tal como se menciona en el artículo de la Revista Arje (2017) el cual indico que “la validez en la investigación cualitativa da referencia a algo que ya ha sido probado,

por ende, al ser verificable se entiende que su información es real considerándose, así como un hecho cierto” (Plaza & Uriguen, 2017, pág. 2).

Por lo cual la investigación se enfocó dentro de la revisión de literatura , la misma que se basó específicamente en todas las conceptualizaciones teóricas analizada en el capítulo anterior las cuales sirvieron de base para la creación de la elaboración de preguntas que fueron creadas en base a los 3 bloques segmentados pro medio de los objetivos específicos planteados de tal manera por medio de la creación de las mismas se pudo obtener un cuestionario estructurado sistemáticamente para la realización de entrevistas y a través de las mismas se pudo conseguir las respuestas de expertos dentro del campo inmobiliario, por lo cual dentro de las entrevistas se logró realizar dos evaluaciones en una misma empresa para así dar confiabilidad a las respuestas obtenidas entre cada entrevistado, de esta manera en la empresa Ambiansa S.A se evaluó a la jefa de tesorería donde se comprobó la veracidad de sus repuestas por medio de la evaluación realizada a la gerente financiera, entendiendo así que la profesionalidad de cada una de ellas dentro del campo es bastante amplia y aporta veracidad a nuestro estudio.

Las preguntas fueron relevantes para conocer cuáles son las fortalezas y debilitadas de la herramienta del flujo de caja acompañado de un apalancamiento adecuado donde se pudo identificar cuáles podrían ser los procesos de mejoras dentro de la ejecución de flujo y visualización de las tendencias del mercado.

De tal manera a continuación, se presentan las preguntas realizadas a los entrevistados, seccionadas según la estructura de los objetivos específicos planteados:

**Tabla 1**  
*Segmentación de estructura de preguntas.*

<b>PREGUNTAS ESTRUCTURADAS EN BASE A LOS OBJETIVOS PLANTEADOS.</b>		
<b>Sección 1: Relevancia de flujos de caja.</b>	<b>Sección 2: Análisis de tipos de apalancamiento.</b>	<b>Sección 3: Justificación de influencia del endeudamiento.</b>
¿Qué herramienta te permite conocer cuándo vas a necesitar un apalancamiento?	¿Qué herramienta te permite conocer cuándo vas a necesitar un apalancamiento?	¿En el sector inmobiliario cual es el margen idóneo que debe representar el apalancamiento?
¿Cuál es la importancia de un flujo de caja en el sector inmobiliario?	¿Que se acostumbra a realizar cuando un flujo de caja presenta saldos en negativo?	¿Cuál fue el efecto de la pandemia en los flujos de caja durante el año 2020?
¿Cuál es la importancia de un flujo de caja en el sector inmobiliario?	¿Cuáles son las opciones de financiamiento que generalmente utiliza el sector inmobiliario?	¿Cuáles fueron las estrategias a utilizar durante el año 2020 para obtener apalancamiento financiero?
¿Cuál es la importancia de un flujo de caja en el sector inmobiliario?	¿En qué momento es el idóneo de solicitar un financiamiento de un proyecto inmobiliario?	¿Qué mejora recomendaría en al sector inmobiliario al momento de buscar un financiamiento?
¿Desde cuándo se debe realizar el flujo de caja para un proyecto inmobiliario?		¿Consideras que la tendencia de estas fuentes de

¿Cada que tiempo considera revisar el flujo de caja y por qué?	financiamiento continúe y por qué?
¿Qué información se revela y evalúa en el flujo de caja?	¿Visualizas algún cambio en las fuentes de financiamiento o recurrir a otros sectores más innovadores?

Nota: Se describen por secciones las preguntas planteadas a los entrevistados, las secciones están estructuradas según los objetivos específicos planteados. Elaborado por (Asencio & Santana, 2022).

## RESULTADOS

Los resultados encontrados se evaluaron a través de dos entrevistas realizadas a expertos en el sector inmobiliario, en donde se pudo evidenciar el comportamiento en el año que está siendo sujeto de estudio. A continuación, se muestra los resultados obtenidos y análisis de cada entrevista realizada.

### Entrevista 1.

**Nombre del entrevistado:** Ing. Cecilia – Subgerente Financiera

**Empresa:** Ambiansa

- **¿Qué herramienta te permite conocer cuándo vas a necesitar un apalancamiento?**

En el giro de negocio de inmobiliarias se maneja el termino y ejecución de proyecciones, por ende, la herramienta más eficaz para medir si necesita o no el apalancamiento es el flujo de caja ya que por medio de este se puede evidenciar al término de cada mes cuales son las necesidades de la empresa por medio del manejo del dinero según las proyecciones.

También dentro de un balance proyectado se puede determinar si tus activos están justificados dentro del pasivo y o patrimonio si hay alguna inferencia esa misma proyección refleja si necesita un requerimiento de endeudamiento.

- **¿Cuál es la importancia de un flujo de caja en el sector inmobiliario?**

Por medio del flujo de cada al término de cada mes se determina en función de los ingresos, de los costos que se invierten por ejecución de obra y los gastos que se ejecutan por la operatividad misma del negocio.

El flujo de caja es la herramienta básica, desde el momento que se estructura el proyecto debe generar proyección y eso se puede lograr solo por el flujo ya que este me permite saber cuáles son los ingresos esperados, los costos y los gastos los que me permite entender que endeudamiento es el requerido.

- **¿Desde cuándo se debe realizar el flujo de caja para un proyecto inmobiliario?**

Debe realizarse desde el momento que se estructura el proyecto como tal, debido a que es la única manera de poder determinar el apalancamiento, es con esta herramienta y en función de los costos donde se puede determinar la viabilidad del proyecto, considerando también la elaboración del flujo proyectado. Se debe entender que cada proyecto urbanístico se lo denomina “proyecto nuevo”, por ello siempre les estaré nombrando este seudónimo para referirme a cada campaña o nuevo proyecto.

- **¿Cada que tiempo considera revisar el flujo de caja y por qué?**

Debería ser mensualizado, pero depende mucho del estado en que se encuentra las ventas; para validar si los ingresos van a la misma velocidad que se programó para prever la necesidad de apalancar.

- **¿Qué información se revela y evalúa en el flujo de caja?**

Las tasas internas de retorno demostrando la viabilidad del proyecto, índice de endeudamiento, premisas cumplidas (proyección se está cumpliendo).

- **¿Que se acostumbra a realizar cuando un flujo de caja presenta saldos en negativo?**

Un aporte de accionista (mayor inversión), o mayor apalancamiento.

- **¿Cuáles son las opciones de financiamiento que generalmente utiliza el sector inmobiliario?**

La mayor parte de financiero la da la banca privada, mediante una financiación de un 33% proyecto del costo total del proyecto. El restante que involucra los costos indirectos se cubre a través de las aportaciones de los socios y de las reservas que dan los clientes esto sirve para amortiguar los costos operativos mensuales.

- **¿En qué etapa del proyecto inmobiliario es el idóneo en solicitar un financiamiento?**

Mínimo se debe tener comprado el terreno y una inversión inicial, lo que permita tener de cobertura el 140% de la garantía, es decir, si se estableció las fases de venta y construcción, en consideración de ello y cuando el proyecto tenga el aval se debe realizar al mes 12 y 13 de la comercialización de las primeras reservas, solo si estas tienen un plazo de 24 meses.

- **¿En el sector inmobiliario cual es el margen idóneo que debe representar el apalancamiento?**

El apalancamiento no debe superar el 80% del total de tu balance mostrado como proyecto, dando la seguridad al banco de que confías en un proyecto debido a tu inversión del 20%.

- **¿Cuál fue el efecto de la pandemia en los flujos de caja durante el año 2020?**

Todo dependió de cada estrategia que cada empresa puso para sobrevivir dentro de esta etapa. En el caso de la empresa en mención el flujo no se vio afectado debido a que fue visto el efecto de pandemia como una oportunidad, y además las políticas gubernamentales permitieron refinanciar las deudas lo que permitió que el flujo se vea atenuados por ende el impacto fue menor.

- **¿Cuáles fueron las estrategias a utilizar durante el año 2020 para obtener apalancamiento financiero?**

Se realizaron visitas presenciales a cada cliente. En el 2020, no teníamos financiamiento con los bancos sino más bien nos manejamos con el dinero que ya teníamos, con el dinero en banca pública. Y en el caso de la pandemia nos enfocamos en manejar nuevos proyectos y presentarlos a los prospectos.

- **¿Qué mejora recomendaría en al sector inmobiliario al momento de buscar un financiamiento?**

Reducir tasas de interés, certificación medio ambiental, estructuras un fidecomiso con fiscalización, a través de la banca privada acceder a una alícuota de liberación.

- **¿Consideras que la tendencia de estas fuentes de financiamiento continúe y por qué?**

Creería que no, según las noticias a nivel macroeconómico el riesgo país puede hacer que los créditos se disparen, entonces este punto es como una amenaza para el proyecto.

- **¿Visualizas algún cambio en las fuentes de financiamiento o recurrir a otros sectores más innovadores?**

Emitir obligaciones en la bolsa, emitir créditos en bancas internacionales por las certificaciones ambientales que las empresas dispongan.

## Entrevista 2

**Nombre del entrevistado:** MAE. Lissette España Mera – Jefe de Tesorería

**Empresa:** Ambiansa S.A

- **¿Qué herramienta te permite conocer cuándo vas a necesitar un apalancamiento?**

El flujo proyectado

- **¿Cuál es la importancia de un flujo de caja en el sector inmobiliario?**

Toma de decisiones oportunas por financiamiento o inversiones

- **¿Desde cuándo se debe realizar el flujo de caja para un proyecto inmobiliario?**

Desde el anteproyecto

- **¿Cada que tiempo considera revisar el flujo de caja y por qué?**

La revisión se debe dar mínimo mensualmente, porque se va evaluando y conciliando con el flujo real vs el proyectado y realizar análisis y poder determinar ajustes de ser necesario

- **¿Qué información se revela y evalúa en el flujo de caja?**

Ingresos y egresos

- **¿Que se acostumbra a realizar cuando un flujo de caja presenta saldos en negativo?**

Opciones: Apalancamiento con proveedores, sobregiros bancarios o anticipar operaciones financieras a largo plazo

- **¿Cuáles son las opciones de financiamiento que generalmente utiliza el sector inmobiliario?**

Operaciones para capital de trabajo por medio de instituciones financieras (banco) y Créditos Inmobiliarios que también son dadas por los bancos.

- **¿En qué etapa del proyecto inmobiliario es el idóneo en solicitar un financiamiento?**

En la segunda etapa del proyecto que constituye la realización de obras urbanísticas, debido a que se debe demostrar al banco que va a financiar el proyecto que la empresa ya ha realizado una inversión importante en el proyecto.

- **¿En el sector inmobiliario cual es el margen idóneo que debe representar el apalancamiento?**

La banca local exige como máximo hasta el 70% que quede estar constituido por los pasivos (proveedores- préstamos – anticipos de clientes)

- **¿Cuál fue el efecto de la pandemia en los flujos de caja durante el año 2020?**

Reducción en los Ingresos:

Estrategias comerciales para mantener a los clientes, sin embargo, esto representaba una baja a los ingresos.

No se recibió durante el mes abril 2020 ningún desembolso de créditos hipotecarios de clientes.

#### Ajustes de egresos

En los gastos de nómina se aplicó la reducción o suspensión emergente de la jornada laboral durante la declaratoria de emergencia sanitaria.

Reducción de instalaciones arrendadas.

Nos acogimos a los productos de refinanciamiento de dividendos ofrecidos por la banca local

- **¿Cuáles fueron las estrategias a utilizar durante el año 2020 para obtener apalancamiento financiero?**

Debido a las estrategias comerciales aplicadas se demostró a las instituciones financieras que los clientes se mantuvieron y hubo captación de nuevos clientes, manteniendo los niveles mínimos requeridos por el banco

- **¿Qué mejora recomendaría en el sector inmobiliario al momento de buscar un financiamiento?**

Los presupuestos de ejecución de los proyectos, comercialización y administración deben ser los más reales posibles para que los financiamientos sean acordes a la necesidad del constructor

- **¿Consideras que la tendencia de estas fuentes de financiamiento continúe y por qué?**

Si porque son fuentes efectivas.

- **¿Visualizas algún cambio en las fuentes de financiamiento o recurrir a otros sectores más innovadores?**

Si, Banca exterior, back to back, bolsa.

### **Entrevista 3**

**Nombre del entrevistado:** CPA. Dunia Ulluari Salinas – Jefe Financiera

**Empresa:** Furoiani Obras y Proyectos

- **¿Qué herramienta te permite conocer cuándo vas a necesitar un apalancamiento?**

El flujo de caja

- **¿Cuál es la importancia de un flujo de caja en el sector inmobiliario?**

Permite conocer la necesidad de efectivo de manera inmediata, corto y largo plazo.

- **¿Desde cuándo se debe realizar el flujo de caja para un proyecto inmobiliario?**

Desde el anteproyecto

- **¿Cada que tiempo considera revisar el flujo de caja y por qué?**

Nosotros realizamos las revisiones según los cuadros diarios, pero de una forma como informe para generar puntos de mejorar o toma de decisiones es de forma bimensual.

- **¿Qué información se revela y evalúa en el flujo de caja?**

En el flujo de caja se revela lo real ejecutado es decir el uso del efectivo y te permite analizar el mismo, se puede proyectar el uso con los ingresos a futuro, determinando así si se cuenta con ese apalancamiento financiero o se recurre a solicitar créditos.

- **¿Que se acostumbra a realizar cuando un flujo de caja presenta saldos en negativo?**

Análisis financiero entre cuentas del balance de esta manera se tiene una mejor visualización de los motivos y por ende esta situación deriva a apalancamientos con la banca.

- **¿Cuáles son las opciones de financiamiento que generalmente utiliza el sector inmobiliario?**

Según los proyectos en desarrollo, el sector inmobiliario puede obtener créditos de construcción tanto en la banca privada como pública, dependiendo a los beneficios o certificaciones del proyecto puede aplicar a tasas de interés especial.

- **¿En qué etapa del proyecto inmobiliario es el idóneo en solicitar un financiamiento?**

En el sector inmobiliario es recomendable solicitar el crédito, cuando llegas a la fase de punto de equilibrio, el punto de equilibrio debe ser en algunos aspectos, de tramitología, construcción y comercialización, el proyecto debe pasar su fase de preventas, aprobación de proyecto y aprobación crediticio, solo así podrán determinar si es viable o no.

- **¿En el sector inmobiliario cual es el margen idóneo que debe representar el apalancamiento?**

Como máximo el 70% de deuda.

- **¿Cuál fue el efecto de la pandemia en los flujos de caja durante el año 2020?**

Falta de inversión por socios capitalistas dentro de los proyectos.

- **¿Cuáles fueron las estrategias a utilizar durante el año 2020 para obtener apalancamiento financiero?**

Para cualquier financiera es muy importante antes de conceder un crédito, es conocer la fuente de repago, si bien es cierto en pandemia todo se vio afectado, en el sector inmobiliario necesitaba mucho de la inyección financiera para la reactivación de las obras, y estas ventas seria la fuente de repago.

- **¿Qué mejora recomendaría en al sector inmobiliario al momento de buscar un financiamiento?**

Apostar por créditos en la banca internacional.

- **¿Consideras que la tendencia de estas fuentes de financiamiento continúe y por qué?**

No, debido a la inestabilidad económica dentro del país.

- **¿Visualizas algún cambio en las fuentes de financiamiento o recurrir a otros sectores más innovadores?**

Banca internacional y Bolsa de valores.

### ***Análisis de las entrevistas.***

Las entrevistas fueron realizadas a expertos en el tema que se orienta el artículo para poder analizar el comportamiento del mercado financiero dentro del sector inmobiliario y su incidencia dentro del año 2020, por lo que se determinó las afectaciones que se pudieron percibir dentro del efecto pandemia. La primera entrevista nos permite identificar que el giro de negocio de las inmobiliarias manejan las proyecciones para sus propuestas de proyectos, se debe entender que cada nuevo proyecto urbanístico o inmobiliario se lo considera un proyecto nuevo por ende, se necesita que el mismo tenga

proyecciones para evaluar la viabilidad dentro del mercado, esto es confirmado por la subgerente de Ambiansa, ya que indica en varias ocasiones que las proyecciones son vitales dentro del planteamiento de un nuevo proyecto, por ello menciono que el balance proyectado y el flujo de caja son herramientas valiosas dentro de la identificación de apalancamiento, sin embargo el flujo de caja es la herramienta mayormente viable para evidenciar si se necesita o no un apalancamiento dentro del mismo. Este punto es confirmado también por la Jefa de Tesorería, la cual fue parte de la segunda entrevistada en donde la misma identifico al flujo de caja como una herramienta primordial dentro de la ejecución de apalancamiento y ambas entrevistadas coinciden en que la importancia de su utilización se centra en la toma de decisiones oportunas para identificar el tiempo correcto de financiamiento o apalancamiento por medio de la proyección evidenciada en costos, ingresos, y gastos. Las tres profesionales mencionan que el flujo de caja debe realizarse desde antes que se presente oficialmente el proyecto; es decir, debe ser base fundamental del anteproyecto debido a que de esta forma se tiene un control de cada movimiento financiero dentro de la empresa, por esta razón indican que el control del flujo debe darse de una forma mensualizada porque así se puede reconocer el tiempo idóneo para implementar alguna mejora financiera de manera oportuna. En un punto que discrepan las entrevistadas se ubica en la evaluación del mismo según cada cargo, para la subgerente el flujo permite identificar las tasas internas de retorno las cuales le permite tener un criterio de la viabilidad del proyecto y a su vez del índice de endeudamiento en conjunto con las premisas cumplidas sin embargo, para la Jefa de tesorería dice que el flujo solo revela o la información que le permite manejar y evaluar son los ingresos y egresos que se susciten dentro de la operacionalización.

En la sección de evaluación referente a saldos negativos dentro del flujo, indican que no es síntoma de deficiencia financiera, son más bien una oportunidad de entablar conversaciones con los inversionistas para mejorar la propuesta de inversión al proyecto y evaluar la factibilidad de mayor apalancamiento, indicando así que cuando se solicita el apalancamiento se evidencia que la banca privada es la aliada principal para la financiación de proyectos inmobiliarios ya que esta ofrece el 33 % de cobertura del apalancamiento del costo total del proyecto siendo el resto cubierto por aportaciones de los inversionistas y de las reservas de los clientes que permiten amortiguar los costos operativos mensuales. De esta forma se identificó que el momento ideal para el acceso al apalancamiento se centra en la segunda etapa del proyecto inmobiliario, que en términos mensuales se enfocan en el mes 12 o 13 desde que se inició el proyecto, mencionando así que la banca exige como mínimo que el apalancamiento del proyecto no supere el 80% del total de su balance presentado como propuesta frente al banco, este porcentaje está constituido por los préstamos, proveedores y anticipos de clientes (reservas). En lo que se refiere a la época de la pandemia, el año 2020, se pudo identificar que la misma a pesar de haber producido a nivel general un impacto negativo en las finanzas de todos sectores comercial, más sin embargo se obtuvo una respuesta interesante dentro de la empresa Ambiansa, debido a que se indicó que la misma utilizo a su favor el efecto pandemia manejando así la financiación que emitió el gobierno en ese momento para ayuda del sector económico, por ende esta empresa vio una oportunidad debido a que aprovecharon la refinanciación de las deudas permitiendo así que el flujo se ve atenuado y el impacto financiera fue mucho menor, a su vez también se aplicaron estrategias como: visitas presenciales a cada cliente para garantizar la viabilidad del negocio y se usó

el tiempo para buscar la posibilidad de creación de nuevos proyectos con sustentabilidad rentable brindando así a los clientes una oportunidad con accesibilidad a créditos cuando la mayoría de empresas del sector no podían, entonces estas estrategias los posiciono dentro del mercado. En términos de progreso en el ámbito financiero dentro del sector se menciona en las entrevistas que las mejoras que se pueden dar se enfocan en la reducción de tasas de intereses, aliarse con certificaciones internacionales ambientales, manejar un fideicomiso con fiscalización y acceso a alícuotas de liberación dentro de las propuesta de cada proyecto, así mismo se mencionó que actualmente las tendencias de las fuentes de financiamiento no son fiables debido a la situación económica del país lo que impacta en el riesgo país por ende se debería complementar con créditos internacionales, ya que si la banca nacional sube los intereses esta opción sería la más viables , aunque también se puede obtener la financiación por medio de la bolsa de valores o el back to back. Lo que nos permitió identificar que la empresa AMBIENSA S.A en conjunto con la empresa inmobiliaria FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS demuestran que tienen estrategias para enfrentar a sus amenazas dentro del mercado lo que evidencia mejoras dentro del sector que se puede poner en práctica en el sector inmobiliario en donde se ven inmersas las proyecciones con el enfoque del aplacamiento a través de la herramienta flujo de caja.

## **DISCUSIÓN**

Por medio de la investigación se encontraron estudios para validar la información encontrada en los resultados planteados, de esta forma encontramos que en la tesis planteada por (Barrera, P. y León, M., 2021) en donde se evidencia que a través de las entrevistas realizadas a profesionales los cuales indican que los flujos de caja son la herramienta básica dentro del sector inmobiliario para la ejecución oportuna de poder acceder a créditos en el tiempo correcto, cual coincide con nuestro resultados obtenidos donde se encontró que el flujo de efectivo dentro de caja es la única herramienta viable y confiable para la deducción idónea de apalancamiento financiero.

Por medio de otro estudio planteado realizado a través de un artículo científico desarrollado por (Gómez, E. y Sanchez, A., 2022) indicando que de acuerdo con la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (2020) antes de la pandemia y a consecuencia de esta se presentó una crisis económica, evidenciándose un decrecimiento en comparación al año 2019. En enero y febrero del año 2020 se evidencia un decrecimiento de -19,9%, es decir 72 unidades de viviendas en comparación a los mismos meses del año anterior (pág. 25), entonces nos evidencia un decrecimiento dentro del sector inmobiliario desde antes de la época pandemia, por ende las estrategias planteadas dentro de este año lo que permitió fue regular el déficit y sirvió de ayuda para el sector, esto se lo demuestra con los resultados obtenidos en las entrevistas en donde expertos financieros indicaron que empresas del sector inmobiliario optaron por la reestructuración financiera para poder solventar de forma eficiente sus deudas y plantear nuevos proyectos inmobiliarios.

Así mismo otro punto importante encontrado en las estrategias de inversión o validación del momento adecuado para poder realizar el apalancamiento correcto, según las entrevistadas indican que ese tiempo depende de la gestión del proyecto, aunque de forma generalizada dentro del mes 12 a 15 suele ser el momento ideal para la solicitud de endeudamiento y esto se valida por medio de la tesis realizada por (González, 2022) en donde indica por medio de su metodología planteada la cual

se basó en la utilización estadísticas a través de análisis financieros demostrando que el tema de solicitud de endeudamiento se establece dentro de un periodo medio de tiempo siendo específicamente pasando el mes doceavo de gestión y el carácter de este préstamo no puede exceder el tiempo de culminación del proyecto, ya que esta sería la única manera de no obtener perdidas.

### **RECOMENDACIONES**

Las recomendaciones se determinan en basa a los resultados hallados por medio de las entrevistas planteadas, por ende, se sugiere que:

1. Según los entrevistados es recomendable que las empresas inmobiliarias manejen de forma factible el involucramiento internacional por medio de certificaciones que validen que su proyecto es sustentable dentro del ecosistema ya que este tipo de validaciones son un impulso comercial para poder obtener en un futuro créditos con la banca internacional lo cual suscita como un plan b si la económica del país vigente en este caso Ecuador llegase a tener riesgos de caídas en créditos, sea por tasas elevadas donde no le es conveniente al sector inmobiliario apalancarse con la banca nacional, en tal caso la banca internacional sería de gran ayuda en este tipo de situaciones.
2. Dentro de los hallazgos se encontró que el momento clave para dar paso a requerimientos de créditos o apalancamientos se efectúan dentro de los meses 12 a 15 desde el inicio del nuevo proyecto inmobiliario pero esto se puede reafirmar o consolidar por medio del análisis financiero, en donde por medio del mismo se apliquen indicadores que permiten dar validez exacta al momento ideal de apalancarse, este indicador se lo reconoce como índice del valor de patrimonio el cual si se evalúa en conjunto con el flujo de caja operacional permite determinar con exactitud el momento adecuado del apalancamiento en conjunto con la revisión de si ya la empresa tiene suficiente deuda y no es viable un apalancamiento, para ello al momento de su aplicabilidad su índice debe ser mayor al 0.5 siendo así un aspecto positivo y momento idóneo de apalancamiento, caso contrario se debe analizar mediante factores de asociación o capital propio la manera de inyectar inversión sin creación de mayor deuda.

## CONCLUSIONES

En base a los objetivos específicos planteados se plantean las conclusiones analizando cada uno de los puntos, de esta manera tenemos que:

- Por medio de las investigaciones analizadas dentro del marco teórico e incluso la implementación de la metodología se pudo descifrar que los flujos de caja son de suma importancia al momento de las tomas de decisiones dentro de un proyecto inmobiliario específicamente porque dentro de este sector se manejan los pronósticos en donde esta herramienta no solo permite el control de cada ingreso o egreso sino también es la cimiento estratégica financiera para determinar la viabilidad de cada proyecto que se esté llevando a cabo.

- Se analizó que los tipos de apalancamientos existentes dentro del sector inmobiliario son: los operacionales y financieros, pero los últimos son los de mayor utilización dentro del giro de negocio debido a su acceso inmediato. Sin embargo, la utilización de apalancamiento operativo se puede dar cuando se amerita un plan b; es decir; una alternativa que solvente los costos por tiempo corto.

- Dentro de los flujos de caja se encuentran la información idónea para determinar el momento exacto donde es mayormente conveniente que le empresa obtenga un apalancamiento, por ende la influencia del endeudamiento dentro de esta herramienta recae en toma de decisiones, lo que con lleva a que ambos puntos se relación entre sí, obteniendo un aceptación de las variables mencionadas en el planteamiento, ya que los resultados emitidos o mostrados por el flujo reflejan si el endeudamiento es aceptable, si el proyecto sigue siendo viable y cuando se debe tener y optar por otra opción de financiamiento como un incremento de aporte de accionistas, apalancamiento con proveedores, entre otros.

## BIBLIOGRAFÍA

- AndBank. (2017). Las 4 Claves de la planificación financiera: Objetivos, plazos, presupuestos y control de decisiones. *AndBank*, 2-10. Obtenido de <https://n9.cl/ead00>
- Aucal Business School. (2021). *Efectos de la pandemia en el mercado inmobiliario de América Latina*. Zamora, España: Noticias Inmobiliaria. Obtenido de <https://n9.cl/2mjn>
- Banco Pichincha. (2021). *Qué es el apalancamiento financiero y cómo aumenta la capacidad de inversión de tu negocio*. Ecuador: Banco Pichincha. Obtenido de <https://www.pichincha.com/portal/blog/post/que-es-apalancamiento-financiero>
- Banco Pichincha. (2022). *Crédito Constructor*. Obtenido de <https://n9.cl/h23oe>
- Barrera, P. y León, M. (2021). *“Incidencia contable por el COVID19 en los indicadores financieros de un Fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil periodo 2019 - 2020*. Guayaquil: UCSG. Obtenido de <https://n9.cl/t19at>
- Bold. (2021). *Indicadores Financieros: Qué son y cuáles deberías monitorear en tu empresa*. Ecuador: Bold. Obtenido de <https://bold.com.ec/indicadores-financieros/>
- BOLD. (2021). *Índice de liquidez: Conoce los indicadores para mejorar las finanzas en tu empresa*. Ecuador: BOLD. Obtenido de <https://bold.com.ec/indice-de-liquidez-para-mejorar-las-finanzas-en-la-empresa/>
- Buena Inversión. (19 de marzo de 2019). *El apalancamiento financiero en Inversiones inmobiliarias*. Obtenido de <https://n9.cl/9umx1>
- Camino, S., Bermudez, N., Chalen, A., & Romero, D. (2018). Productividad en la industria Ecuatoriana de la Construcción. *Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS)*.
- Carnero, F. (2022). *El Apalancamiento Operativo y el Financiero: significado y utilidad*. Madrid: EMBA. Obtenido de <https://www.mba-madrid.com/empresas/apalancamiento-operativo-y-financiero/>
- Deloitte. (2022). *Impacto del covid-19 en el mercado Inmobiliario*. Obtenido de <https://n9.cl/nk3lc>
- DLE. (02 de Septiembre de 2022). *Real Academia Española*. Obtenido de <https://dle.rae.es/apalancamiento>
- Drew. (2020). *Gestión de proyectos de construcción: 5 estrategias para gerentes*. *Drew*, 4. Obtenido de <https://n9.cl/vg5jn>

- EALDE. (2020). 3 informes financieros clave para la contabilidad de las empresas. *EALDE*, 1. Obtenido de <https://n9.cl/usqf1>
- EALDE. (2020). *Qué es un análisis financiero y para qué sirve en la empresa*. España: EALDE. Obtenido de <https://www.ealde.es/que-es-analisis-financiero/>
- Ecovis. (2021). La importancia del estado de Flujo de Efectivo. *Ecovis*, 2. Obtenido de <https://ecovis.com.ec/la-importancia-del-estado-de-flujo-de-efectivo/>
- Edufinet. (2022). ¿Qué es el apalancamiento financiero? *EduFinet*, 1. Obtenido de <https://n9.cl/odt0g>
- Elizalde, O. (2018). Triangulación de datos. 1-5.
- Financoop. (2021). La planificación financiera y el flujo de caja. *Financoop*, 1-5. Obtenido de <https://www.financoop.cl/blog/blog-ahorro/la-planificacion-financiera-y-el-flujo-de-caja/>
- Gerencie. (29 de octubre de 2021). *Gerencie*. Obtenido de Apalancamiento financiero: <https://n9.cl/dtpt50>
- Gil, J., Rosso, J., & Ocampo, J. (2018). Nivel de apalancamiento y estabilidad financiera empresarial: el caso de firmas de Colombia y Argentina. *Revista Finanzas y Política Económica*, 16. Obtenido de <https://www.redalyc.org/journal/3235/323559624004/html/>
- Gómez, E. y Sanchez, A. (2022). *Impacto de la pandemia de Covid 19 en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil. Posibles estrategias de sostenibilidad financiera*. Guayaquil: UPS. Obtenido de <http://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/22775>
- González, K. (2022). *El endeudamiento y su incidencia en el comportamiento financiero de las sociedades del sector manufacturero del Ecuador, Periodo 2014-2018*. Cuenca: Universidad del Azuay. Obtenido de <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11856/1/17383.pdf>
- Insight Software. (2021). Los 22 KPI y métricas principales del sector inmobiliario para los informes de 2021. *Insight Software*, 1-10. Obtenido de <https://insightsoftware.com/es/blog/real-estate-kpis-and-metrics/>
- MIDUVI. (2022). *Déficit Habitacional Nacional*. Guayaquil: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Obtenido de <https://n9.cl/928ti>

- Ortega, F. (2020). *Resultado, rentabilidad y caja*. Madrid: ESIC. Obtenido de <https://www.casadellibro.com/ebook-resultado-rentabilidad-y-caja-ebook/9788418415296/11837332>
- Plaza, J., & Uriguen, P. y. (2017). Validez y Confiabilidad en la Investigación Cualitativa. *Revista Arje*, 1-6.
- Primicias. (26 de Abril de 2021). Economía. *Sector inmobiliario pone sus esperanzas de reactivación en el nuevo gobierno*, pág. 2. Obtenido de <https://n9.cl/00yl5>
- Profirma. (2018). *Análisis financiero de una empresa: Indicadores de Endeudamiento*. Ecuador: Profirma. Obtenido de <https://n9.cl/9divz>
- UNIR. (2021). ¿Qué es la planificación financiera? *UNIR*, 2. Obtenido de <https://n9.cl/j4fph>
- Urzúa, F. (30 de Marzo de 2022). *Chipax*. Obtenido de ¿Qué es el flujo de caja y cuál es su importancia?: <https://www.chipax.com/blog/que-es-el-flujo-de-caja-y-cual-es-su-importancia/>
- Wiggot. (7 de Diciembre de 2021). *Apalancamiento para proyectos inmobiliarios ¿qué es y cuáles son sus tipos?* Obtenido de <https://n9.cl/hlikj>



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Asencio Montiel, Leslie Brigitte** con C.C: # **0930492707** autora del trabajo de titulación: **El apalancamiento financiero a través del flujo de caja y su incidencia en la toma de decisiones de las inmobiliarias de Guayaquil, durante el 2020**, previo a la obtención del título de Magister en Contabilidad y Finanzas, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 14 de septiembre del 2022

f. Leslie Asencio M.

Asencio Montiel, Leslie Brigitte

C.C: 0930492707



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Santana Donoso, María Del Carmen** con C.C: # **0926068925** autora del trabajo de titulación: **El apalancamiento financiero a través del flujo de caja y su incidencia en la toma de decisiones de las inmobiliarias de Guayaquil, durante el 2020**, previo a la obtención del título de Magister en Contabilidad y Finanzas, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 14 de septiembre del 2022

f. 

Santana Donoso, María Del Carmen

C.C: **0926068925**



## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	El apalancamiento financiero a través del flujo de caja y su incidencia en la toma de decisiones de las inmobiliarias de Guayaquil, durante el 2020.		
<b>AUTOR:</b>	Asencio Montiel, Leslie Brigitte Santana Donoso, María Del Carmen		
<b>REVISOR/TUTOR:</b>	CPA. Martínez Hinojosa, Roberto Marcelo, MSc.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Contabilidad y Finanzas		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Magister en Contabilidad y Finanzas		
<b>FECHA PUBLICACIÓN:</b>	14 de septiembre del 2022.	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	24
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Contabilidad, Finanzas y Planificación Financiera		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Flujo de caja, flujo de efectivo, apalancamiento, endeudamiento, inmobiliarias, Back to back.		
<p><b>RESUMEN/ABSTRACT</b> (150-250 palabras): El flujo de caja es una herramienta fundamental para la toma de decisiones en relación con la liquidez que tienen las empresas. En las empresas inmobiliarias la alta inversión se da en la etapa inicial de la urbanización del proyecto y una de sus limitantes en el proceso son los pocos ingresos generados por los clientes en esta fase, debido a que solo corresponde a la entrada por la adquisición del inmueble. Sus recursos se ven maximizados una vez que se obtienen los desembolsos de créditos hipotecarios recibidos de clientes.</p> <p>El flujo de caja permite proyectar a futuro y determinar en qué momentos habrá déficit de efectivo, dando la opción de buscar un apalancamiento financiero y/o endeudamiento. La planificación financiera precisa el momento de actuar para obtener la estabilidad económica y permanencia del proyecto inmobiliario en el mercado, cumpliendo con los presupuestos de obras, obligaciones con acreedores y clientes. Al ejecutar el flujo de caja se logra materializar el éxito o fracaso del resultado del proyecto, que consiste en la entrega de los inmuebles a clientes, liquidez y la rentabilidad proyectada de acuerdo a los ingresos.</p> <p>El análisis que realizamos es acorde a las características, propiedades y rasgos importantes de las empresas inmobiliarias de acuerdo con un enfoque cualitativo.</p>			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR:</b>	<b>Teléfono:</b> +593988820750 +593987654321	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:briyi_0095@hotmail.com">briyi_0095@hotmail.com</a> <a href="mailto:maría.santana04@cu.ucsg.edu.ec">maría.santana04@cu.ucsg.edu.ec</a>	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> Linda Evelyn Yong Amaya		
	<b>Teléfono:</b> +593-4- 3804600		
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:linda.yong@cu.ucsg.edu.ec">linda.yong@cu.ucsg.edu.ec</a>		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			