



DOI: <http://dx.doi.org/10.23857/dc.v6i3.1253>

Ciencias económicas y empresariales

Artículo de revisión

Análisis de las razones financieras de la construcción de edificios y casas de vivienda de la ciudad de Guayaquil

Analysis of the financial reasons for the construction of buildings and homes of the city of Guayaquil

Analysis of the financial reasons for the construction of buildings and homes of the city of Guayaquil

Simón Bolívar Parrales-Escalante ^I
simon.parralese@ug.edu.ec
<https://orcid.org/0000-0002-1372-533X>

Joe André Parrales-Vidal ^{II}
joe_parralesvidal@hotmail.com
<https://orcid.org/0000-0001-9072-7729>

Oscar Simón Ibarra-Carrera ^{III}
oscar.ibarrac@ug.edu.ec
<https://orcid.org/0000-0002-2503-0703>

***Recibido:** 20 de enero de 2020 ***Aceptado:** 17 de febrero de 2020 * **Publicado:** 25 de junio de 2020

- I. Magíster en Administración de Empresas, Ingeniero Comercial, Licenciado en Ciencias de la Educación Especialidad Supervisión y Administración Educativa, Universidad Estatal de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.
- II. Máster Universitario en Internacionalización Económica: Gestión del Comercio Internacional, Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República, Ingeniero en Comercio y Finanzas Internacionales Bilingüe, Investigador Independiente, Ecuador.
- III. Magíster en Tributación y Finanzas, Economista, Universidad Estatal de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.

Resumen

La actividad de la construcción es el motor principal para el desarrollo del país, abarca un determinado número de personas empleadas, además de fomentar empleos y mejora sociales en la comunidad, ayuda al desarrollo de otras industrias como la de cemento, arena, piedra y otras materias primas que se necesita para la construcción. En el periodo del 2011 al 2016 se realizará un análisis de como la actividad de la construcción se ha visto beneficiada o afectada durante estos siete años, tanto en la parte económica y financiera. En este referido estudio se tomará en consideración los índices financieros expuestos en la página de la Superintendencia de compañías, para poder determinar durante este periodo, como ha sido el rendimiento financiero de este tipo de negocio, para lo cual se ha considerado diez empresas importantes, de acuerdo a la suscripción de su capital. El estudio determina un análisis de los comportamientos económicos en las empresas constructoras. Por lo tanto, el diseño de la investigación presenta un enfoque cualitativo y cuantitativo que permitió diagnosticar el sector de la construcción y su incidencia en los indicadores financieros, mediante una investigación causal que accede observar y analizar las causas y efectos del objeto de investigación. Los métodos de investigación empleados en el presente estudio son cuantitativo y analítico siendo estos instrumentos los que permitieron recopilar información para analizar y predecir mediante la técnica de observación un diagnóstico de los elementos desfragmentados, con el fin de estudiarlos, comprenderlos y obtener resultados claros.

Palabras claves: Indicadores financieros; sector de la construcción; capital suscrito; actividad económica.

Abstract

The construction activity is the main engine for the development of the country, it covers a certain number of employed people, in addition to promoting jobs and social improvement in the community, it helps the development of other industries such as cement, sand, stone and others. raw materials needed for construction. In the period from 2011 to 2016, an analysis will be made of how the construction activity has benefited or been affected during these seven years, both economically and financially. In this aforementioned study, the financial indices set out on the Superintendency of Companies page will be taken into account, to be able to determine during this period, how the financial performance of this type of business has been, for which ten important

companies have been considered, according to the subscription of its capital. The study determines an analysis of economic behavior in construction companies. Therefore, the research design presents a qualitative and quantitative approach that allowed diagnosing the construction sector and its impact on financial indicators, through a causal investigation that agrees to observe and analyze the causes and effects of the object of investigation. The research methods used in the present study are quantitative and analytical, being these instruments the ones that allowed to collect information to analyze and predict, through the observation technique, a diagnosis of the defragmented elements, in order to study them, understand them and obtain clear results.

Keywords: Financial indicators; construction sector; subscribed capital; economic activity.

Resumo

A atividade de construção é o principal motor do desenvolvimento do país, abrange um certo número de pessoas empregadas, além de promover empregos e melhorias sociais na comunidade, favorece o desenvolvimento de outras indústrias, como cimento, areia, pedra e outras. matérias-primas necessárias para a construção. No período de 2011 a 2016, será feita uma análise de como a atividade de construção foi beneficiada ou afetada durante esses sete anos, tanto econômica quanto financeiramente. Neste estudo mencionado, serão levados em consideração os índices financeiros estabelecidos na página Superintendência de empresas, para determinar durante esse período como foi o desempenho financeiro desse tipo de negócio, para o qual foram consideradas dez empresas importantes, de acordo com a subscrição de seu capital. O estudo determina uma análise do comportamento econômico nas empresas de construção. Portanto, o desenho da pesquisa apresenta uma abordagem qualitativa e quantitativa que permitiu diagnosticar o setor de construção e seu impacto nos indicadores financeiros, por meio de uma investigação causal que concorda em observar e analisar as causas e efeitos do objeto de investigação. Os métodos de pesquisa utilizados neste estudo são quantitativos e analíticos, sendo esses instrumentos que permitiram reunir informações para analisar e prever, através da técnica de observação, o diagnóstico de elementos desfragmentados, para estudá-los, compreendê-los e obter resultados claros.

Palavras-chave: Indicadores financeiros; setor de construção; capital subscrito; atividade econômica.

Introducción

El sector de la construcción en el Ecuador es una de las actividades económicas de mayor importancia, su aportación en el desarrollo social del empleo y la fluctuación económica de la actividad tiene un efecto multiplicador de trabajo por ser el mayor empleador de mano de obra a nivel nacional, “además con la ayuda de otras industrias económicas se alinean al desarrollo de proyectos de construcción de viviendas y edificios individuales, familiares y multifamiliares” (Ziss, 2016).

Dentro de la construcción están las fábricas de hierro, acero, cemento, hormigón, madera, y otras materias primas que se necesitan para cumplir con el objetivo de la obra. El sector de la construcción es muy amplio en el desarrollo estructural y diseño de construcciones según el tipo de obra a realizar, por lo tanto, dentro del marco sectorial de la cimentación se clasifica en construcciones de edificios y viviendas, carreteras y calles, obras de ingeniería civil e industrial y construcción de inmobiliarias.

Dentro del financiamiento para las construcciones de viviendas según información INEC determina que existen dos fuentes de origen que “son las alternativas más utilizadas, tales como recursos propios con un 85,1% y los préstamos con el 14,9% que en su mayoría son correspondiente a instituciones como el IESS, ISSFA o ISSPOL y otras son realizadas a instituciones financieras” (INEC, 2016. p. 8). “Sin embargo la variación porcentual del periodo 2011 al 2015 sobre el financiamiento de “las intenciones de construcción determina una diferenciación ente los créditos y capitales propios siendo este para el 2013 y 2014 los años que tienen una participación de crédito más baja al 5% debido a que las instituciones financieras aumentaron sus tasas de interés” (INEC, 2016, p. 137).

“En vista de ello para el 2015 el Gobierno ecuatoriano determinó mediante el BIESS la estrategia de abrir créditos para viviendas manteniendo una tasa promocional de 8,9%, que se reajusta semestralmente” (EL comercio, 2015, parr. 18). Esta medida fue tomada debido a que afrontó una caída del precio del petróleo, por lo tanto, mediante estrategia busco implementar en el sector de la construcción una mejora mediante una herramienta fundamental en la entrega de hipotecarios para incrementar la construcción de viviendas. En cuanto a las construcciones residenciales, no residenciales y mixtas durante el año 2010 y 2011 obtuvo el mayor número de permisos de construcción favoreciendo con una alta actividad económica debido a los créditos hipotecarios y

los fideicomisos para constructores, determinado por el IESS una tasa de interés baja para créditos hipotecarios de 25 años plazo que fue disminuido de 10,25 al 9% incrementando la actividad de construcción y a pesar de que en el año 2014 tuvo una disminución de los permisos.

Desde el punto de vista metodológico, el estudio investigativo que se presenta a continuación determina un enfoque cualitativo y cuantitativo ya que permite medir y analizar el comportamiento de las variables de los datos recopilados que se encuentran en el portal de información del mercado societario de la Superintendencia de Compañías, con el propósito de describir y diagnosticar los indicadores financieros de las compañías activas en la Ciudad de Guayaquil, dedicadas a la construcción de edificios y viviendas con el fin de medir el impacto financiero. Para efecto del estudio se aplica un diseño de investigación no experimental siendo esta una investigación causal ya que permite observar y analizar el comportamiento de las causas y efectos que ya sucedieron en un tiempo determinado de la realidad.

La investigación se realizó con base al método cuantitativo siendo este una metodología utilizada para analizar y predecir el comportamiento de las variables del objeto de estudio que representa la base de datos de la Superintendencia de Compañías, no obstante la extracción de datos de las empresas del sector constructor de la Ciudad de Guayaquil dedicadas a la edificación de edificios y viviendas determinará un diagnóstico de los indicadores financieros en base a diez empresas con la suscripción de su capital alto del periodo 2010 al 2016 para dar respuesta de la causa y efecto de los resultados analizados.

Lopera, Ramírez, Zuluaga, & Ortiz (2010) demostraron que el método analítico “es un camino para llegar a un resultado mediante la descomposición de un fenómeno en sus elementos constitutivos”. Por lo tanto, permite analizar los datos obtenidos de manera fundamental con rigurosa investigación documental del impacto que tuvieron las razones financieras, analizando las tendencias altas y bajas mediante la revisión histórica del comportamiento de variables durante el año 2010 al 2016.

La técnica de observación es una herramienta que permite obtener y registrar todos los datos que necesita mediante la observación del objeto de estudio para su posterior diagnóstico, por lo tanto, el presente estudio analiza los datos recopilados de las empresas constructoras de la Ciudad de Guayaquil que son procesados para observar precisamente mediante análisis los comportamientos de los indicadores financieros.

La población del objeto de estudio se encuentra localizada en la ciudad de Guayaquil que determina el total del número de empresas del sector de la construcción de edificios y viviendas del periodo 2016 según información recolectada en la base de datos de la Superintendencia de Compañías en su portal de información del mercado Societario se encuentran un total de 794 empresas dedicadas a la actividad de las edificaciones, por lo tanto para establecer la muestra en base a mi universo recolectado y efecto del diagnóstico de los indicadores, el presente estudio selecciona diez de las empresas con el capital suscrito alto referente al año 2016.

Desarrollo

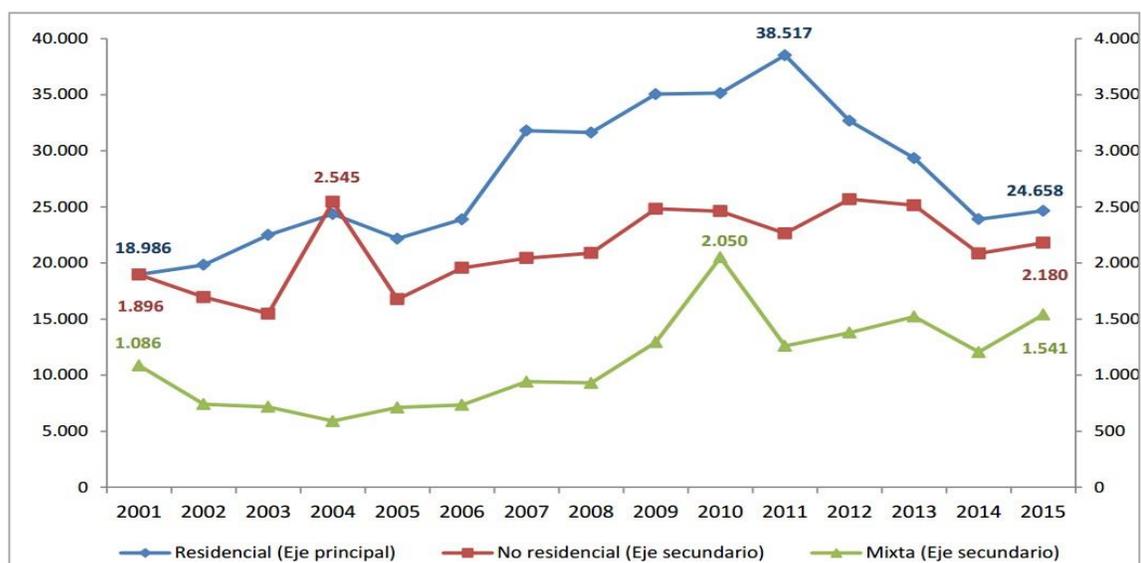
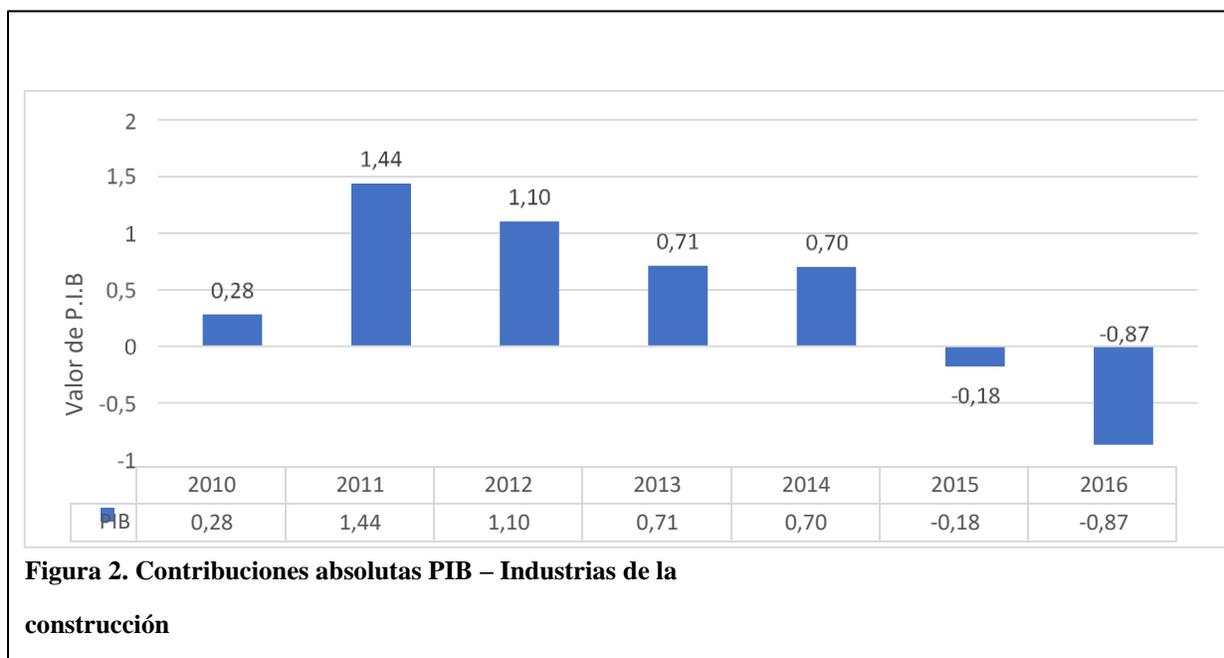


Figura 1: Número de permisos de construcción según propósito

El estudio de estadísticas macroeconómicas por el Banco Central del Ecuador determina que el componente económico del sector de la construcción de mayor contribución absoluta por industria es el PIB de la construcción, para lo cual el año 2011 aporta con un indicador de crecimiento económico alto del 1,44 este valor incidió debido a que el gobierno tomó medidas estratégicas en el sector de la construcción dando aperturas de créditos hipotecarios para hacer frente ante una problemática en la caída del precio del crudo que decayó a niveles bajos debido a grandes ofertas de países internacionales como los Emiratos Árabes que tienen los precios más competitivos a nivel mundial.

Análisis de las razones financieras de la construcción de edificios y casas de vivienda de la ciudad de Guayaquil



Sin embargo, una recesión de los indicadores desde el año 2014 al 2016 determina un problema en la construcción de viviendas y edificios reduciendo para el año 2016 el PIB al -0,87 lo que determina que proyectos de vivienda se han cerrado durante los años mencionados y las ventas en construcción se han visto afectadas a causa de nuevos tributos que impactaron los indicadores financieros de las empresas constructoras debido a los anuncios sobre las políticas gubernamentales en la ley de la plusvalía y herencias, dando como efecto una desaceleración en la actividad de la construcción.

Cuadro 1: Empresas de la construcción de edificios y viviendas con capital suscrito alto: Periodo 2016

RUC	NOMBRE DE LAS COMPAÑÍAS	CAPT. SUSCRIT
0990585210001	TECNOCONSTRUCCIONES SA	\$ 80.000,00
0990692416001	TRASELEC SA	\$ 330.260,00
0990717400001	INMOBILIARIA CAMIRIVA SA	\$ 60.000,00
0990720762001	PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS SA	\$ 329.000,00
0990795983001	INMOMARIUXI CA	\$ 268.000,00
0991355626001	RITOF A S.A.	\$ 200.000,00
0991503102001	CONCESIONARIA DEL GUAYAS CONCEGUA S.A.	\$ 6.800.000,00
0990329591001	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS SA	\$ 140.000,00
0990806004001	CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS MIGUEL ANGEL AUAD C LTDA	\$ 50.000,00
0990804486001	CONSTRUCTORA RAMBAQ SA	\$ 20.000,00

Nota: Súper Intendencia de Compañías, (SUPERCIAS, 2017)

Resultados y discusión

Razón de liquidez

De las diez empresas en estudio, siete de ellas han demostrado una liquidez suficiente para cubrir cada una de las obligaciones a corto plazo en el periodo del 2011 al 2016, como lo demuestra la tabla de “Razón de liquidez”. Sin embargo, es de indicar, que las empresas: Tecno-construcciones S.A., Pro predios, Concesionaria del Guayas CONCEGUA S.A., y Proyectos y Predios S.A., demuestran indicadores de solvencia superiores al 6%, es decir, exceso de dinero que no se lo haya sido invertido en una buena gestión o están invertidos en valores negociables a corto plazo. Para la primera citada tal acontecimiento se refleja en el año 2012, la segunda en los años 2012 y 2013 y la última en los años 2014 y 2016.

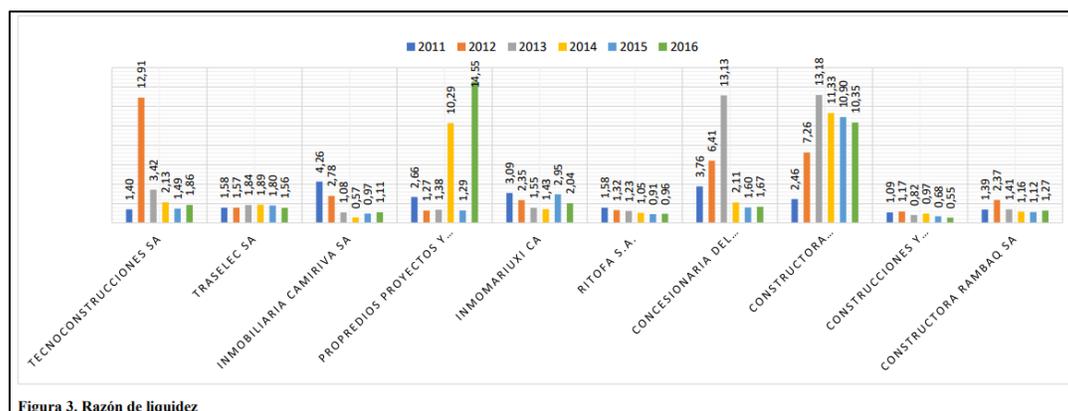


Figura 3. Razón de liquidez

Un caso especial es la empresa CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS S.A., esta empresa desde el 2012 hasta el 2016 demuestras índices elevados en esta razón financiera. En cambio, las empresas INMOBILIARIA CAMIRIVA SA y RITOFSA S.A. presentaron índices menores a 1 en los años 2014 y 2015 la primera citada y 2015 y 2016 la segunda, los demás años mostraron índices superiores a la unidad; y por último, la compañía CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS MIGUEL ANGEL AUAD C LTDA desde el 2013 hasta el 2016 presentó índices menores a 1; solo reflejó índices superior a la unidad en los años 2011 y 2012. Las tres empresas mencionadas, pudieron haber tenido en los citados años problemas en los pagos de las obligaciones a corto plazo.

Razón de prueba ácida

La prueba de ácida, también no demuestra liquidez nos indica la liquidez de la empresa sin considerar el inventario. De las diez empresas seleccionadas, seis de ellas en el periodo del 2011

Análisis de las razones financieras de la construcción de edificios y casas de vivienda de la ciudad de Guayaquil

al 2016 el índice de prueba ácida supera la unidad, particular que demuestra que las empresas cumplen con las obligaciones a corto plazo, si depender de la producción o venta de sus inventarios. Las compañías TECNOCONSTRUCCIONES SA, PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS SA y CONCESIONARIA DEL GUAYAS CONCEGUA S.A., presentan índices de prueba ácida superiores al 6. La primera obtuvo una razón de liquidez de 12,91 versus al índice de prueba ácida que es de 8,91, se observa que los 4 puntos representan los inventarios. En tanto, que la segunda empresa el índice de prueba ácida de los años 2014 y 2016 es igual a la de razón de liquidez; y finalmente, la tercera empresa presenta una mínima variación en los años 2012 y 2013 con relación al índice de liquidez, esto es de 0,09 y 0,27, que corresponden a los inventarios.

Las tres empresas nombradas demuestran excedentes de liquidez que no pueden estar haciendo utilizados o pueden estar colocados en inversiones a corto plazo. En cambio, la empresa CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS MIGUEL ANGEL AUAD C LTDA., en el periodo de 2013 al 2016 los índices de prueba ácida son menores a la unidad, debido que la mayor parte de su liquidez representan los inventarios. La entidad INMOBILIARIA CAMIRIVA SA., son índices de prueba rápida en el periodo analizado es el mismo que el de razones de liquidez. En cambio, la empresa CONSTRUCTORA RAMBAQ SA., presenta el índice de prueba ácida menor a la unidad en el periodo del 2014 al 2016.

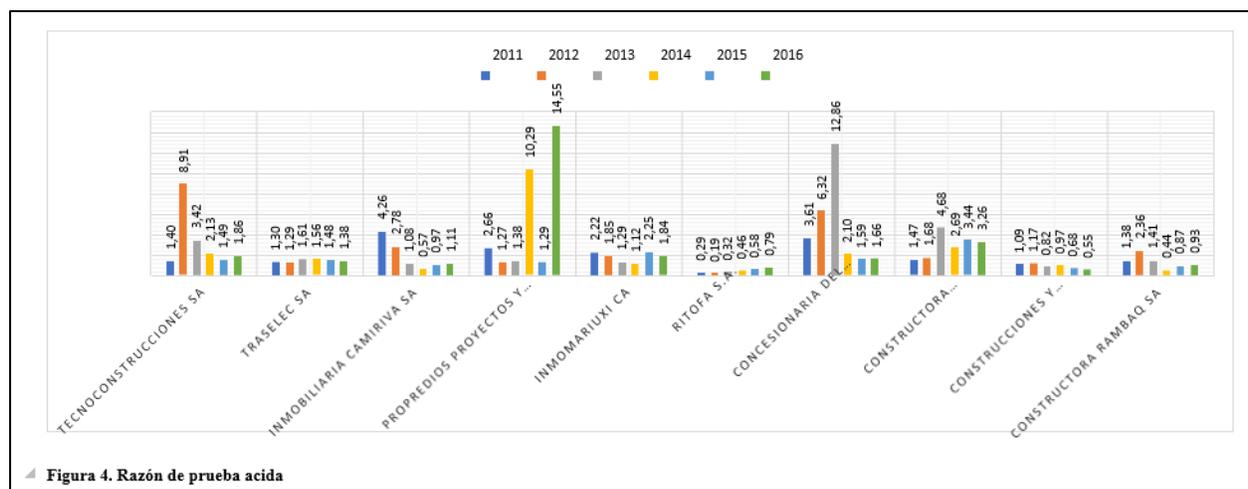


Figura 4. Razón de prueba ácida

Endeudamiento de Activos

Con relación a este índice, cuatro de las diez empresas seleccionadas, se encuentran endeuda en el periodo de 2011 al 2016 con un porcentaje que supera el 75% y son: INMOMARIUXI CA,

Análisis de las razones financieras de la construcción de edificios y casas de vivienda de la ciudad de Guayaquil

RITOPA S.A., CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS MIGUEL ANGEL AUAD C LTDA y CONSTRUCTORA RAMBAQ SA.,

Mientras tanto, la empresa INMOBILIARIA CAMIRIVA SA., su alto endeudamiento comienza a partir del 2012 con 1,16, terminando en el 2016 con el 0,94.

Es necesario indicar, que la situación de estas empresas es manejable, debido que su alto grado de endeudamiento se debe a los pagos anticipados que realizan los clientes por la adquisición de una vivienda o departamento, valores que son registrados en una cuenta de pasivo hasta la devengación total de la vivienda. En cambio, la compañía PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS SA, comienza con un elevado endeudamiento de 0,90 en el 2011, terminando con el 2016 con el 0,07, es decir, en este último periodo la empresa demuestra mayor independencia financiera. La compañía CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS SA es la empresa con menor índice de endeudamiento, lo cual se ha manejado con total independencia financiera. Las demás empresas presentan endeudamiento aceptable.

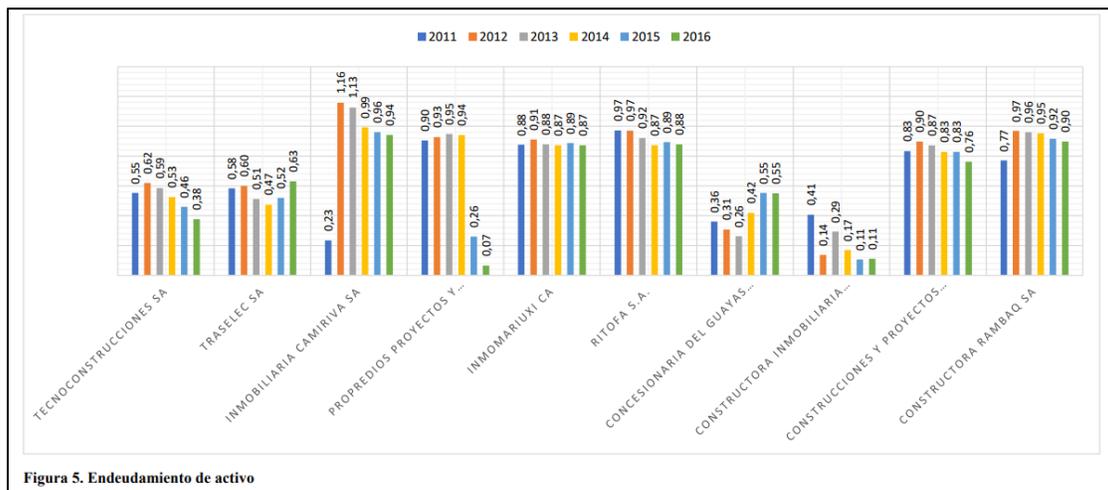


Figura 5. Endeudamiento de activo

Endeudamiento Patrimonio

La aplicación de este índice a las diez empresas analizadas, nos demuestran que todas las empresas mayormente se han financiado, utilizando recursos de terceros, por cuanto, el patrimonio o capital no ha sido suficiente para realizar sus proyectos, a excepción de la empresa CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS SA que durante el periodo del 2012 al 2016, altamente aplicó recursos propios. Así mismo, la empresa PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS SA, en los años 2015 y 2016 utilizó recursos propios

Análisis de las razones financieras de la construcción de edificios y casas de vivienda de la ciudad de Guayaquil

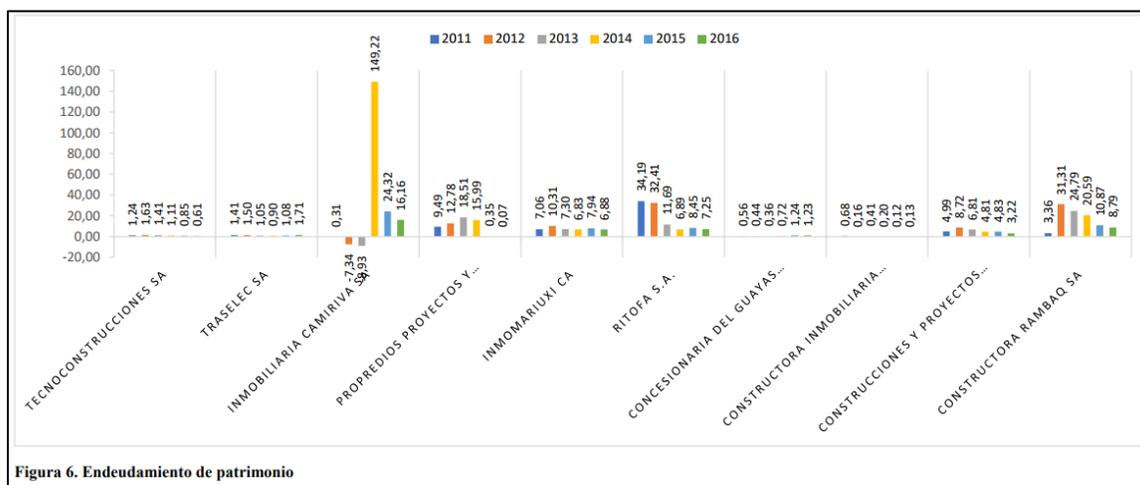


Figura 6. Endeudamiento de patrimonio

Endeudamiento activo fijo neto

De la muestra seleccionada, se observa que la gran mayoría de las empresas durante el periodo de 2011 al 2016, adquirieron los activos tangibles con recursos propios, es decir, que no fue necesario acudir a los préstamos. La empresa INMOBILIARIA CAMIRIVA SA, presenta que solamente en el año 2011 compraron los activos fijos tangibles con recursos propios. En el periodo del 2012 al 2016 la adquisición de nuevos equipos lo realizó con fondos de terceros. Igual situación, sucedió con la empresa CONSTRUCTORA RAMBAQ SA. En cambio, RITOF A S.A. en el periodo del 2011 al 2013 financió sus activos fijos netos con recursos de terceros y en el periodo del 2014 al 2016 lo hizo con recursos propios. Finalmente, la entidad CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS MIGUEL ANGEL AUAD C LTDA, durante el tiempo del 2011 al 2016 ha adquirido los activos fijos tangibles con préstamos a tercero.

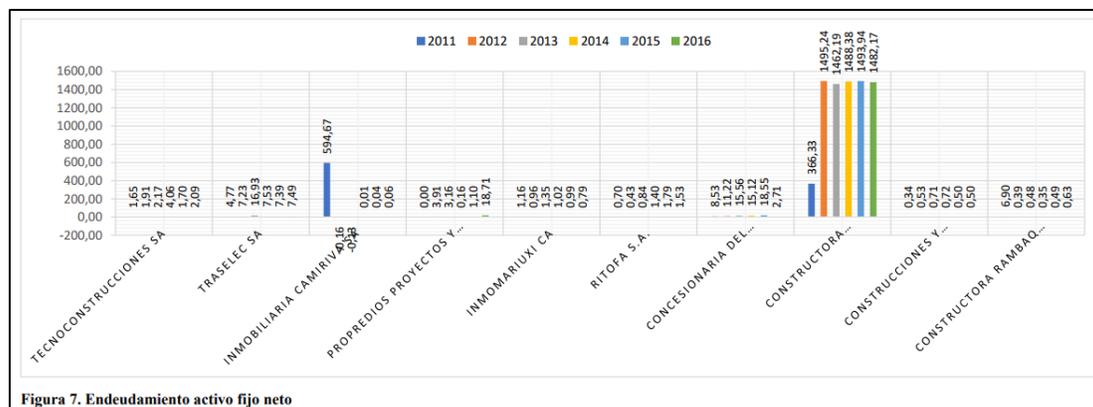


Figura 7. Endeudamiento activo fijo neto

Apalancamiento

De las diez empresas en estudio, cuatro de ellas: INMOMARIUXI CA, RITOF A S.A., CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS MIGUEL ANGEL AUAD C LTDA y CONSTRUCTORA RAMBAQ SA, reflejan índices de apalancamiento que van desde 4,22 hasta 35,19, es decir, estas empresas han obtenido un mejor provecho o manejo de los activos totales con relación al patrimonio. La compañía PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS SA, durante el año 2011 al 2014, trabajó mejor sus activos totales, logrando obtener índices que van de 10,49 hasta 19,51, reduciendo considerablemente en los años 2015 y 2016 a 1,35 y 1,07 en su orden. La entidad INMOBILIARIA CAMIRIVA SA demuestra algo peculiar, en los años 2012 y 2013 arrojó índices negativos de -6,34 y -7,93 respectivamente; y, en el periodo del 2014 al 2016 mostraron una tendencia alta, siendo el 2014 el año más notable, con un índice de 150,22. El resto de empresas presentó un bajo apalancamiento.

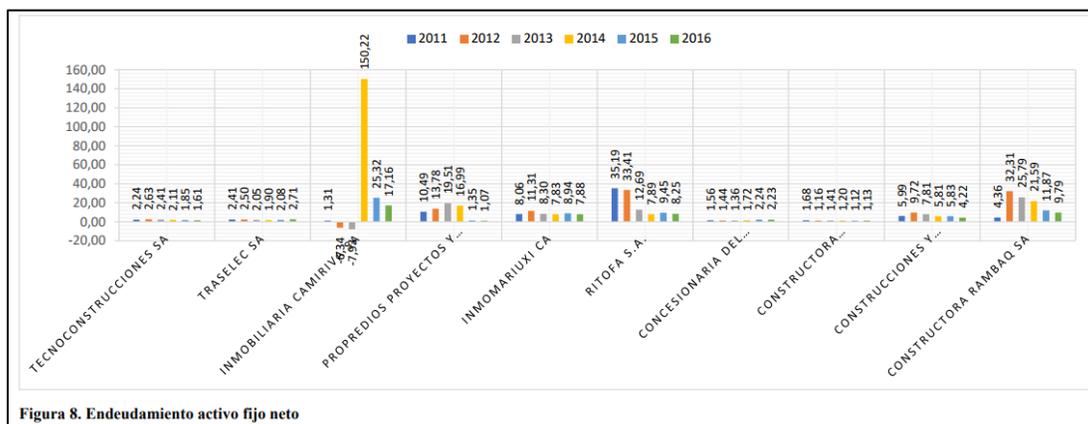


Figura 8. Endeudamiento activo fijo neto

Apalancamiento financiero

Las empresas analizadas demuestran un índice de apalancamiento financiero superior a la unidad, lo cual significa que mayormente los fondos de terceros han contribuido a la rentabilidad de la empresa. Sin embargo, en el año 2012 las compañías TECNOCONSTRUCCIONES SA y INMOBILIARIA CAMIRIVA SA; en el año 2015 PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS SA, RITOF A S.A. y CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS MIGUEL ANGEL AUAD C LTDA; y, en el año 2016 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS SA, presentaron índices negativos de -5, 27,-6,34; -8,00, -3,63, -1,36; y, -0,35 en su orden, demostrando que en esos años

la rentabilidad de las empresas citadas solo se trabajó con recursos propios. Es de indicar que en el año 2013 no aparece información en la página de la Superintendencia de Compañías.

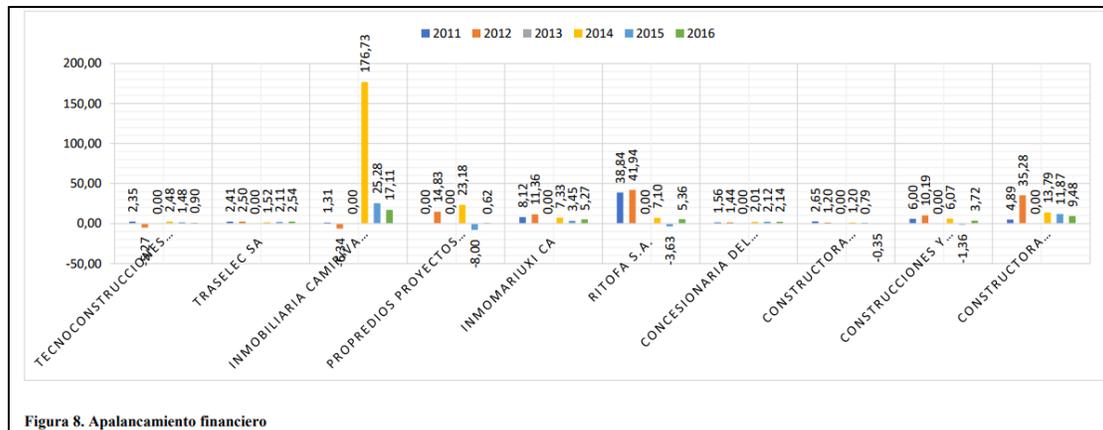


Figura 8. Apalancamiento financiero

Rotación de cartera

La rotación de cartera varía de forma muy diferente en el grupo de empresa seleccionada, rotación que va en el periodo de 2011 al 2016, desde 0,01 hasta 1,324.35 veces de giro de las cuentas por cobrar, situación que depende de las políticas de crédito de cada empresa. Es necesario indicar que la empresa INMOBILIARIA CAMIRIVA SA, en los años del 2012 al 2015 no presenta información o no se realizaron ventas a créditos. Igual situación con la empresa CONCESIONARIA DEL GUAYAS CONCEGUA S.A. en los años 2011 y 2013; y, CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS SA en el año 2011.

Periodo medio de cobranza

La rotación de cartera tiene que ver con el periodo medio de cobranza, una rotación baja determina número de días altos de cobro. Del análisis realizado a las empresas seleccionadas se aprecian que el número de días de gestión de cobro en todos los años es diferente y en muchos casos muy dispersos. Así tenemos, por ejemplo, que la rotación de Cartera de la entidad PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS SA en el año 2016 es de 0,01 representa una cobranza de 26,305 días; y una rotación de la empresa TECNOCONSTRUCCIONES SA que en el año 2014 es de 1,324.35, determina una gestión de cobro de menos de un día. Este particular, está relacionada con la política de crédito de cada empresa y la situación anotada puede carrear problema de liquidez.

Rotación de activo fijo

La empresa INMOBILIARIA CAMIRIVA SA presenta en el año 2011 un índice negativo de -112,06 y del 2012 hasta el 2016 índice menor a la unidad. Es decir, esta compañía tiene una eventual insuficiencia en las ventas o los activos fijos no están siendo utilizados eficientemente con relación a las ventas. La misma situación hace pensar que sucedió con las empresas TRASELEC SA en los años 2011 y 2013; INMOMARIUXI C.A y CONCESIONARIA DEL GUAYAS CONCEGUA S.A. en los años 2012 y 2013; CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS SA en los años 2011, 2012 y 2013; y, CONSTRUCTORA RAMBAQ SA en los años 2011 y 2012, arrojaron saldos negativos. Las otras empresas han aprovechado mejor el rendimiento de las ventas con relación a los activos fijos, todas superan a la unidad, siendo el menor índice el de la compañía CONSTRUCTORA RAMBAQ S.A con el 2,30 en el 2016 y el mayor índice el de la empresa CONCESIONARIA DEL GUAYAS CONCEGUA S.A. con 143,090 en el año 2011.

Rotación de ventas

Las empresas INMOBILIARIA CAMIRIVA SA, PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS SA, CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS SA y CONSTRUCTORA RAMBAQ SA, durante el tiempo del 2011 al 2016, el índice de ventas es inferior a la unidad, excepto en el año 2011 la compañía PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS SA que índice llegó al 1,01, demostrando deficiencia en la utilización del activo total con relación a las ventas. En cambio, RITOFSA S.A. presenta similar situación en los años 2011, 2012 y 2016; los demás años 2013, 2014 y 2015 la rotación supera la unidad. El resto de empresas supera la unidad, es decir, han ejercido una buena administración para utilizar con eficiencia los activos totales con relación a las ventas, pese a situaciones externa que vive el país, destacándose la empresa TECNOCONSTRUCCIONES SA en el periodo del 2011 al 2015 con resultados de índices superiores a 3, siendo el más relevante el del año 2013 con 5,43. Sin embargo, en el 2016 este índice se redujo a 1,27.

Periodo medio de pago

La información encontrada de este índice en la página de la Superintendencia de Compañía es incompleta. Algunas empresas en diferentes años, carecen de información o no realizaron compras a crédito. Las compañías TECNOCONSTRUCCIONES SA, RITOFSA S.A., CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS SA y CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS SA, presenta información en el periodo del 2012 al 2016, excepto CONSTRUCTORA INMOBILIARIA

ARGOS SA que si tiene información el en 2011 pero no tiene información en el 2013 y 2016, lo cual demuestran en el periodo descrito, pagos desde 8 días (7,78) hasta 629,645 días. Particular, que no podemos definir claramente si los pagos realizados por la empresa están acorde a las políticas de créditos de sus proveedores o son algo estándar, debido a la dispersión en el pago de cada empresa. En fin, los índices presentados por las empresas y en especial los pagos largos traen como consecuencia una lenta rotación de los inventarios, un exceso en el periodo promedio de cobro.

Conclusiones

La rotación de cartera varía de forma muy diferente, situación que dependieron de las políticas de crédito de cada empresa, a pesar de que el apalancamiento financiero para el periodo 2012 fueron bajas, las empresas se mantuvieron trabajando con recursos propios y hasta el 2015 no realizaron ventas a créditos, las rotaciones de activos fijos no están siendo utilizados eficientemente con relación a las ventas ocasionando que los activos sean improductivos o deficientes, no obstante la mayoría de las empresas han ejercido una correcta administración de las ventas pese a situaciones externas que vive el país se han mantenido en la actividad. Además, el periodo de pago en la mayoría de empresas determinan pagos largos lo que trae como consecuencia una lenta rotación de los inventarios y un exceso en el periodo promedio de cobro, la producción de utilidades se notó afectada debido a la conciliación tributaria en los gastos no deducibles altos que impacta el impuesto a la renta, y el margen bruto determina que las empresas constructoras tienen resultados considerable para cubrir las actividades de operación y mantenga la actividad de la empresa estable. Por lo tanto, la rentabilidad financiera de las 10 empresas 6 se encuentra aceptables mientras que las demás están pasando por un problema de recesión desde el periodo 2014-2015 debido al impacto de los factores externo que afectaron los contratos de las constructoras bajando sus ventas, por causa de los pronunciamientos de ley a la plusvalía y las herencias lo cual mantuvo en incertidumbre al sector de las edificaciones ocasionando que el número de permisos de construcción disminuyera, ante tal situación solo las empresas eficientes en la administración de sus activos y el manejo efectivo en la rotación de las finanzas hacen frente a los factores externos cambiantes, por tal razón los indicadores demuestran que tienen una estabilidad aceptable de sus actividades.

Referencias

1. El comercio. (2015, Febrero). Biess revisa su meta y dará más créditos para construcción. <http://www.elcomercio.com/actualidad/biess-creditos-construccionafiliados-cfn.html>
2. INEC. (2016, Septiembre). <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/> Retrieved from Encuesta Anual de edificaciones 2015 (permisos de construcción): [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/webinec/Estadisticas Economicas/Encuesta Edificaciones/Publicaciones/Edificaciones_2015.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/webinec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/Publicaciones/Edificaciones_2015.pdf)
3. Lopera Echavarría, J. D., Ramírez Gómez, C. A., Zuluaga Aristizábal, M. U., & Ortiz Vanegas, J. (2010). El método analítico como método natural (Vol. 2). Medellín: Centro de Investigaciones (CISH), Universidad de Antioquía. Retrieved from <http://pepsic.bvsalud.org/pdf/rpsua/v2n2/v2n2a8.pdf>
4. SUPERCIAS. (2017). Súper Intendencia de Compañías Valores y Seguros. Retrieved from http://appscvs.supercias.gob.ec/portallInformacion/sector_societario.zul
5. Ziss, R. (2016). Efectos económicos de la construcción de la vivienda en el Ecuador. JSTOR, 14, 325-348. doi: <http://www.jstor.org/stable/40602241>

References

1. Trade. (2015, February). Biess revises her goal and will give more construction credits. <http://www.elcomercio.com/actualidad/biess-creditos-construccionafiliados-cfn.html>
2. INEC. (2016, September). <http://www.eficienterencifras.gob.ec/> Retrieved from Annual Survey of buildings 2015 (contribution permits): [http://www.eficienterencifras.gob.ec/documentos/webinec/Estadisticas Economicas/Encuesta Edificaciones/Publicaciones/Edificaciones_2015.pdf](http://www.eficienterencifras.gob.ec/documentos/webinec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/Publicaciones/Edificaciones_2015.pdf)
3. Lopera Echavarría, J. D., Ramírez Gómez, C. A., Zuluaga Aristizábal, M. U., & Ortiz Vanegas, J. (2010). The analytical method as a natural method (Vol. 2). Medellín: Research Center (CISH), University of Antioquia. Retrieved from <http://pepsic.bvsalud.org/pdf/rpsua/v2n2/v2n2a8.pdf>
4. SUPERCIAS. (2017). Super Intendance of Securities and Insurance Companies. Retrieved from http://appscvs.supercias.gob.ec/portallInformacion/sector_societario.zul

5. Ziss, R. (2016). Economic effects of the construction of housing in Ecuador. JSTOR, 14, 325-348. doi: <http://www.jstor.org/stable/40602241>

Referências

1. Comércio. (2015, fevereiro). Biess revisa seu objetivo e dará mais créditos de construção. <http://www.elcomercio.com/actualidad/biess-creditos-construccionafiliados-cfn.html>
2. INEC. (2016, setembro). <http://www.eficienterencifras.gob.ec/> Recuperado da Pesquisa Anual de edifícios 2015 (autorizações de contribuição): [http://www.eficienterencifras.gob.ec/documentos/webinec/Estadisticas Economicas/Encuesta Edificaciones/Publicaciones/Edificaciones_2015.pdf](http://www.eficienterencifras.gob.ec/documentos/webinec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/Publicaciones/Edificaciones_2015.pdf)
3. Lopera Echavarría, J. D., Ramírez Gómez, C. A., Zuluaga Aristizábal, M. U. & Ortiz Vanegas, J. (2010). O método analítico como um método natural (Vol. 2). Medellín: Centro de Pesquisa (CISH), Universidade de Antioquia. Disponível em <http://pepsic.bvsalud.org/pdf/rpsua/v2n2/v2n2a8.pdf>
4. SUPERCIAS. (2017). Super Intendência de Valores Mobiliários e Seguradoras. Recuperado em [http://appscvs.supercias.gob.ec/portalInformacion/sector societario.zul](http://appscvs.supercias.gob.ec/portalInformacion/sector_societario.zul)
5. Ziss, R. (2016). Efeitos econômicos da construção de moradias no Equador. JSTOR, 14, 325-348. doi: <http://www.jstor.org/stable/40602241>