

USO DE INDICADORES

FINANCIEROS PARA LA INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO

USE OF FINANCIAL INDICATORS FOR THE INTERPRETATION OF REAL ESTATE RESULTS

Fanny Elizabeth Rojas Maldonado^{1*}

E-mail: fanny.rojas.65@est.ucacue.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-6453-9047>

Juan Bautista Solis Muñoz¹

E-mail: jbsolizm@ucacue.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3121-0233>

Verónica Paulina Moreno Narváez¹

E-mail: veronica.moreno@ucacue.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6137-2460>

¹Universidad Católica de Cuenca. Ecuador.

*Autor para correspondencia

Cita sugerida (APA, séptima edición)

Rojas Maldonado, F. E., Solis Muñoz, J. B., & Moreno Narváez, V. P. (2025). Uso de indicadores financieros para la interpretación de resultados del sector inmobiliario. *Universidad y Sociedad* 17(5). e5351.

RESUMEN

Los **indicadores financieros** son herramientas cuantitativas que permiten evaluar la situación económica de una empresa mediante el análisis de su rentabilidad, liquidez, endeudamiento y eficiencia operativa. Este estudio abordó el **problema** de la limitada aplicación e interpretación de estos indicadores en el sector inmobiliario de Machala, Ecuador, lo que afecta la toma de decisiones estratégicas. El **objetivo** es proponer indicadores financieros para interpretar los resultados del sector y mejorar su gestión. Se empleó un **método** de investigación mixto, con análisis documental, aplicación de encuestas y tratamiento estadístico de datos. Los **resultados** evidenciaron que, si bien la operación de indicadores no es sistemática, su efectividad es reconocida por los empresarios. Se identificaron desafíos como el acceso a financiamiento y altos costos operativos. Se concluye que, los indicadores financieros fortalecen la sostenibilidad empresarial y su integración en la cultura organizacional, mejora la toma de decisiones y el acceso a nuevas oportunidades.

Palabras clave: Indicadores económicos, Análisis financiero, Estado financiero, Toma de decisiones, gestión financiera.

ABSTRACT

Financial indicators are quantitative tools that allow evaluating the economic situation of a company by analyzing its profitability, liquidity, indebtedness and operating efficiency. This study addressed the problem of the limited application and interpretation of these indicators in the real estate sector in Machala, Ecuador, which affects strategic decision making. The objective was to apply financial indicators to interpret the sector's results and improve its management. A mixed research method was used, with documentary analysis, application of surveys and statistical treatment of data. The results showed that, although the use of indicators is not systematic, their effectiveness is recognized by businessmen. Challenges such as access to financing and high operating costs were identified. It is concluded that the use of financial indicators strengthens business sustainability and their integration into the organizational culture improves decision making and access to new opportunities.

Keywords: Economic indicators, Financial analysis, Financial statement, Decision making, Financial management.

INTRODUCCIÓN

Las empresas enfrentan desafíos graves en la presentación de sus estados financieros y la correcta aplicación de indicadores financieros, lo que puede derivar en la manipulación de información contable. En países como Estados Unidos, se han documentado casos donde ciertas compañías ajustan sus cifras con el fin de mejorar de forma artificial su posición en el mercado y atraer inversionistas. La falta de supervisión rigurosa y la flexibilidad en algunas normativas contables han permitido que organizaciones alteren indicadores, como la rentabilidad y la liquidez, afectando la confianza de las partes interesadas y, en algunos casos, desencadenando crisis financieras internas (Roque, Escobar, & Gutiérrez, 2022).

En el caso de México, las empresas enfrentan retos adicionales en la gestión de sus estados financieros y la interpretación de indicadores económicos motivados por deficiencias tanto en el conocimiento financiero como en la toma de decisiones estratégicas. La escasa educación financiera entre empresarios y empleados conlleva una mala interpretación de los indicadores, lo que puede derivar en decisiones erróneas respecto a inversiones y administración de recursos. Por otro lado, la tendencia hacia la improvisación en la gestión de costos y presupuestos compromete la estabilidad financiera a largo plazo. La ausencia de controles adecuados sobre los estados financieros incrementa el riesgo de sobreendeudamiento, afectando la liquidez y sostenibilidad de las organizaciones. A esto se suma la limitada adopción de herramientas de análisis financiero, lo que dificulta la detección de irregularidades y la prevención de crisis. La falta de una cultura de planificación financiera limita la eficiencia en la gestión de recursos, impactando la competitividad y el crecimiento empresarial en el mercado mexicano (García et al., 2021).

A nivel global, la gestión financiera empresarial ha sido puesta a prueba por eventos disruptivos como la crisis económica derivada de la pandemia de COVID-19. La falta de liquidez, la reducción en los ingresos y la necesidad de renegociar contratos han obligado a numerosas empresas a realizar ajustes contables y financieros para reflejar su realidad económica.

En Colombia, la crisis económica provoca una contracción del PIB del 7,3% en 2020, generando efectos directos sobre la contabilidad empresarial. Las modificaciones en políticas fiscales y la implementación de créditos gubernamentales han impactado las prácticas contables, obligando a realizar ajustes en provisiones y estimaciones financieras. Esta situación ha evidenciado la importancia de una gerencia disruptiva, capaz de adaptar estrategias mediante la inversión en tecnología y el análisis proactivo de escenarios financieros (Anaya, Anaya, & Buelvas, 2024).

Por otro lado, en Ecuador, la transparencia en la contabilidad sigue siendo un desafío, en especial para las pequeñas y medianas empresas (PYMES), donde la falta de conocimientos financieros entre los inversionistas limita su capacidad de toma de decisiones. La carencia de un análisis financiero riguroso impide a los empresarios evaluar de manera correcta el impacto de sus operaciones, lo que puede llevar a decisiones estratégicas deficientes. Dado que las PYMES representan una parte fundamental de la economía ecuatoriana, esta brecha en el conocimiento financiero contribuye a su fragilidad y baja competitividad. La ausencia de estándares contables uniformes y una gestión ineficiente de los recursos elevan los riesgos financieros y dificultan la toma de decisiones acertadas. Asimismo, el acceso a financiamiento se ve restringido por indicadores de liquidez y solvencia poco favorables, lo que agrava la vulnerabilidad de estas empresas en el mercado (Sagbay, García, & Alvarez, 2024).

Los indicadores financieros son esenciales para analizar la rentabilidad y la eficiencia de una organización, porque proporcionan información valiosa sobre su desempeño económico. Estos indicadores están ligados a la forma en que la empresa asume sus responsabilidades fiscales, lo que contribuye a fomentar una gestión más ordenada, transparente y consciente. Al utilizarlos de manera adecuada, es posible tomar decisiones estratégicas que impulsen el crecimiento sostenible, mejoren la administración de los recursos y refuercen una cultura organizacional orientada al cumplimiento y la responsabilidad financiera (Santillán, Barberán, Bastidas, & Peña, 2022).

La liquidez constituye un pilar esencial en la gestión financiera, al representar la capacidad de una empresa para transformar sus activos en efectivo de manera ágil y sin incurrir en pérdidas de valor. Este indicador refleja la solidez financiera de la organización, y dispone de niveles adecuados de liquidez permite atender las obligaciones de corto plazo, como el pago a proveedores, la amortización de pasivos y la cobertura de gastos operativos, aspectos necesarios para garantizar la sostenibilidad y competitividad del negocio. No obstante, la liquidez puede estar sujeta a la influencia de factores exógenos, tales como riesgos sistémicos derivados de condiciones adversas del mercado, caídas en la demanda, restricciones para acceder a nuevos segmentos o una disminución en los niveles de producción (Cisneros, Luna, Andrade, & Sarmiento, 2023).

La rentabilidad es un indicador en la auditoría financiera, que permite evaluar la eficiencia con la que una empresa convierte sus recursos en beneficios económicos. Este análisis es primordial para entender la capacidad de generación de valor del negocio y su sostenibilidad en el tiempo, impactando en las decisiones de gestión y en la percepción de inversionistas y terceros interesados.

Los indicadores más utilizados son el retorno sobre activos *Return On Assets* o (ROA), que mide el rendimiento obtenido por cada unidad de activo, y el retorno sobre el capital *Return on Equity* o (ROE), que refleja la rentabilidad generada sobre el patrimonio de los accionistas. Ambas ratios son esenciales para analizar el desempeño financiero y operativo de la organización de forma integral (Zambrano, Rivera, & Sánchez, 2023).

Los indicadores de endeudamiento son sustanciales para evaluar la solidez financiera de una empresa, ofrecen información sobre su capacidad para cumplir con sus compromisos de deuda y el nivel de riesgo financiero que enfrenta. Indicadores como la relación Deuda/Activo y Deuda/Patrimonio permiten a analistas y otros actores para medir el grado de riesgo que puede representar una empresa durante períodos de crisis económica. En el ámbito de la sostenibilidad, las empresas con altos niveles de endeudamiento pueden utilizar informes de sostenibilidad para fortalecer la confianza de sus grupos de interés, demostrando su compromiso con la responsabilidad social y la gestión proactiva de riesgos. De igual manera, los inversores suelen considerar estos indicadores al tomar decisiones de inversión, un endeudamiento bien gestionado puede reflejar una utilización eficiente de los recursos, mientras que un exceso de deuda podría desalentar la inversión (Serrano & Lagos, 2023).

Un indicador de gestión es una herramienta cuantificable que permite evaluar el rendimiento de una empresa en función de sus metas estratégicas y operativas. Su propósito es ayudar a los directivos a supervisar el avance de la organización, detectar áreas que requieren mejoras y tomar decisiones informadas. En el caso de las microempresas, estos indicadores ofrecen datos esenciales sobre su estabilidad financiera y eficiencia operativa, reflejando aspectos como rentabilidad, endeudamiento y liquidez. Su correcta definición e interpretación facilitan la planificación estratégica, la distribución eficiente de recursos y la implementación de políticas que impulsen el crecimiento empresarial. Permiten evaluar el desempeño financiero y garantizar la sostenibilidad del negocio a largo plazo. Así, los indicadores de gestión se consolidan como herramientas contables para optimizar recursos, mejorar la toma de decisiones y garantizar la estabilidad financiera de las organizaciones (Sánchez, Zambrano, & Correa, 2021).

Los estados financieros son la base para evaluar la salud económica y financiera de una entidad, proporcionando información estructurada y confiable sobre su desempeño en un período determinado, reflejan la realidad contable de la empresa, sirven para la toma de decisiones estratégicas, la gestión eficiente de recursos y la planificación futura. El análisis integral de estos documentos permite evaluar la rentabilidad, solvencia y estabilidad financiera de la empresa, factores esenciales para inversionistas,

acreedores y administradores. Garantizan la transparencia en la información contable y el cumplimiento de normativas vigentes, asegurando una gestión eficiente y sustentada. Su correcta interpretación mejora el control interno, facilita la toma de decisiones que impactan en el crecimiento y sostenibilidad de la entidad en el largo plazo (Rojas, Valencia, & Jiménez, 2021).

En su estructura, el balance general presenta una imagen clara de los activos, pasivos y patrimonio, permitiendo conocer la capacidad de la entidad para cumplir con sus obligaciones y generar valor para sus propietarios. Adicional, el estado de resultados mide el rendimiento económico mediante la comparación de ingresos, costos y gastos, determinando la utilidad o pérdida neta obtenida en el período analizado. El estado de flujos de efectivo permite identificar la liquidez de la empresa al detallar los movimientos de efectivo en sus actividades operativas, de inversión y de financiamiento, asegurando que disponga de los recursos necesarios para operar de manera sostenible.

El balance general es un estado financiero que refleja la situación económica de una empresa en un momento determinado. Presenta los activos como los recursos con beneficios económicos esperados, los pasivos como obligaciones con terceros y el patrimonio como la diferencia entre los dos. Su análisis permite evaluar la solidez financiera, el nivel de endeudamiento y la capacidad operativa del negocio, es transcendental para la toma de decisiones estratégicas, brindando información relevante a inversionistas, acreedores y directivos. La correcta interpretación de sus componentes facilita la planificación financiera y la optimización de recursos (Carroza, 2022).

El estado de resultados muestra la rentabilidad de una empresa en un período determinado al detallar los ingresos, costos y gastos incurridos. Su mayor objetivo es calcular el resultado neto, reflejando si la empresa obtuvo ganancias o pérdidas. Permite evaluar la eficiencia operativa, la capacidad de generación de ingresos y la gestión de costos. Es utilizado por inversionistas y directivos para tomar decisiones estratégicas basadas en el desempeño financiero. Facilita el análisis de tendencias al comparar distintos períodos contables. Su estructura puede incluir diferentes niveles de utilidad, como bruta, operativa y neta. Muestra el impacto de impuestos y otros gastos financieros. Su correcta interpretación ayuda a identificar oportunidades de mejora y optimización. Es un estado básico para medir la sostenibilidad del negocio y su crecimiento (Conforme & Arévalo, 2024).

El flujo de efectivo proporciona información sobre las entradas y salidas de dinero en una empresa durante un período específico. Se divide en tres actividades de operación, inversión y financiamiento. La sección de operación muestra los movimientos relacionados con la producción

y venta de bienes y servicios. La de inversión refleja transacciones vinculadas a la compra y venta de activos a largo plazo. La de financiamiento detalla las variaciones en la estructura de capital y deuda. Su análisis permite evaluar la capacidad de la empresa para generar efectivo y cumplir con sus obligaciones. Es necesario para gestionar la liquidez y prever necesidades de financiamiento. Permite identificar posibles problemas financieros antes de que afecten la estabilidad del negocio. Su correcta interpretación ayuda en la planificación y toma de decisiones estratégicas. Un flujo de efectivo positivo indica solidez financiera y capacidad de expansión (Narea & Guamán, 2021).

Las notas a los estados financieros complementan los informes contables proporcionando información adicional y aclaraciones. Explican las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros. Detallan riesgos financieros, contingencias, compromisos y hechos posteriores al cierre contable. Incluyen desgloses de partidas relevantes, como ingresos, costos y provisiones. Permiten una mejor comprensión de la situación financiera de la empresa y su desempeño. Son esenciales para que inversionistas y analistas interpreten de forma correcta la información contable. Su omisión o redacción deficiente puede afectar la transparencia financiera y la confianza de los usuarios. Deben cumplir con normativas contables y principios de revelación completa. Facilitan la comparabilidad de los estados financieros entre distintos períodos y empresas. Su adecuada presentación fortalece la calidad y fiabilidad de la información financiera (Soto, 2023).

Considerando los antecedentes expuestos, se propone la siguiente interrogante para desarrollar en el presente artículo: ¿cómo se pueden analizar e interpretar los resultados del sector inmobiliario de la ciudad de Machala, Ecuador? Bajo esta perspectiva, el objetivo de estudio es proponer indicadores financieros para el análisis e interpretación de los resultados del sector inmobiliario de la ciudad de Machala, Ecuador.

MATERIALES Y MÉTODOS

El presente estudio se desarrolló bajo un diseño de investigación no experimental, no se manipuló ninguna variable y se observó el comportamiento de los indicadores financieros del sector inmobiliario en su marco natural. Se empleó un enfoque mixto combinando el método cualitativo para la construcción del marco teórico y el análisis documental, y el método cuantitativo para el estudio de los resultados mediante estadística descriptiva e inferencial para evaluar la relación entre los estados financieros y los indicadores financieros en el sector inmobiliario (Tarrillo, y otros, 2024).

El alcance del estudio fue descriptivo-explicativo, se identificaron y caracterizaron los indicadores financieros

utilizados en la interpretación de los resultados del sector inmobiliario y se establecieron relaciones entre las variables analizadas. La investigación se desarrolló con una finalidad transversal, permitiendo la observación y el análisis de los datos que se recopilaban en un momento específico en el tiempo.

Se aplicaron diversos métodos de análisis, tales como el inductivo-deductivo, para partir de observaciones particulares y generalizar los hallazgos; el sistémico, para estructurar el estudio en función de las interrelaciones entre los indicadores financieros; y el estadístico, para la organización y evaluación de los datos recolectados.

Estos métodos facilitaron el estudio de la información recolectada y su posterior interpretación, permitiendo establecer relaciones entre las variables y explicar los hallazgos obtenidos. Para la recolección de información, se utilizaron dos técnicas: la encuesta y la revisión documental. La encuesta se aplicó mediante un cuestionario estructurado dirigido a representantes de empresas inmobiliarias con el fin de obtener información sobre la utilización de indicadores financieros en la toma de decisiones. La verificación documental permitió analizar documentos para complementar la información recolectada, permitiendo contrastar los datos obtenidos con fuentes secundarias.

La unidad de análisis estuvo conformada por el sector inmobiliario de la ciudad de Machala, Ecuador, tomando como referencia a las empresas registradas en la página de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del país. El universo de estudio comprendió un total de 236 empresas inmobiliarias (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2025). Para la selección de la muestra, se utilizó un muestreo no probabilístico por conveniencia de 26 encuestados, seleccionando aquellas empresas que mostraron disponibilidad para participar en el estudio.

El procesamiento de los datos obtenidos se llevó a cabo mediante la aplicación de herramientas estadísticas para la descripción e inferencia de los resultados, utilizando el software JASP. Se aplicaron técnicas de análisis como la distribución de frecuencias, medidas de tendencia central y pruebas de correlación para determinar tendencias y relaciones entre las variables estudiadas referente a los indicadores financieros.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En esta sección se comparten los resultados que surgieron a partir de la aplicación de la encuesta, la cual permitió identificar información valiosa contenida en los datos recolectados.

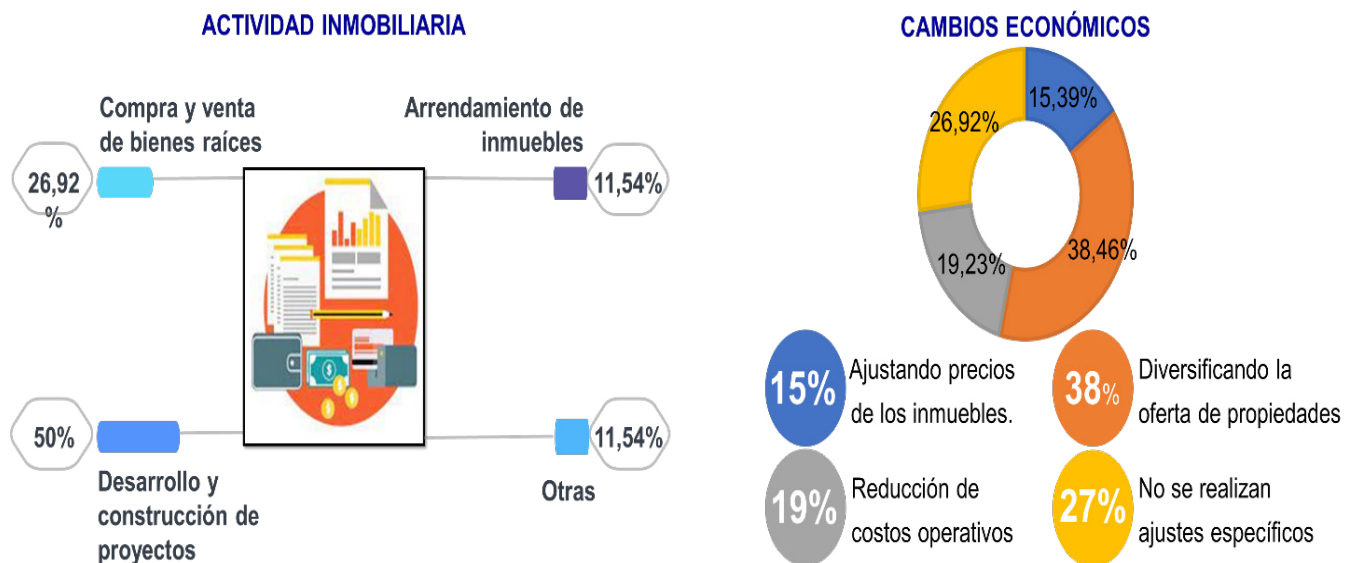
Rol institucional: el análisis de los resultados indica que el rol predominante al interno de la empresa es el de contador, representando el 50% de los encuestados, lo que

expone una fuerte presencia de profesionales en el área contable. En menor medida, los auditores constituyen el 15,39%, lo que denota un enfoque en la supervisión y control financiero. Por otro lado, los empresarios, analistas financieros y asistentes contables tienen una participación equitativa del 11,54% cada uno, lo que refleja una distribución más equilibrada en funciones administrativas y de apoyo financiero. Es relevante destacar que no se registraron ausencias en la encuesta, lo que asegura la representatividad de los datos obtenidos. Estos resultados pueden indicar una estructura organizativa con un enfoque contable y financiero sólido, respaldado por funciones de análisis y auditoría.

Actividad inmobiliaria: la actividad sobresaliente de las empresas inmobiliarias encuestadas es el desarrollo y construcción de proyectos, representando el 50% del total, con un 26,93%, se encuentra la compra y venta de bienes raíces, lo que evidencia una presencia masiva de empresas dedicadas a la intermediación inmobiliaria. Por otro lado, el arrendamiento de inmuebles y otras actividades tienen una participación menor, ambas con un 11,54%. Estos datos reflejan una tendencia en la que el sector inmobiliario se enfoca en la creación de nuevos proyectos, mientras que las actividades relacionadas con la comercialización y administración de inmuebles tienen menor representatividad en la muestra analizada (ver figura 1).

Cambios económicos: la mayoría de las empresas del sector inmobiliario en Machala responde a los cambios económicos diversificando su oferta de propiedades, con un 38,46% de participación en esta opción. Aparte, un 19,23% adopta medidas de reducción de costos operativos para adaptarse a la situación. Un 15,39% ajusta los precios de los inmuebles, mientras que un 26,92% no realiza ajustes específicos frente a las variaciones del mercado. Es destacable que ningún encuestado reporta estar ausente o no tener respuesta ante estos cambios. Estas cifras reflejan un enfoque mixto, con un predominio de la diversificación como estrategia destacada ante los retos del sector (ver figura 1).

Fig 1. Perfil y adaptación de empresas inmobiliarias en Machala.



Fuente: elaboración propia.

Las empresas inmobiliarias se enfocan en el desarrollo de proyectos y responden a cambios económicos con la diversificación de oferta y reducción de costos.

Relación entre el manejo de indicadores financieros y su percepción de efectividad en la toma de decisiones estratégicas: el análisis de la tabla 1 de contingencia muestra cómo las empresas perciben la efectividad de los indicadores financieros según la frecuencia con la que los utilizan. La mayoría de las empresas que usan indicadores de manera regular creen que son muy efectivos en la toma de decisiones (7 de 10), mientras que todas las que los usan ocasional los consideran muy efectivos (6 de 6). En contraste, en las empresas que solo los emplean cuando es necesario, la percepción de efectividad es más variada.

Al aplicar la prueba de chi-cuadrado, se obtiene un valor de $X^2=5.850X^2 = 5.850X^2=5.850$ con 6 grados de libertad y un valor p de 0.440. Esto indica que no hay una relación estadística llamativa entre el empleo de los indicadores financieros y la percepción de su efectividad en la toma de decisiones. En otras palabras, la frecuencia con la que se

utilizan estos indicadores no parece influir de forma directa en la percepción de su utilidad para la toma de decisiones estratégicas.

Tabla 1. Tabla de contingencia: relación entre el manejo de indicadores financieros y su percepción de efectividad en la toma de decisiones estratégicas.

¿Utiliza su empresa indicadores financieros para evaluar el desempeño del negocio?	¿Qué tan efectivo considera el uso de indicadores financieros para tomar decisiones estratégicas?			Total
	Muy efectivo	Moderadamente efectivo	Poco efectivo	
Sí, de manera regular	7	3	0	10
Ocasionalmente	6	0	0	6
Solo cuando es necesario	6	1	1	8
No utilizamos indicadores financieros	1	1	0	2
Total	20	5	1	26

Contrastes Chi-cuadrado			
	Valor	gl	p
χ^2	5.850	6	0.440
N	26		

Fuente: elaboración propia.

Fuente de información: los estados financieros, con un 80,77 % de frecuencia, representan la primera fuente de información utilizada en la empresa, reflejando su importancia para la toma de decisiones contables y financieras. El software de contabilidad es empleado en un 15,39 %, lo que indica su aprovechamiento complementario en el procesamiento de datos. Los reportes de auditoría externa tienen una presencia mínima del 3,85 %, proponiendo que su consulta es menos recurrente en comparación con las demás fuentes (ver figura 2).

Influencia de indicadores financieros: los indicadores financieros tienen un impacto notorio en la planificación de nuevas inversiones inmobiliarias. La mayoría de los encuestados, el 65,39% considera que estos factores son notables, sin embargo, no determinan por completo la inversión. Un 30,77% afirma que los indicadores influyen de manera total en la toma de decisiones, lo que muestra una dependencia considerable de estos elementos para planificar. Solo un 3,85% menciona que los indicadores se consideran solo en algunos casos, lo que indica que, en general, los datos financieros juegan una participación decisiva, no siempre son el único aspecto considerado (ver figura 2).

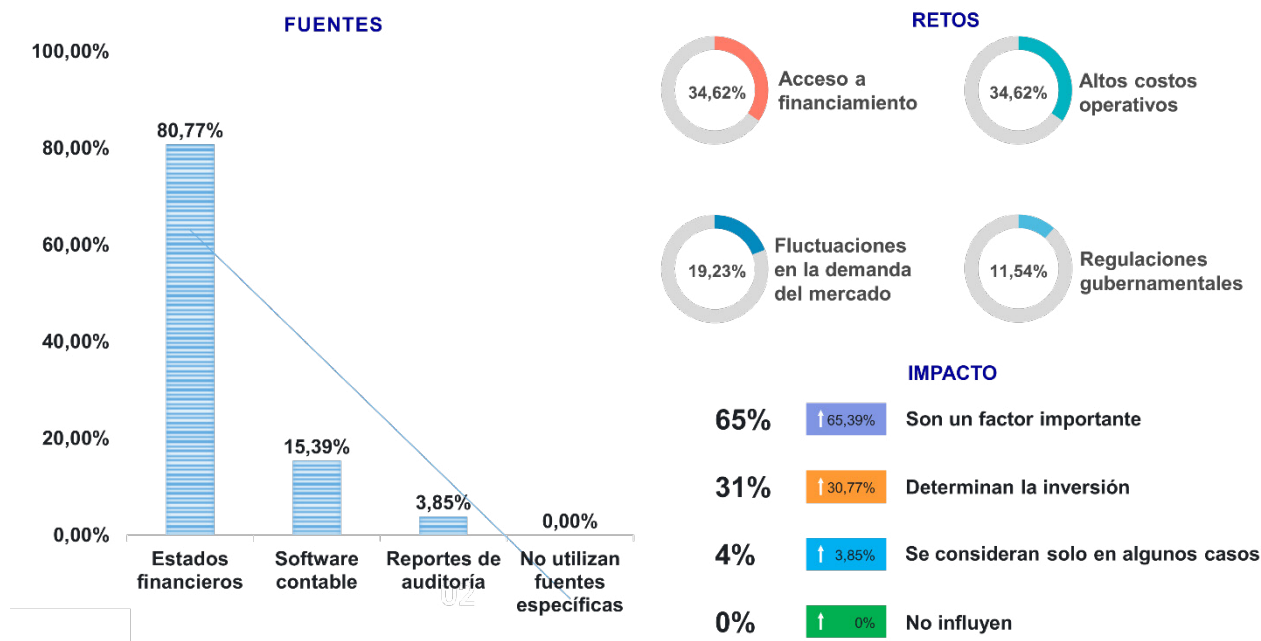
Desafío financiero: los resultados muestran que el mayor desafío financiero que enfrenta la empresa en el sector inmobiliario es el acceso a financiamiento y los altos costos operativos, ambos con un porcentaje del 34,62%. Esto indica que la empresa debe enfocarse en mejorar sus condiciones de financiamiento y optimizar sus procesos operativos para reducir costos. Las fluctuaciones en la demanda del mercado representan un desafío para el 19,23% de los encuestados, lo que insinúa que la empresa debe estar preparada para adaptarse a cambios en la demanda. Las regulaciones gubernamentales relevantes, solo afectan al 11,54% de los casos, lo que refleja una menor preocupación por este factor en comparación con los otros retos (ver figura 2).

La gestión se basa en estados financieros, con inversiones influenciadas por indicadores y desafíos centrados en financiamiento y costos.

Percepciones sobre el tamaño de la empresa y los indicadores financieros más importantes para evaluar su rentabilidad: la tabla 2 muestra cómo varía la preferencia por ciertos indicadores financieros según el tamaño de las empresas, medido en activos. En general, la mayoría de los encuestados, sin importar el tamaño de su empresa, considera el margen de utilidad neta como el indicador más adecuado para evaluar la rentabilidad. Le sigue la rentabilidad sobre activos ROA, mientras que la rentabilidad sobre patrimonio ROE es poco mencionada. Aun con estas diferencias, el análisis estadístico (Chi-cuadrado) revela que no hay una relación notoria entre el tamaño de la empresa y el

indicador elegido ($p = 0.646$), lo que exterioriza que la elección del indicador parece más una cuestión de preferencia individual que de tamaño empresarial.

Fig 2. Fuentes, retos e impacto de la información financiera en inversiones inmobiliarias.



Fuente: elaboración propia.

Tabla 2. Tabla de contingencia: percepciones sobre el tamaño de la empresa y los indicadores financieros más importantes para evaluar su rentabilidad.

¿Cuál es el tamaño de su empresa en términos de activos?	¿Qué indicador financiero considera más importante para evaluar la rentabilidad de su empresa?			Total
	Margen de utilidad neta	Rentabilidad sobre activos (ROA)	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	
Menos de \$500,000	2	1	0	3
Entre \$500,000 y \$2,000,000	5	4	0	9
Entre \$2,000,000 y \$5,000,000	4	3	2	9
Más de \$5,000,000	3	2	0	5
Total	14	10	2	26
Contrastes Chi-cuadrado				
	Valor	gl	p	
X ²	4.226	6	0.646	
N	26			

Fuente: elaboración propia.

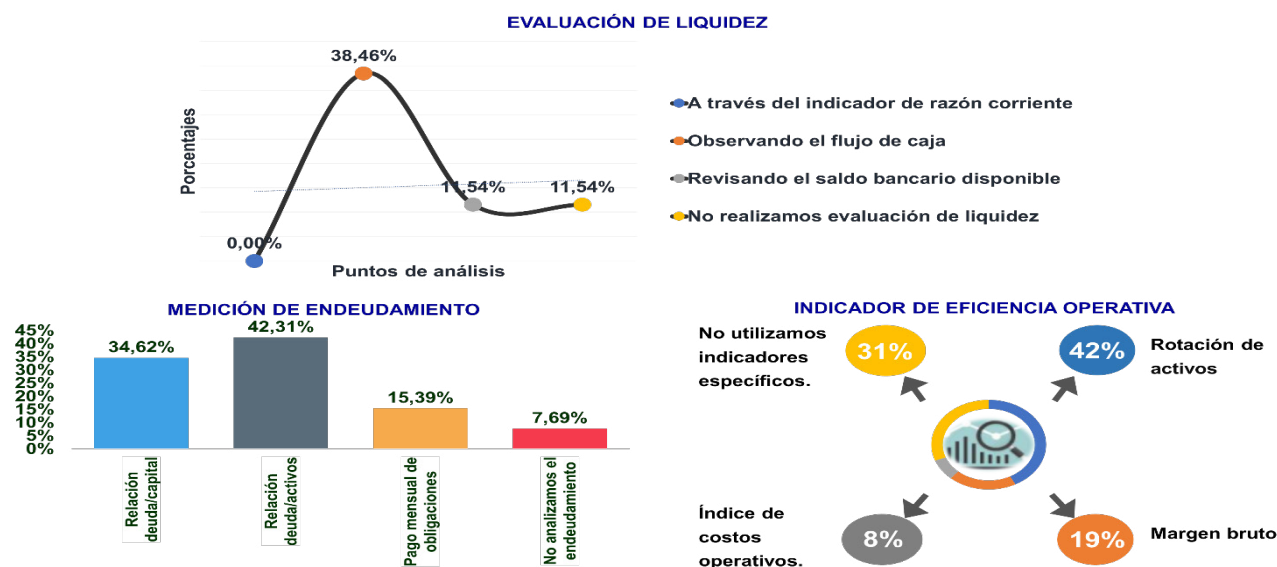
La mayoría de las empresas, sin importar su tamaño, tienden a priorizar indicadores que reflejan la eficiencia operativa y los resultados netos.

Evaluación de liquidez: la evaluación de la liquidez en la empresa se realiza mediante el indicador de razón corriente y el flujo de caja, cada uno representando el 38,46 % de las respuestas. Un menor porcentaje, el 11,54 %, opta por revisar el saldo bancario disponible como método de control. Sin embargo, un grupo igual al 11,54 % indica que no lleva a cabo ninguna evaluación de liquidez, lo que podría representar un riesgo en la gestión financiera. La ausencia de respuestas en otras categorías plantea que las metodologías utilizadas están bien definidas en la muestra. Estos resultados reflejan una tendencia hacia herramientas de análisis financiero estructuradas, no obstante, aún existe una proporción que carece de procesos formales para monitorear su liquidez (ver figura 3).

Medición de endeudamiento: en relación con el nivel de endeudamiento de la empresa, la mayoría de los encuestados, el 42,31% mide este indicador a través de la relación deuda/activos, lo que establece que se enfocan en evaluar el total de sus recursos financiados con deuda. Un 34,62% opta por la relación deuda/capital, lo que implica un enfoque en el balance entre deuda y patrimonio propio. Sin embargo, un porcentaje menor del 15,39% considera el pago mensual de obligaciones como una métrica determinante, lo que podría reflejar un interés por la capacidad de pago en el corto plazo. Un pequeño grupo que conforma el 7,69% no realiza un seguimiento del endeudamiento, lo que podría indicar una falta de control o prioridad de este aspecto financiero (ver figura 3).

Indicador de eficiencia: la mayor parte de los encuestados, esto es, el 42,31% utiliza el indicador de rotación de activos para medir la eficiencia operativa de la empresa, lo que presenta un enfoque en la gestión de los recursos productivos y su capacidad para generar ingresos. Un 30,77% opta por no utilizar indicadores específicos, lo que podría reflejar una falta de estructura formal en el monitoreo de la eficiencia operativa. El margen bruto, con un 19,23%, es un indicador relevante para algunos, pues refleja la rentabilidad directa de las operaciones. Por otro lado, el índice de costos operativos es menos utilizado, con solo un 7,69%, lo que demuestra que los costos no son tan prioritarios para la medición del entorno (ver figura 3).

Fig 3. Gestión financiera estratégica, medición y control.



Fuente: elaboración propia.

Las empresas evalúan su liquidez y endeudamiento con indicadores estructurados, aun cuando, algunas carecen de controles; la eficiencia se mide por la rotación de activos.

Frecuencia de análisis financiero y percepciones sobre mejoras en la aplicación de indicadores en la empresa: la tabla 3 muestra cómo varía la percepción sobre las mejoras necesarias con la empleabilidad de indicadores financieros según la frecuencia con la que las empresas analizan sus estados financieros. En general, la mayoría de los encuestados considera que es importante capacitar mejor al personal, sin importar cada cuánto tiempo revisan sus finanzas. Se destaca la implementación de software financiero, de forma especial entre quienes realizan análisis trimestrales o anuales. Las opciones de buscar asesoría externa o no hacer mejoras son mencionadas por muy pocos. El análisis Chi-cuadrado ($\chi^2 = 9.277$, $gl = 9$, $p = 0.412$) indica que no existe una relación estadística trascendental entre la frecuencia del análisis financiero y el tipo de mejora que se considera necesaria, lo que alude a que estas decisiones responden más a las particularidades de cada empresa que a la regularidad del análisis.

Tabla 3. Tablas de Contingencia: frecuencia de análisis financiero y percepciones sobre mejoras en la aplicación de indicadores en la empresa.

¿Qué mejoras considera necesarias en el uso de indicadores financieros en su empresa?					
¿Cada cuánto tiempo analiza los estados financieros de su empresa?	Mayor capacitación del personal	Implementación de software financiero	Asesoría de expertos externos	No es necesario hacer mejoras	Total
Mensualmente	6	0	1	1	8
Trimestralmente	3	3	1	0	7
Anualmente	5	4	0	0	9
No realizamos análisis financiero periódico	2	0	0	0	2
Total	16	7	2	1	26

Contrastes Chi-cuadrado			
	Valor	gl	p
X ²	9.277	9	0.412
N	26		

Nota. Incluso las empresas que no analizan sus finanzas con regularidad reconocen la necesidad de mejorar, lo que refleja una creciente conciencia sobre la gestión financiera.

Fuente: elaboración propia.

Indicadores financieros para el análisis e interpretación de los resultados del sector inmobiliario de la ciudad de Machala, Ecuador

La inclusión de indicadores financieros diversos, junto con métricas relacionadas con la sostenibilidad social, ambiental y de gobernanza, propuesta en la tabla 4, permite realizar un análisis integral y contextualizado de la situación financiera de las empresas del sector de la construcción, respondiendo a la necesidad de evaluar la rentabilidad y liquidez, y también aspectos como la seguridad laboral, el impacto ambiental, la eficiencia operativa, la transparencia en la contratación y el compromiso con las comunidades; en un entorno cada vez más exigente en términos de responsabilidad corporativa y criterios ESG (Environmental, Social and Governance), estos indicadores ofrecen una visión más completa del desempeño empresarial, fortalecen la toma de decisiones estratégicas y contribuyen al cumplimiento de estándares nacionales e internacionales de sostenibilidad.

Tabla 4. Indicadores esenciales para el análisis financiero empresarial del sector de la construcción.

Categoría	Indicador	Fórmula	Interpretación	Parámetros de referencia	Estado financiero / fuente
Liquidez	Razón Corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	Capacidad de cubrir obligaciones de corto plazo.	>1.5 adecuado; <1 riesgo	Balance General
	Prueba Ácida (o Rápida)	(Activo Corriente - Inventarios) / Pasivo Corriente	Liquidez sin inventarios.	>1 es ideal	Balance General
	Capital de Trabajo Neto	Activo Corriente - Pasivo Corriente	Recursos disponibles para operaciones diarias.	Positivo es favorable	Balance General

Rentabilidad	ROA (Retorno sobre activos)	Utilidad Neta / Activos Totales	Eficiencia en el uso de activos.	>5% aceptable; >10% bueno	Estado de Resultados y Balance
	ROE (Retorno sobre patrimonio)	Utilidad Neta / Patrimonio Neto	Rentabilidad del aporte de los accionistas.	>10% aceptable	Estado de Resultados y Balance
	Margen Neto	Utilidad Neta / Ventas Netas	Qué parte de las ventas representa utilidad neta.	>5% suele ser razonable	Estado de Resultados
Endeudamiento	Razón de Endeudamiento	Pasivo Total / Activo Total	Grado de financiamiento externo.	<0.5 conservador; >0.6 elevado	Balance General
	Razón Deuda-Patrimonio	Pasivo Total / Patrimonio Neto	Evalúa el apalancamiento.	<1 saludable; >2 alto riesgo	Balance General
	Cobertura de Intereses	Utilidad Operativa / Gastos por Intereses	Capacidad de cubrir intereses.	>3 adecuado	Estado de Resultados
Eficiencia Gestión /	Rotación de Inventarios	Costo de Ventas / Inventario Promedio	Veces que el inventario rota en el periodo.	Depende del sector; mayor es mejor	Estado de Resultados y Balance
	Rotación de Cuentas por Cobrar	Ventas a Crédito / Cuentas por Cobrar Promedio	Días promedio para cobrar clientes.	<60 días aceptable (sector construcción)	Estado de Resultados y Balance
	Rotación de Activos Totales	Ventas Netas / Activos Totales	Eficiencia en uso de activos para generar ingresos.	>1 es deseable	Estado de Resultados y Balance
Sostenibilidad Social	Inversión Social / Ventas	Gasto en Programas Sociales / Ventas Netas	Proporción de ingresos destinados a impacto social.	>1% es proactivo	Estado de Resultados o Notas a EEFF
	Porcentaje de Empleo Local	(Trabajadores locales / Total trabajadores) × 100	Compromiso con contratación local.	>60% muestra compromiso social	Notas a EEFF o Reportes de Sostenibilidad
	Cumplimiento de Normas Laborales	Nº Incidentes Laborales / Total empleados o evaluación interna	Riesgo social y reputacional.	Mínimo o cero	Notas a EEFF o Reportes de Sostenibilidad
	Índice de Seguridad Laboral	Nº de accidentes / Total empleados × 1,000	Seguridad en obra.	Lo más bajo posible	Notas a EEFF o Reportes de Sostenibilidad
	Horas de Capacitación / Empleado	Total, Horas Capacitación / Nº Empleados	Inversión en formación del talento humano.	Depende de políticas internas	Reportes de Sostenibilidad
	Participación Femenina en Obra	Mujeres en obra / Total trabajadores × 100	Inclusión y diversidad.	Creciente tendencia	Reportes de Sostenibilidad

Sostenibilidad Ambiental	Huella de Carbono / Ventas	Toneladas CO ₂ emitidas / Ventas Netas	Eficiencia ambiental por volumen de negocio.	Menor es mejor	Reportes de Sostenibilidad
	% de Materiales Reciclados	(Materiales reciclados / Total materiales) × 100	Uso de insumos reciclados en obra.	>20% refleja compromiso sostenible	Notas a EEFF o Reportes de Sostenibilidad
	Costos Ambientales / Ventas	Costos ambientales asumidos / Ventas Netas	Inversión en mitigación ambiental.	Varía por sector	Estado de Resultados o Notas a EEFF
	Eficiencia en Uso del Agua	Litros de agua consumidos / m ² construido	Consumo hídrico por unidad de construcción.	Cada vez más bajo según estándares	Reportes de Sostenibilidad
	Índice de Residuos a Vertedero	Residuos a vertedero / Total residuos generados	Qué parte de residuos no se recicla.	<10% en obras sostenibles	Reportes de Sostenibilidad
	Proyectos con Certificación Ambiental	Nº proyectos certificados / Total proyectos × 100	Proyectos sostenibles certificados (LEED, BREEAM, EDGE, etc.).	Mayor porcentaje es mejor	Reportes de Sostenibilidad
Gobernanza y Ética	Índice de Cumplimiento Normativo	Nº incumplimientos / Nº revisiones regulatorias	Riesgo legal y reputacional.	Cero incumplimientos	Notas a EEFF o Reportes de Sostenibilidad
	Índice de Transparencia en Contratación Pública	Proyectos sin observaciones / Total proyectos × 100	Transparencia en procesos públicos.	100% es ideal	Notas a EEFF o Reportes de Sostenibilidad
Eficiencia Técnica / Operativa	Índice de Productividad en Obra	Horas hombre / m ² construido	Eficiencia operativa en obra.	Menor es mejor	Reportes Internos o Costos de Obra
	Duración Promedio de Proyectos	Días promedio / proyecto	Cumplimiento de plazos.	Depende de tipo de obra	Reportes de Proyectos
	Índice de Costos de Retrabajo	Costos de retrabajo / Costos totales de obra	Calidad constructiva.	<2% idealmente	Estado de Resultados o Reportes Internos
Innovación y Tecnología	Proyectos con Modelado BIM	Nº proyectos con BIM / Total proyectos × 100	Innovación en diseño y construcción.	Creciente tendencia	Reportes Técnicos o Sostenibilidad
	Índice de Digitalización de Procesos	Procesos digitalizados / Total procesos clave × 100	Avance en transformación digital.	Mayor porcentaje es mejor	Reportes Internos o Tecnología

Fuente: elaboración propia.

Normativas contables para una base sólida: para que el análisis financiero sea confiable, los estados financieros deben estar elaborados bajo normas contables aceptadas, como:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS): garantizan comparabilidad, transparencia y homogeneidad.
- Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA).
- Normativas locales como las del Plan General de Contabilidad (PGC).
- En Ecuador, es trascendental el cumplimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), Servicio de Rentas Internas (SRI), y otras entidades reguladoras que exigen calidad y uniformidad en la información.

Al analizar la información disponible sobre las PYMES del sector inmobiliario en Ecuador, tanto desde una perspectiva cuantitativa como desde la experiencia directa de sus actores, se revela una comprensión más completa de cómo estas empresas gestionan sus finanzas y buscan mejorar su rentabilidad.

Por un lado, el estudio realizado en la provincia del Guayas ofrece una mirada técnica respaldada por datos estadísticos. Se encuentra que cuando las empresas utilizan de manera eficiente sus activos, gestionan de forma adecuada sus niveles de endeudamiento y aprovechan el apalancamiento, tienden a obtener mejores resultados financieros (Zambrano et al., 2023). En cambio, contar con demasiada liquidez, ser empresas más grandes o con mayor antigüedad, o mantener un alto porcentaje de activos fijos, se asocia con una rentabilidad más baja. Esto desafía la idea

tradicional de que crecer o permanecer bastante tiempo en el mercado garantiza mejores resultados del negocio.

Por otro lado, el trabajo desarrollado en Machala revela las percepciones y vivencias de los profesionales que están al frente de estas empresas. Pese a que no todas las organizaciones utilizan indicadores financieros de forma regular, varias reconocen su valor para la toma de decisiones estratégicas. Incluso aquellas que los aplican de manera ocasional consideran que son efectivos. Aun cuando, los resultados estadísticos indican que no existe una relación impactante entre la aplicación frecuente de estos indicadores y la percepción de su efectividad, lo que puede estar reflejando una brecha en formación técnica o en el aprovechamiento práctico de estas herramientas vitales.

Un punto que ambos estudios comparten es la importancia del margen de utilidad. Ya sea desde los datos duros o desde la opinión de los empresarios, este indicador aparece como el más relevante para evaluar el desempeño financiero. Coinciden en que el endeudamiento, si se maneja con responsabilidad, puede ser una herramienta poderosa para mejorar la rentabilidad.

Ahora bien, no todo es positivo. Las empresas enfrentan retos importantes: costos operativos altos, dificultades para acceder a financiamiento y, en algunos casos, una dependencia excesiva de métodos tradicionales como los estados financieros impresos. La baja adopción de software contable o de sistemas más modernos del mismo modo es un tema que resalta.

Al final, ambos estudios apuntan hacia el mismo camino: hay espacio para mejorar. Ya sea incorporando nuevas herramientas, capacitando al personal o revisando de manera más frecuente las finanzas, las PYMES del sector inmobiliario tienen múltiples oportunidades para fortalecer su rentabilidad y tomar decisiones más informadas. Lo importante será traducir el conocimiento en acción y convertir la información financiera en una verdadera aliada para el crecimiento.

CONCLUSIONES

La a globalización y las recientes crisis económicas expusieron debilidades estructurales en la gestión financiera de las empresas, especialmente en las pequeñas y medianas del sector inmobiliario en Machala, donde la ausencia de procesos financieros definidos compromete la sostenibilidad y la transparencia contable.

En el sector inmobiliario de Machala, los indicadores financieros, aunque reconocidos como herramientas estratégicas, se aplican de forma intermitente y, en muchos casos, prevalece el criterio personal sobre el análisis técnico, limitando el aprovechamiento de su potencial para la toma de decisiones informadas.

Este estudio constató que, si bien indicadores como el margen de utilidad y la rotación de activos son los más utilizados, otros indicadores relevantes, como la razón de endeudamiento y la eficiencia operativa, tuvieron un uso restringido, lo que refleja un enfoque parcial en el análisis financiero.

Los principales retos identificados en el sector inmobiliario de Machala son los elevados costos operativos y las dificultades para acceder a financiamiento, lo que evidencia la necesidad urgente de fortalecer la capacitación técnica y la adopción de herramientas tecnológicas para profesionalizar la gestión financiera.

La interpretación adecuada de los estados financieros y la aplicación sistemática de indicadores financieros, conforme a normas contables internacionales, representan factores determinantes para mejorar la competitividad, facilitar el acceso a crédito y garantizar la sostenibilidad de las empresas inmobiliarias en Machala.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Anaya, F., Anaya, A., & Buelvas, R. (2024). Gerencia disruptiva en las organizaciones: análisis desde la gestión financiera. *Revista Venezolana De Gerencia*, 29(107), 1211-1227. <https://doi.org/10.52080/rvgluz.29.107.14>
- Carroza, N. (2022). Variedades de financiarización de la vivienda en América Latina: un análisis comparado entre Chile y Venezuela (2000-2015). *Revista INVI*, 37(105), 98-123. <https://dx.doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63800>
- Cisneros, D., Luna, K., Andrade, D., & Sarmiento, W. (2023). Gestión empresarial bajo el enfoque de la matriz cuadrada de efectos olvidados. *Revista Venezolana de Gerencia (RVG)*, 28(104), 1584-1602. <https://doi.org/https://doi.org/10.52080/rvgluz.28.104.13>
- Conforme Salazar, M., & Arévalo Calderón, Y. (2024). Estructura de Capital de las Microempresas Constructoras de la Ciudad de Loja. *Universidad Y Sociedad*, 16(1), 51-64. <https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/4303>
- Ecuador. Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2025). *Directorio de compañías*. <https://mercadodevalores.supercias.gob.ec/reportes/directorioCompanias.jsf>
- García, O., Zorrilla, A., Briseño, A., & Arango, E. (2021). Actitud financiera, comportamiento financiero y conocimiento financiero en México. *Cuadernos de Economía*, 40(83), 431-457. <https://doi.org/10.15446/cuad.econ.v40n83.83247>
- Narea Chumbi, P. F., & Guamán Tenezaca, G. A. (2021). Aplicación de indicadores financieros e inductores de valor como herramienta de optimización en las decisiones estratégicas empresariales. *Revista Economía Y Política*, (34), 94-111. <https://doi.org/10.25097/rep.n34.2021.06>

- Rojas, M., Valencia, S., & Jiménez, L. (2021). Análisis de indicadores financieros en los procesos de licitación en Colombia. *Revista Ingenierías Universidad de Medellín*, 20(39), 213-229. <https://doi.org/10.22395/rium.v20n39a12>
- Roque, D., Escobar, J., & Gutiérrez, D. (2022). Detección de posible manipulación de estados financieros, aplicación del modelo Beneish M-score en empresas colombianas. *Revista Venezolana de Gerencia (RVG)*, 27(100), 1577-1593. <https://doi.org/10.52080/rvgluz.27.100.18>
- Sagbay Zuñiga, B. A., García B., J., & Alvarez Pinos, D. S. (2024). Caracterización, rentabilidad, liquidez y solvencia de las principales empresas que contrataron con el Estado ecuatoriano, periodo 2015 al 2020. *Revista Economía Y Política*, (39), 41-57. <https://doi.org/10.25097/rep.n39.2024.03>
- Sánchez, M., Zambrano, F., & Correa, S. (2021). Análisis de rentabilidad, endeudamiento y liquidez de microempresas en Ecuador. *Retos Revista de Ciencias de la Administración y Economía*, 11(22), 235-249. <https://doi.org/10.17163/ret.n22.2021.03>
- Santillán, R., Barberán, N., Bastidas, T., & Peña, M. (2022). Relación de los índices financieros con la actitud tributaria de las microempresas. *Revista Venezolana De Gerencia*, 27(especial8), 1167-1181. <https://doi.org/10.52080/rvgluz.27.8.28>
- Serrano, R., & Lagos, D. (2023). Determinantes de la elaboración de reportes de sostenibilidad: evidencia de Ecuador. *Revista Venezolana de Gerencia (RVG)*, 28(104), 1548-1565. <https://doi.org/10.52080/rvgluz.28.104.11>
- Soto, A. (2023). Desafíos en la toma de decisiones de inversión inmobiliaria mediante crédito hipotecario en Colombia: análisis empírico. *Semestre Económico*, 26(60), 1-24. <https://doi.org/10.22395/seec.v26n60a4240>
- Tarrillo, O., Mejía, J., Dávila, J., Chilón, W., Pintado, C., Tapia, C., y Velez, S. (2024). *Metodología de la investigación una mirada global ejemplos prácticos*. CID - Centro de Investigación y Desarrollo. https://doi.org/10.37811/cli_w1078
- Zambrano, F., Rivera, C., & Sánchez, M. (2023). Rentabilidad de las mipymes del sector inmobiliario en Ecuador. *Revista Venezolana de Gerencia (RVG)*, 28(103), 1021-1036. <https://doi.org/10.52080/rvgluz.28.103.7>