

ESCUELA DE POSGRADO NEWMAN

**MAESTRIA EN
ADMINISTRACION DE NEGOCIOS**



**“Factibilidad financiera y administrativa de una inmobiliaria en
Guayaquil, Ecuador 2022”**

**Trabajo de Investigación
para optar por el grado a nombre de la nación de:**

**Maestro en:
Administración de Negocios**

Autores:

Bach. Quiroga Tapia, Jenniffer Dayana

Bach. León Robalino, Christian Andrés

Docente Guía:

Mtr. Leo Rossi, Ernesto Alessandro

TACNA – PERU

2023

“El texto final, datos, expresiones, opiniones y apreciaciones contenidas en este trabajo son de exclusiva responsabilidad del (los) autor (es)”

tesis_jennifer_quiroga_y_christian_leon.pdf

INFORME DE ORIGINALIDAD

14%	14%	2%	5%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.ucsg.edu.ec Fuente de Internet	3%
2	repositorioapi.neumann.edu.pe Fuente de Internet	1%
3	repositorio.espe.edu.ec Fuente de Internet	1%
4	repositorio.uisrael.edu.ec Fuente de Internet	<1%
5	www.dspace.uce.edu.ec Fuente de Internet	<1%
6	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1%
7	repositorio.ug.edu.ec Fuente de Internet	<1%
8	repositorio.upse.edu.ec Fuente de Internet	<1%
9	repositorio.unesum.edu.ec Fuente de Internet	<1%

ÍNDICE GENERAL

Índice general	3
Índice de Tablas	5
Índice de Figuras	6
Índice de Anexos	7
Resumen Ejecutivo	8
Introducción	10
Capítulo I Antecedentes del Estudio	
1.1. Título del Tema	14
1.2. Planteamiento del Problema	14
1.3. Objetivos de la Investigación	15
1.4. Metodología	16
1.5. Justificación	16
1.6. Definiciones	18
1.7. Alcances y Limitaciones	19
Capítulo II Marco Teórico	
2.1. Conceptualización de los tópicos claves	20
2.2. Importancia de los tópicos claves	23
2.3. Análisis comparativo	28
2.4. Análisis crítico	32
Capítulo III Marco Referencial	
3.1. Reseña histórica	36
3.2. Filosofía organizacional	36

3.3.	Diseño organizacional	37
3.4.	Productos y/o servicios	43
3.5.	Diagnóstico organizacional	49

Capítulo IV Propuesta de Mejora

4.1.	Identificación del proceso u área que se debe mejorar	53
4.1.1.	Análisis del área administrativa-financiera	53
4.1.2.	Análisis del área técnica	63
4.2.	Diagnóstico	64
4.2.1.	Levantamiento de información	65
4.2.2.	Análisis de la entrevista realizada al personal de los departamentos	66
4.2.3.	Conclusiones de las entrevistas	71
4.3.	Diseño de la propuesta de mejora	73
4.4.	Implementación de propuesta de mejora	79
4.5.	Mecanismos de Control	79

Capítulo V Sugerencias

5.1.	Conclusiones	88
5.2.	Recomendaciones	91
	Referentes bibliográficos	93
	Anexos	96

Índice de Tablas

Tabla 1	Conceptualización de las tópicos	20
Tabla 2	Operacionalización de los tópicos	23
Tabla 3	Cuadro comparativo de factores a elegir entre tres propiedades	31
Tabla 4	Proyectos en desarrollo	44
Tabla 5	Detalles urbanización “La perla”	45
Tabla 6	Detalles de los modelos de vivienda en urbanización “La perla”	46
Tabla 7	Detalle de modelos de los departamentos en urbanización “Brisas de la perla”	47
Tabla 8	Detalle de modelos de las viviendas en urbanización “Villa ensueño”	48
Tabla 9	Comparación de estados financieros año 2020-2021	55
Tabla 10	Comparación del balance general 2020-2021	56
Tabla 11	Comparación de indicadores de liquidez periodo 2020-2021	59
Tabla 12	Comparación de indicadores de solvencia 2020-2021	60
Tabla 13	Comparación de indicadores de gestión período 2020-2021	61
Tabla 14	Comparación de indicadores de rentabilidad período 2020-2021	62
Tabla 15	Actividades de área técnica	63
Tabla 16	Mecanismos de control	80
Tabla 17	Resumen de la propuesta	81
Tabla 18	Urbanización “La perla” año 2020	83
Tabla 19	Urbanización “Brisas de la perla”	83
Tabla 20	Urbanización “Villa ensueño”	83
Tabla 21	Cálculo del valor actual neto	85
Tabla 22	Cálculo del período de recuperación de la inversión	86

Índice de Figuras

Figura 1	Estructura organizacional de la empresa	43
Figura 2	Villas modelos "La Merced", "Del Carmen" y "Santa Ana"	46
Figura 3	Villas modelos "Centauro" "San Martín" y "Morisca"	47
Figura 4	Villas modelos "Las Peñas", "Ribera" y "Ribera Plus"	47
Figura 5	Modelos de condominios "C", "B" y "A"	48
Figura 6	Modelos viviendas "Arco Iris" y "Fantasia"	49
Figura 7	Modelos viviendas "Alegría", "Divina" y "Encanto"	49
Figura 8	Cronograma de desarrollo de actividades del trabajo de investigación	52
Figura 9	Diagrama Gantt de la implementación de la propuesta	82

Índice de Anexos

Anexo 1	Fórmulas empleadas para los indicadores	96
Anexo 2	Declaración del Impuesto a la renta y presentación de balances año 2020	98
Anexo 3	Declaración del Impuesto a la renta y presentación de balances año 2021	109
Anexo 4	Entrevista a funcionario administrativo de la inmobiliaria	121
Anexo 5	Entrevista a funcionario de área técnica de la inmobiliaria	126
Anexo 6	Formato de reporte de trabajo diario	129

Resumen Ejecutivo

Esta investigación se realizó para analizar el impacto financiero causado por la pandemia (COVID), en una empresa inmobiliaria durante el periodo 2020 – 2021, analizando desde su organización, el proceso financiero-administrativo y técnico que se desarrolla en la empresa.

Este trabajo está enmarcado en la recopilación, análisis e interpretación de datos históricos, tanto de los estados de pérdidas y ganancias, balances generales y la comparación y análisis de los diferentes indicadores financieros, para los dos años mencionados, para determinar que falencias o dificultades financieras, ocasionadas por la cuarentena obligatoria del COVID, determinándose que los trámites en las diferentes entidades públicas se acumularon, por falta de procedimientos de trabajo en el área administrativa operativa.

Pandemia que ha ocasionando retraso en las construcciones de las viviendas en los diferentes proyectos urbanísticos, generando atrasos en las entregas de viviendas pactados con los clientes, provocando disconformidad y falta de cumplimiento de pago, redundando en excesivas cuentas por cobrar y bajos índices de gestión, para la investigación se realizaron entrevistas a los principales directivos y personal de los departamentos involucrados en este proceso, quienes ratificaron la aplicación inadecuada e incluso la falta de un procedimiento de trabajo, es por ello que se presenta la propuesta de contratación de un asistente técnico administrativo y del procedimiento de trabajo para el área técnica, con una inversión estimada de \$9.200,00.

La inversión está distribuida en el sueldo mensual de \$700,00 por un año y de \$2.000 por costos administrativos durante el periodo de 1 año, lo que contribuirá a mejorar los ingresos causados por el retraso en la entrega de las viviendas significando un valor de \$67.530 dólares, valor que redundaría en beneficio de la inmobiliaria, de ponerse en funcionamiento la propuesta planteada.

Con la finalidad de determinar la viabilidad financiera de la propuesta se realiza el cálculo de dos indicadores; valor actual neto y tasa interna de retorno, el primero se obtiene un valor de \$18.872,15 que al resultar positivo hace viable financieramente la propuesta planteada, mientras que la tasa interna de retorno financiero es de 60,97% valor muy superior a la tasa interbancaria, demostrando una vez más la viabilidad, e incluso se recupera la inversión al comienzo del tercer mes de implementada la propuesta.

Introducción

Guayaquil conocida como “capital económica”, es una de las principales ciudades del Ecuador, la más poblada y con mayor extensión territorial, se ha convertido en el lugar de residencia final de muchas personas nacionales y extranjeras, actualmente es un punto estratégico e importante de logística y distribución de mercancías.

Se presenta como un gran sector lleno de maravillas, donde se concentra la mayor actividad comercial, financiera, cultural y entretenimiento, presenta un clima entre cálido y húmedo, cuenta con diversas zonas turísticas para distracción, con gente amable, acceso a la educación y gran mercado laboral.

Según, encuesta realizada en el año 2015 por la British Broadcasting Corporation (BBC), entre 14.000 expatriados de 160 países, se considera a Guayaquil, entre las cinco mejores ciudades para residir, por connacionales. Si bien algunos de ellos se establecen en Quito y otros en Cuenca, muchos se están mudando a Guayaquil, el centro financiero del país. Los residentes dijeron que la mejora del centro de la ciudad y el aumento de las oportunidades profesionales se encuentran entre los atractivos (Galloway, 2015).

Elegir la zona en la que desea vivir, es quizás lo más importante, pues de esa zona dependerá la tranquilidad, la seguridad y los posibles beneficios futuros, sabiendo que comprar una casa en Guayaquil es una inversión que aporta estabilidad y tranquilidad para las familias ecuatorianas, siendo el objetivo, vivir en una casa sin preocupaciones, ni riesgos.

Planear la compra de una vivienda puede resultar abrumador, para muchas familias, ya que el proceso requiere decidir algunos aspectos: como qué tipo de vivienda se necesita, cómo distribuirla, si se requiere de una vivienda con garaje, patio o si se busca en una urbanización privada, entre otros aspectos.

Las empresas dedicadas a la construcción de urbanizaciones, buscan y permiten a las personas poder tener acceso a una vivienda, que brinde lo que el cliente necesita, teniendo la seguridad, confianza, y alternativas de pago en un tiempo determinado.

La Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. se dedica a actividades de compra, venta y explotación de bienes inmuebles, iniciando sus actividades comerciales el 23 de abril del 1998. Está ubicada en la Av. Francisco de Orellana Nro. 234 en Guayaquil – Ecuador.

Su principal actividad, ejecutar proyectos y brindar servicios inmobiliarios, trabajando con disciplina, ética y consciencia social, produciendo importante rentabilidad a sus accionistas, contando con un equipo de colaboradores comprometidos con los objetivos, buscando siempre ofrecer valores agregados y soluciones que superen las expectativas de los clientes, creando un posicionamiento de liderazgo en el mercado Inmobiliario.

Conociendo que la empresa se encuentra inmersa en el sector de construcción, el cual ha sido uno de los más golpeados por la pandemia, se realiza el presente trabajo de investigación para analizar el comportamiento financiero administrativo luego de haberla superado, los inconvenientes que se han ocasionado, derivados de

esta, para esto, se tomara información financiera, respaldando la información con entrevistas a principales gerentes de los departamentales y personal que labora en la institución, teniendo como objetivo principal desarrollar un estudio administrativo financiero para conocer los efectos de la pandemia, se ha delimitado el análisis para un periodo de 2 años, todo lo cual se desarrolla en cinco capítulos, los que se describen a continuación.

En el primer capítulo denominado antecedentes del estudio, se presenta el título del tema, el planteamiento del problema, objetivos de la investigación, metodología, justificación, los alcances y limitaciones del trabajo realizado.

Para el segundo capítulo marco teórico, se analiza la conceptualización de los tópicos claves, la importancia de los mismos, presentando un análisis comparativo y se finaliza este con un análisis crítico de la investigación.

El tercer capítulo denominado marco referencial, se realiza una reseña histórica de la empresa inmobiliaria, la filosofía y el diseño organizacional, así como también, los productos y servicios que ofrece, se finaliza con un diagnóstico de la organización a fin de conocer los inconvenientes.

Se presenta en el capítulo cuatro la propuesta, en donde se identifica cual es el proceso o área que tiene el problema o inconveniente, se analiza en primer lugar el área administrativa financiera, se realiza un análisis de los estados financieros, el área técnica operativa, luego el diagnóstico, en donde se realiza el levantamiento de la información que respalda los inconvenientes, para esto se desarrolla entrevistas al personal que labora en los departamentos involucrados en el proceso, luego se

presenta las conclusiones de las entrevistas, para proceder en el siguiente literal al diseño de la propuesta de mejora, que consiste en contratar un asistente técnico administrativo y elaborar un procedimiento de trabajo para el área técnica, continuando con la implementación de la propuesta y finalizando este capítulo con los mecanismos de control.

Para finalizar en el capítulo cinco denominado sugerencias, el mismo, contiene las conclusiones y recomendaciones que los autores han considerado necesarias mencionarlas para este trabajo investigativo.