

UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TÍTULO

“Incidencia contable por el COVID19 en los indicadores financieros de un
Fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil periodo 2019 - 2020.”

AUTORES:

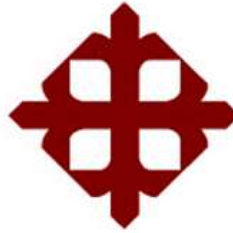
Barrera Toscano, Pedro Washington
León Chuqui, Mary Alexandra

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de INGENIERIA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TUTOR:

CPA. LENNIN DANNY SALTOS WIESNER, MSC.

Guayaquil, Ecuador
13 de septiembre del 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: **Barrera Toscano Pedro Washington y León Chuqui Mary Alexandra** como requerimiento parcial para la obtención del Título de: Ingeniera en Contabilidad y Auditoría.

TUTOR

f. _____
CPA. Lennin Danny Saltos Wiesner, Msc

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____
CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Ph.D. (c).

Guayaquil, a los 13 días del mes de septiembre del año 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

**Nosotros: Barrera Toscano Pedro Washington y
León Chuqui Mary Alexandra.**


DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación: **“Incidencia contable por el COVID19 en los indicadores financieros de un Fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil periodo 2019 - 2020”**, previa a la obtención del Título de: Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.


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

Guayaquil, 13 de septiembre del año 2021

AUTORES

f. 

Barrera Toscano Pedro Washington

f. 

León Chuqui Mary Alexandra



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

AUTORIZACIÓN

**Nosotros: Barrera Toscano Pedro Washington y
León Chuqui Mary Alexandra.**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: “Incidencia contable por el COVID19 en los indicadores financieros de un Fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil periodo 2019 - 2020”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 13 de septiembre del año 2021

AUTORES

f. _____
Barrera Toscano Pedro Washington

f. _____
León Chuqui Mary Alexandra

REPORTE URKUND

<https://secure.arkund.com/view/106622105-475575-682790#/details/fulltext>

The screenshot displays the Urkund web interface for document analysis. The browser address bar shows the URL: <https://secure.arkund.com/view/106622105-475575-682790#/details/fulltext>. The interface includes a navigation bar with a back arrow, a 'BACK TO ANALYSIS OVERVIEW' link, and a 'PROFILE' dropdown menu. Below this, the document details are shown: 'SUBMITTER: mary.leon01@cu.ucsg.edu.ec', 'FILE: IT.final.Pedro.Barrera.Mary.Leon.docx', and 'SIMILARITY: 0%'. A tabbed interface has three options: 'FINDINGS', 'SOURCES', and 'ENTIRE DOCUMENT', with 'ENTIRE DOCUMENT' currently selected. Underneath, there are toggle switches for 'SHOW IN TEXT' options: 'Quotes' (disabled), 'Brackets' (disabled), and 'Detailed text differences' (enabled). The main content area shows the beginning of a document in Spanish: 'Características de los fideicomisos:' and 'Confianza para la administración de bienes.' At the bottom, a Windows taskbar is visible with the search bar and system tray.

TUTOR:

f. _____
(CPA. LENNIN DANNY, SALTOS WIESNER, MSC.)

Agradecimiento

Agradezco en primer lugar a Dios, por llegar hasta el momento en el cual he podido culminar mi carrera universitaria sobre todo por darme la salud y la capacidad de seguir adelante y ahora me está recompensando con este gran esfuerzo.

Agradezco a mis padres; a mi mamá que ha sido mi impulso para seguir día a día a ser mejor persona y no ser conformista pues ella me ha enseñado todo se puede lograr con esfuerzo y dedicación el cual se debe poner a todo lo que se hace; a mi papá por apoyarme con sus enseñanzas a ser una mejor persona.

Agradezco a mis hermanos por cada vez motivarme cuando más lo necesitaba y sus consejos que siempre me han brindado durante todo este tiempo para poder continuar y no decaer en todo este proceso universitario.

Agradezco a la señora Rosa Vicuña por ser parte de mi vida en esta etapa universitaria pues me ha acogido en todo este transcurso y me dado consejos y siempre ha creído en mi potencial y capacidad, siento un profundo respeto y admiración por enseñarme que, aunque pase todo el tiempo del mundo si nosotros queremos lo haremos paso a paso.

Agradezco también a mi pareja que ha pasado este tiempo conmigo desde que comenzó mi carrera universitaria y no me ha fallado en mis momentos que a veces ni yo mismo soportaba los momentos que hemos pasado me ha enseñado a tener paciencia a continuar luchando cada día sobre todo no dejarse llevar por los malos momentos.

Agradezco a mi grupo de amigos que pasaron conmigo en todo este proceso que me acompañaron aunque por razones ajenas fuimos separados ellos siempre han estado ahí para darme ánimos para seguir y no dejar nada sin hacer cuando sabía que si lo podía lograr.

Barrera Toscano Pedro Washington

Dedicatoria

El presente trabajo de titulación se lo dedico a Dios por permitirme llegar a concluir mi carrera universitaria, y a mi familia porque son un pilar fundamental en mi vida que me han apoyado y lo siguen haciendo día a día en mi vida.

Barrera Toscano Pedro Washington

Agradecimiento

Agradezco en primer lugar a Dios, por culminar mis estudios y haber permitido vivir un logro anhelado en mi vida y las de mis padres; por haberme brindado sabiduría, fuerza, fortaleza y a enseñarme nunca rendirme en el transcurso de mi vida personal y carrera universitaria y que los objetivos con fe y esfuerzo se pueden cumplir.

En segundo lugar agradezco a mis padres Luis León Cujilema y Manuela Chuqui Sisa por haber confiado en mí, por darme sus consejos valiosos y por siempre brindarme su apoyo incondicional porque han estado conmigo en las buenas y malas, dándome ánimos para alcanzar este objetivo y por enseñarme a salir adelante a pesar de los momentos duros que se puedan presentar en la vida y además por ser mi base fundamental para culminar esta carrera.

También agradezco a las amistades valiosas que tengo, que obtuve en el transcurso de la carrera universitaria en especial a Puelette Paladines, Isorela Puglla, Geanella Villavicencio y Donna Espinoza por siempre haber estado para mí apoyándome en todo, brindándome sus consejos y ayuda cuando lo necesitaba ya que tengo el honor y la bendición de tener amistades como ellas que son difícil de encontrar.

León Chuqui Mary Alexandra

Dedicatoria

El presente trabajo de titulación se lo dedico en primer lugar a Dios por haberme permitido culminar mi carrera universitaria, a mis padres por el esfuerzo que hicieron, también por siempre estar pendientes de mí que no me haga falta nada para lograr este objetivo y también se lo dedico a mis abuelos y bisabuelo que desde el cielo me guiaron y cuidaron.

León Chuqui Mary Alexandra



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Ph.D.(c).

DIRECTORA DE CARRERA

f. _____

CPA. Patricia Salazar Torres, MSc

COORDINADOR DEL ÁREA

f. _____

ING. Yong Amaya, Linda Evelyn, MSc

OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CALIFICACIÓN

f. _____

CPA. LENNIN DANNY SALTOS WIESNER, MSC.

TUTOR

ÍNDICE GENERAL

Introducción	2
Definición del Problema	6
Justificación de la Investigación	14
Objetivos de la Investigación	14
Objetivo general	14
Objetivos específicos	14
Preguntas de investigación	15
Limitación	15
Delimitación	15
Capítulo I: Fundamentación Teórica.....	16
Marco Teórico	16
Teoría de la partida doble.....	17
Teoría del capital de trabajo	21
Teoría del análisis financiero	23
Teoría del equilibrio financiero de la empresa.....	28
Marco Conceptual	29
Los Fideicomisos	29
Covid-19.....	36
Las ratios financieras	37
Ratios de liquidez.....	38
Ratios de eficiencia	39
Ratios de eficacia	40
Ratios de endeudamiento	41
Ratios de productividad.....	42
Diagnóstico financiero	42
Marco Normativo	46

Normas Internacionales de Contabilidad [NIC] aplicables al Fideicomiso Inmobiliario.....	46
Normas Internacionales de Información Financiera aplicables al Fideicomiso Inmobiliario.....	48
Código Orgánico Monetario y Financiero.	48
Ley de Mercado de Valores	49
Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno, LRTI.....	51
Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD.	51
Capítulo II: Metodología de la Investigación.....	54
Diseño de Investigación	54
Tipo de Investigación.....	56
Fuentes de Información.....	57
Enfoque de la Investigación.....	57
Población y Muestra.....	58
Herramientas de Investigación.....	59
Capítulo III: Resultados	61
Análisis de las entrevistas	87
Método del caso	87
Análisis financiero de empresas inmobiliarias.....	88
Estados Financieros de la empresa XYZ S.A.	90
Cálculo y Análisis de Ratios Financieros.....	96
Conclusiones	108
Recomendaciones.....	111
Anexos	114
Resultado de la entrevista a un contador de fideicomisos inmobiliarios	114
Resultado de la entrevista a la responsable de una financiera que maneja proyectos inmobiliarios.....	116

Resultado de la entrevista a un auditor de proyectos inmobiliarios.....	118
Resultado de la entrevista al personal operativo de una fiducia	120
Resultado de la entrevista a una administradora de fideicomiso.	122
Resultado de la entrevista a un experto en el sector.....	124
Conclusiones de las entrevistas	126
Referencias	127

LISTA DE TABLAS

TABLA 1. TIPOS DE INVESTIGACIÓN.....	56
TABLA 2 CONSIDERACIONES SOBRE LA AFECTACIÓN DE LOS INGRESOS POR LA PANDEMIA (PARTE I).....	61
TABLA 3 CONSIDERACIONES SOBRE LA AFECTACIÓN DE LOS INGRESOS POR LA PANDEMIA (PARTE II)	62
TABLA 4 CONSIDERACIONES SOBRE LA OPORTUNIDAD DE GENERAR INGRESOS CON LA PANDEMIA (PARTE I).....	63
TABLA 5 CONSIDERACIONES SOBRE LA OPORTUNIDAD DE GENERAR INGRESOS CON LA PANDEMIA (PARTE II).....	64
TABLA 6 CONSIDERACIONES SOBRE LAS MEDIDAS PARA CONTRARRESTAR EL IMPACTO DEL COVID EN LA LIQUIDEZ (PARTE I)	65
TABLA 7 CONSIDERACIONES SOBRE LAS MEDIDAS PARA CONTRARRESTAR EL IMPACTO DEL COVID EN LA LIQUIDEZ (PARTE II).....	66
TABLA 8 CONSIDERACIONES SOBRE LA PLANIFICACIÓN DEL CICLO DEL EFECTIVO (PARTE I)	67
TABLA 9 CONSIDERACIONES SOBRE LA PLANIFICACIÓN DEL CICLO DEL EFECTIVO (PARTE II)	68
TABLA 10 CONSIDERACIONES SOBRE LAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO (PARTE I)	69
TABLA 11 CONSIDERACIONES SOBRE LAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO (PARTE II)	70
TABLA 12 CONSIDERACIONES SOBRE LAS VARIACIONES DE LAS CIFRAS DE BENEFICIO (PARTE I).....	71
TABLA 13 CONSIDERACIONES SOBRE LAS VARIACIONES DE LAS CIFRAS DE BENEFICIO (PARTE II)	72
TABLA 14 CONSIDERACIONES SOBRE LAS MEDIDAS ANTE LA ESCASEZ DE ENTRADA DE EFECTIVO EN EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO (PARTE I)	73
TABLA 15 CONSIDERACIONES SOBRE LAS MEDIDAS ANTE LA ESCASEZ DE ENTRADA DE EFECTIVO EN EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO (PARTE II)	74
TABLA 16 CONSIDERACIONES SOBRE LA PLANIFICACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO (PARTE I).....	75
TABLA 17 CONSIDERACIONES SOBRE LA PLANIFICACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO (PARTE II)	76
TABLA 18 CONSIDERACIONES SOBRE LAS POLÍTICAS DE COBRO (PARTE I).....	77
TABLA 19 CONSIDERACIONES SOBRE LAS POLÍTICAS DE COBRO (PARTE II).....	78
TABLA 20 CONSIDERACIONES SOBRE EL APALANCAMIENTO FINANCIERO DE LOS FIDEICOMISOS (PARTE I).....	79

TABLA 21	CONSIDERACIONES SOBRE EL APALANCAMIENTO FINANCIERO DE LOS FIDEICOMISOS (PARTE II)	80
TABLA 22	CONSIDERACIONES SOBRE PERSPECTIVAS DE INGRESOS EN EL 2020 (PARTE I)	81
TABLA 23	CONSIDERACIONES SOBRE PERSPECTIVAS DE INGRESOS EN EL 2020 FIDEICOMISOS (PARTE II)	82
TABLA 24	CONSIDERACIONES SOBRE CÓMO MEJORAR LA RENTABILIDAD (PARTE I)	83
TABLA 25	CONSIDERACIONES SOBRE CÓMO MEJORAR LA RENTABILIDAD (PARTE II)	84
TABLA 26	CONSIDERACIONES SOBRE LA PRINCIPAL FUENTE DE PRESIÓN FINANCIERA DURANTE LA PANDEMIA (PARTE I)	85
TABLA 27	CONSIDERACIONES SOBRE LA PRINCIPAL FUENTE DE PRESIÓN FINANCIERA DURANTE LA PANDEMIA (PARTE II)	86
TABLA 28	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE AÑOS 2019 Y 2020 DEL FIDEICOMISO XYZ S.A (PARTE I)	90
TABLA 29	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE AÑOS 2019 Y 2020 DEL FIDEICOMISO XYZ S.A (PARTE II)	91
TABLA 30	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE AÑOS 2019 Y 2020 DEL FIDEICOMISO XYZ S.A (PARTE III)	92
TABLA 31	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE AÑOS 2019 Y 2020 DEL FIDEICOMISO XYZ S.A. (PARTE IV)	93
TABLA 32	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE AÑOS 2019 Y 2020 DEL FIDEICOMISO XYZ S.A. (PARTE IV)	94
TABLA 33	ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES DE AÑOS 2020 Y 2019 DEL FIDEICOMISO XYZ S.A. (PARTE I)	95
TABLA 34	ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES DE AÑOS 2020 Y 2019 DEL FIDEICOMISO XYZ S.A. (PARTE II)	95
TABLA 35	LIQUIDEZ GENERAL O RAZÓN CORRIENTE	96
TABLA 36	PRUEBA ÁCIDA	97
TABLA 37	CAPITAL DE TRABAJO	97
TABLA 38	LIQUIDEZ DE LAS CUENTAS POR COBRAR	98
TABLA 39	ROTACIÓN DE LOS INVENTARIOS	100
TABLA 40	PERÍODO PROMEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	101
TABLA 41	ROTACIÓN DE CAJA Y BANCOS	101
TABLA 42	ROTACIÓN DE ACTIVOS TOTALES	102
TABLA 43	ESTRUCTURA DEL CAPITAL	104
TABLA 44	RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO	104

TABLA 45	RENDIMIENTO SOBRE EL PATRIMONIO.....	106
TABLA 46	INDICADOR FINANCIERO DE MARGEN NETO.....	106

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS	5
FIGURA 2	11
FIGURA 3 EVOLUCIÓN DE LA CONTABILIDAD.....	19
FIGURA 4 ESQUEMA DE ANÁLISIS DEL DESEMPEÑO OPERATIVO A TRAVÉS DE SU CICLO OPERATIVO.....	26
FIGURA 5 CARACTERÍSTICAS DE LOS FIDEICOMISOS.....	33
FIGURA 6 RELACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS.....	35
FIGURA 7 INDICADORES DE LIQUIDEZ NOTA: BOLETÍN DEL INSTITUTO NACIONAL DE CONTADORES PÚBLICOS, INCP (2021).....	39
FIGURA 8 INDICADORES DE EFICIENCIA NOTA: BOLETÍN DEL INSTITUTO NACIONAL DE CONTADORES PÚBLICOS, INCP (2021).....	40
FIGURA 9 INDICADORES DE EFICACIA NOTA: BOLETÍN DEL INSTITUTO NACIONAL DE CONTADORES PÚBLICOS, INCP (2021).....	41
FIGURA 10 INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO.....	41
FIGURA 11 INDICADORES DE PRODUCTIVIDAD.....	42
FIGURA 12 INDICADORES DE DIAGNÓSTICO FINANCIERO NOTA: BOLETÍN DEL INSTITUTO NACIONAL DE CONTADORES PÚBLICOS, INCP (2021).....	43
FIGURA 13 TRATAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA	54
FIGURA 14 NIVEL TEÓRICO CONCEPTUAL NOTA. ADAPTADO DE METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN EN CIENCIAS DEL COMPORTAMIENTO, ARNAU ET AL., (1990), P. 22.	55
FIGURA 15 INFRAESTRUCTURA DEL PROYECTO INMOBILIARIO	89

RESUMEN

La pandemia por Covid-19 agravó varios problemas en muchos sectores económicos que ya estaban golpeados previamente por la crisis económica que se venía dando en el país y el sector de los fideicomisos inmobiliarios no fue la excepción. En esta tesis se realizó el estudio de caso de una empresa en particular de la ciudad de Guayaquil para determinar, por medio de sus estados financieros y el cálculo de los ratios, qué tanto le afectaron las medidas tomadas por el gobierno para contrarrestar el avance de la enfermedad.

El cálculo de los ratios indicó que pese a las complicaciones que se presentaron, la empresa pudo cumplir con sus obligaciones, aunque se hayan tardado un poco más en el pago a proveedores y que tuvieron que buscar financiación con terceros para cubrir sus deudas. Adicionalmente se realizaron entrevistas a expertos en el área los cuales coincidieron en que el impacto fue considerable, en especial durante el año 2020 debido a la paralización de las actividades dentro de la ciudad.

Palabras claves: Covid-19, fideicomisos inmobiliarios, indicadores financieros, crisis económica.

Introducción

Ante la recesión económica que ha tenido el país debido a la propagación del COVID-19; la gerencia debe considerar el impacto en los estados financieros. Para el año 2020 por la emergencia sanitaria denominada Covid-19, varios sectores se vieron paralizados por la suspensión de la jornada laboral presencial que han obligado a parar sus actividades por completo.

Varias medidas han sido adoptadas por el gobierno ecuatoriano para poder contrarrestar el impacto del virus SARS-CoV-2 o Covid-19. Desde disminución de aforos en los locales comerciales y restaurantes, prohibición para abrir ciertos tipos de locales como bares o discotecas, restricción de movilidad vehicular, suspensión de clases presenciales e incluso toques de queda. Ante esta realidad se hace necesario el manejo de herramientas digitales las cuales se han vuelto esenciales para el funcionamiento de las empresas (Prieto, 2020).

No obstante, las medidas que sean aplicadas por el estado para generar liquidez de manera transversal a los distintos sectores económicos y la situación económica actual del país serán factores determinantes que incidan en las estrategias comerciales, crediticias, contractuales, entre otras, que adoptarán dicho sector empresarial para mantener su competitividad en aspectos que incidan en la liquidez de sus clientes como en el caso de la flexibilidad laboral. De modo que, las empresas y fideicomisos deberán analizar diferentes frentes que permita mantener una cartera sana y manejar de forma eficiente los recursos que poseen las empresas.

En este estudio se realizarán entrevistas con distintos expertos del sector de fideicomisos inmobiliarios, se les preguntará sobre sus opiniones, sobre cómo la pandemia ha afectado al sector, sobre las medidas que sugieren se podrían tomar para poder mitigar estos efectos, entre otras cosas. Además, se estudiará el caso particular de una empresa; podremos comparar cómo le fue a esta durante el año 2019 y el 2020 analizando sus estados e índices financieros.

Antecedentes

Los Fideicomisos son creados mediante actos jurídicos que se celebran entre partes interesadas con el objeto de entregar la titularidad de sus activos y pasivos a un tercero denominado constituyentes para que este los administre, y este fideicomiso a su vez será administrado por su fiduciaria. Según la Revista Derecho Ecuador (2019) describe a los Fideicomisos de la siguiente forma:

Se entiende por fideicomisos mercantil el contrato en virtud del cual una o más personas denominadas constituyentes o fideicomitentes transfieren de forma temporal e irrevocable la titularidad de un bien mueble o inmueble tangible o intangible que ya exista o se espera que exista la autonomía de su patrimonio o su personalidad jurídica a la administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal. Por lo tanto, los Fideicomisos deben cumplir con los fines específicos que se determinen en el contrato constitucional, bien en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario (p.1).

Existen varios tipos de Fideicomisos Mercantiles tales como: a) Administración, b) garantía, c) inversión, d) Titularización y e) inmobiliarias. El Fideicomiso inmobiliario es creado como un mecanismo que viabiliza el desarrollo de un proyecto inmobiliario, en el cual interactúan los responsables de actividades necesarias para la consecución del mismo (Fuentes, 2018). El Website Fiduecuador (2015) describe cada Fideicomiso de la siguiente manera:

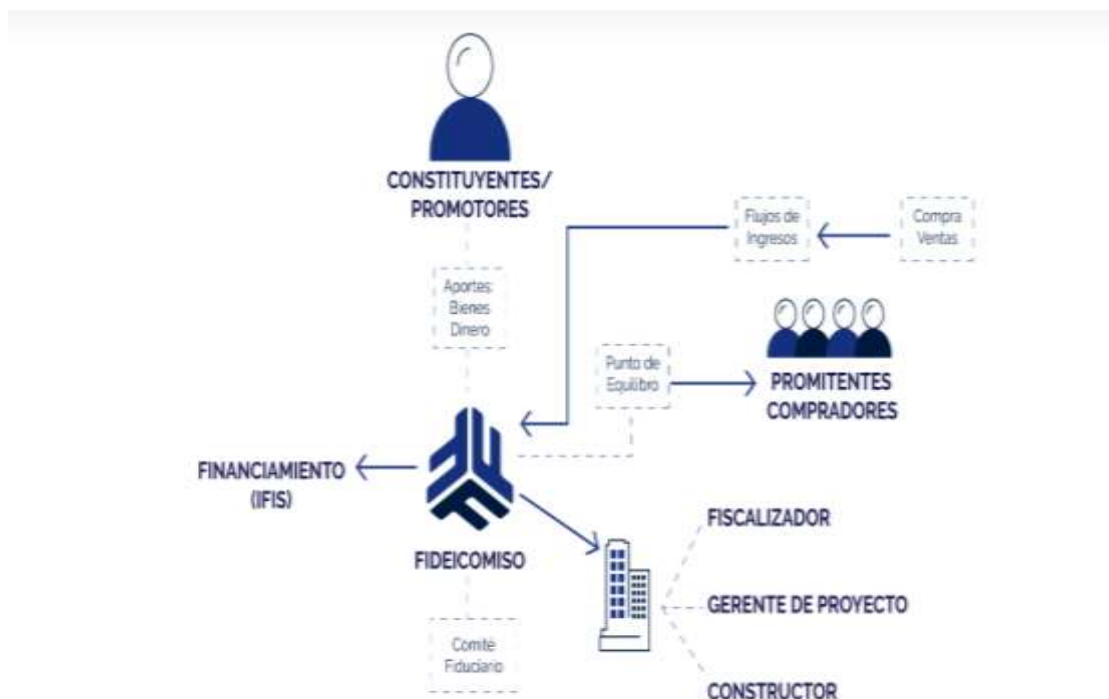
El Fideicomiso de Administración es un contrato que se realiza en virtud del cual se transfieren bienes muebles o inmuebles al patrimonio autónomo por parte del constituyente, para que la fiduciaria los administre y cumpla las instrucciones instituidas en el mencionado contrato. Los Fideicomisos de Administración de Flujo de caja son transferencia que hace el Constituyente al Fiduciario de un flujo de caja futuro, proveniente del pago de una cuenta o de cualquier obligación

que genere recursos, a fin de que el Fiduciario los administre, los invierta y realice una serie de transacciones previamente definidas en el contrato del fideicomiso, o determinadas periódicamente por el constituyente.

En el Fideicomiso de Garantía es cuando el Constituyente transfiere la propiedad de sus bienes, valores o derechos a un patrimonio autónomo, para garantizar con ellos y/o con el producto de su venta o administración, el cumplimiento de obligaciones existentes o futuras, que el Constituyente haya contratado o llegare a contraer con terceros, potenciales beneficiarios del fideicomiso. En el Fideicomiso de inversión Es la herramienta mediante la cual los Constituyentes o Constituyentes adherentes, entregan al patrimonio autónomo títulos valores o dinero, para que la fiduciaria los administre o los invierta según las instrucciones establecidas en el contrato del fideicomiso en un portafolio rentable, que responda a los parámetros que establezcan los Constituyentes, siempre conservando los principios de seguridad y transparencia. La rentabilidad obtenida será para beneficio del propio Constituyente o de terceros.

Los Fideicomisos de Titularización son creados con el objeto principal de respaldar los bienes y/o derechos transferidos al patrimonio autónomo por parte del originador, un proceso de titularización. El patrimonio estará conformado por el aporte de múltiples documentos homogéneos de cartera, derechos que posea el originador, sobre uno o más bienes, los cuales tienen la capacidad de generar un flujo de caja predecible, con el fin de convertir dichos bienes o derechos en títulos valores. Los títulos valores resultantes del proceso de titularización se procede a colocar en el mercado a través de las Bolsas de Valores con la finalidad de obtener recursos de los mismos que son entregados al originador.

Los Fideicomisos inmobiliarios tienen como objeto desarrollar proyectos inmobiliarios y administrar los recursos, que para dicha finalidad se reciban, sea que estos provengan de aportes de los promotores, de reservas, de promesas de compra-venta, de ventas, de créditos, de contratos de administración y/o en general, de cualquier otro concepto vinculado al proyecto inmobiliario (p.1). En la Figura 2. se ilustra los que intervienen en el desarrollo de un proyecto inmobiliario:



Figura

1

Personas que intervienen en el desarrollo de proyectos inmobiliarios

Nota. Adaptado de Fideicomisos Inmobiliarios, por Fondos y Fideicomisos, 2020.

Definición del Problema

Existen enfermedades que se propagan durante un tiempo en diversos países perjudicando a la población en varios ámbitos: salud, economía, social, entre otros. Además, teniendo como resultado devastadoras situaciones en todas las clases sociales y sectores. Algunas medidas necesarias para el control de una epidemia causan reacciones de pánico, desorganizan la estructura social y económica y pueden dificultar el desarrollo de las comunidades afectadas. Las reacciones de pánico de otros países pueden dar lugar a restricciones o limitaciones en el sector empresarial.

A lo largo de la historia, poblaciones de todo el mundo se han visto afectadas esporádicamente por brotes repentinos de ciertas enfermedades que muchas veces traen consecuencias aún más graves. Siendo algunas de estas la plaga de Justiniano, la peste negra, el cólera, la gran plaga de Londres, la tercera pandemia de peste o la gran plaga de Marsella.

Ya en el siglo XX se desarrollaron tres brotes de pandemias, en 1918, 1957 y 1968 las cuales fueron identificadas según el lugar en el que se las identificó por primera vez, siendo estas en España, Asia y Hong Kong respectivamente, siendo tipos de influenza A.

Según la British Broadcasting Corporation (2020) en un reportaje recopilatorio sobre las pandemias recientes en el mundo, la pandemia de Asia fue detenida rápidamente con el avance de la medicina hasta la época. De hecho, con esta pandemia se pudo tener la oportunidad de probar por primera vez la efectividad de las vacunas para luchar contra la enfermedad. Cabe resaltar que gran parte de la población se tuvo que enfrentar a una enfermedad relativamente nueva y frente a la cual no tenían experiencia alguna salvo con la excepción de los mayores de 70 años quienes vivieron durante la pandemia de la gripe española.

En cambio, la gripe de Hong Kong fue altamente contagiosa y se propagó aún más por los soldados que retornaban a sus casas luego de la guerra de Vietnam, siendo Estados Unidos uno de los países más afectados.

Ambos virus siguen en circulación actualmente, no obstante, solo aparecen como gripes estacionales. (Kilbourne, 2006)

Sin embargo, la pandemia que dejó más muertes alrededor del mundo durante el siglo pasado fue sin duda la de la gripe española. Fue la primera que ocurrió en la época de la medicina moderna, además de ser la última pandemia en la que hubo consecuencias devastadoras infectando a un tercio de la población y matando a 50 millones de personas (y siendo aún más mortal entre las personas de 20 y 49 años); todo esto siendo empeorado además por haberse dado durante la primera guerra mundial. (Huremović, 2019)

Adicional a esto, la gripe española fue la primera pandemia en la cual se pudo observar y cuantificar los efectos a largo plazo. Se cree que el motivo por el cual esta gripe haya causado mayores efectos en personas jóvenes fue debido al hacinamiento de los soldados, producto de la guerra, además de no haber existido vacuna alguna para hacerle frente a la enfermedad, ni tampoco medicina para poder controlar los demás síntomas. (BBC, 2020)

Otra enfermedad similar a la actual covid-19 y que se dio ya en el siglo XXI fue la influenza AH1N1 o también conocida como la gripe porcina. Esta empezó en abril de 2009 y en unas pocas semanas se esparció por varios países ocasionando más muertes en el Sudeste Asiático y en África y las víctimas siendo menores de 64 años. (Akin & Gökhan, 2020) Pese a que solo terminó afectando al 10% de la población y el número de víctimas llegó a cerca de las 500.000, se la consideraba como peligrosa por como afectaba a los más jóvenes. La posible explicación para este fenómeno es que había surgido un previo brote similar en los años 70, por lo tanto, la población mayor ya contaba con los anticuerpos necesarios. (Huremović, 2019)

Es así como las pandemias dejan un auge de muertes, crisis económica y un aumento notable en la pobreza de los países más afectados por la enfermedad epidémica. En el pasado este tipo de enfermedades podían transmitirse de forma predecible por medio de traslado de militares

(durante las guerras) o por medio de las conocidas rutas mercantiles, no obstante, con el avance de la globalización se han multiplicado las vías por las cuales se puede propagar las enfermedades.

Con todo esto, la Organización Mundial de la Salud declaró al nuevo coronavirus Covid-19 como una pandemia debido a su rápida propagación mundial y afección a un gran número de personas.

De acuerdo con la Organización Mundial de la Salud (2020), una pandemia es un brote epidémico que afecta a regiones geográficas extensas. El actual brote de enfermedad por Covid-19 fue notificado el 31 de diciembre de 2019, por primera vez en Wuhan situado en China. Una de las principales características de las pandemias es que la enfermedad del virus se propaga rápidamente y por esta razón en marzo la OMS califica el brote de coronavirus de Wuhan como pandemia. Los primeros casos se dieron entre el 12 y el 19 de diciembre de 2019, sin embargo, para este entonces la enfermedad era totalmente desconocida.

No es hasta el 1 de enero de 2020 que China empieza a tomar acciones para tratar de detener el brote y cierra el mercado de mariscos de Wuhan, lugar donde presuntamente se dio por primera vez la enfermedad y en donde se vendían animales de todo tipo que posiblemente hayan sido la causa por la cual las primeras víctimas se enfermaron.

No es hasta la siguiente semana que las autoridades de ese país identifican al virus como totalmente nuevo. En un principio el COVID fue llamado 2019-nCoV por la OMS, este nombre cambiará luego. Para mediados de ese mes fallece la primera persona debido a una grave neumonía.

Así mismo, ya se evidenciaban casos de esta epidemia en otros países asiáticos como Tailandia y Japón, casos que eran vinculados directamente con el lugar de origen de la enfermedad.

Ya para finales de ese mes se confirmaba el primer caso en Estados Unidos y varios centenares de contagiados en el país donde primero se manifestó el brote, sin embargo, para la OMS la enfermedad aún no sería una emergencia internacional.

Se diferenciaba de las pandemias anteriores en cuanto a la transmisibilidad de la infección y al grupo etario a que afectaba: la gripe española afectaba más a los adultos y a las mujeres embarazadas, la gripe de Asia afectaba a niños y ancianos, la gripe de Hong Kong en cambio afectaba a las personas de la tercera edad; mientras que la gripe porcina perjudicaba más a los adolescentes y adultos jóvenes. La covid-19, así como la gripe de Asia se caracteriza porque entre la mayoría de sus víctimas se encuentran las personas de la tercera edad. (Akin & Gökhan, 2020)

La Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus (Covid 19). Wuhan decide cerrar sus aeropuertos y estaciones de tren de manera temporal. Luego, en febrero el virus se expandió por otras partes del mundo, causando un aproximado de 2000 personas fallecidas a escala global fue ahí cuando La OMS nombra oficialmente al nuevo brote de coronavirus como Covid-19.

A mediados de febrero se confirma el primer caso en Egipto y a su vez el primer caso en el continente africano mientras que en Francia fallece un turista proveniente de China, marcando así el primer fallecimiento dentro de Europa.

Para finales de febrero el brote ya está totalmente descontrolado en el continente europeo. Conforme avanzaba la enfermedad también muchos países se vieron afectados por este virus, como, Italia, España, Ecuador, entre otros. Italia se convierte en el primer país del mundo en superar a China en número de víctimas mortales (Vaqué & Gil, 2009).

Mientras que en Estados Unidos ya se considera que los contagios van avanzando de manera comunitaria y se produce la primera muerte dentro de ese país a causa del covid.

Además, el 29 de febrero se reporta el primer caso en Ecuador el cual se trataba de una mujer ecuatoriana que llegaba de España para pasar las vacaciones, ella había llegado al país el 14 de febrero.

Para el mes de marzo varios países anuncian medidas para sostener las economías. Estados Unidos hace un recorte de las tasas de interés, hecho que no ocurría desde la crisis del 2008 e Italia pone en confinamiento a toda

su población. Además, el primer ministro de Japón, Shinzo Abe y el Comité Olímpico Internacional deciden retrasar los Juegos Olímpicos hasta el siguiente año.

Ya para el 11 de marzo de 2020 es que la OMS declara al brote de COVID-19 como una pandemia y que esta era la primera pandemia causada por un coronavirus (las anteriores siempre fueron causadas por el virus de la influenza). Mientras se desarrollan las vacunas, es hasta el mes de julio que se anuncia de dos fármacos que se encuentran ya en la fase 3 de los ensayos clínicos para así poder combatir contra la pandemia y es así como en diciembre se aprueba el uso de emergencia de la primera vacuna.

Este virus ha traído consigo consecuencias como en la reducción de ingresos en los diversos sectores económicos producto de la paralización en sus operaciones, así como lo indica Barría (2020) “el Covid-19 ha aumentado el desempleo, así como desplome económico de sus principales socios comerciales: China y Estados Unidos también caída de los precios de las materias primas y la interrupción de las cadenas de producción a nivel global” (p.1).

Es así como hasta agosto de 2021, según los datos de la Universidad Johns Hopkins existen un poco más de 204 millones de casos confirmados en el mundo y 4.3 millones de muertes a nivel global. Estos números hacen que la pandemia de covid-19 sea el evento más devastador en un siglo y entre en el top 15 de las pandemias más mortíferas que se hayan registrado.

El efecto de la pandemia del coronavirus en el país ha desencadenado una serie de efectos macro y microeconómicos negativos, que han afectado de manera significativa el normal desarrollo de las operaciones de los Fideicomisos Inmobiliarios. Naturalmente, con las pandemias, los efectos económicos son sentidos en mayor escala ya que regiones enteras son afectadas por la enfermedad y porque el mercado de capital eventualmente propaga el shock económico a través de las fronteras y este efecto se ha ido estudiando desde hace mucho tiempo. (Jordà, Singh, & Taylor, 2021)

De acuerdo con Omedes (2020), Ecuador fue uno de los países más afectados de América Latina a causa de la propagación del coronavirus. A

continuación, se presenta el retroceso que ha tenido América Latina a causa del Covid-19:

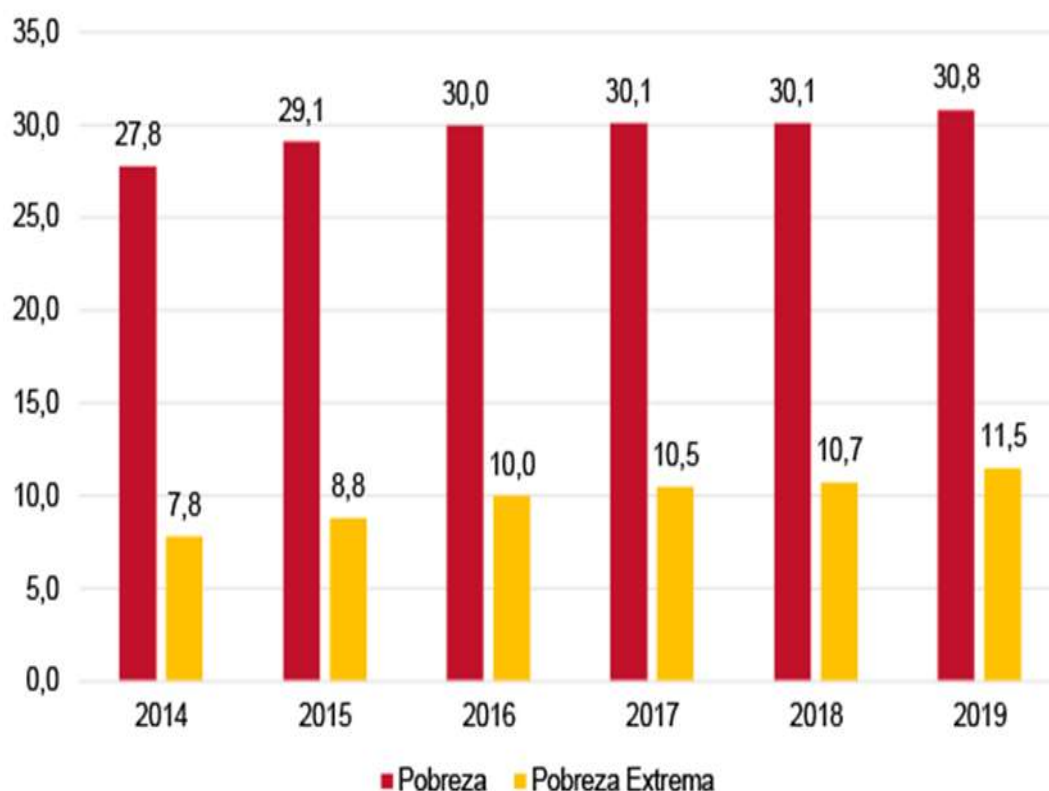


Figura 2

América Latina: tasas de pobreza y de pobreza extrema, 2014-2019.

Nota. Adaptado de *El impacto económico de la crisis del coronavirus en América Latina: canales de transmisión, mitigantes y respuestas de políticas públicas*, por Comisión Económica para América Latina (CEPAL), 2020.

Esta pandemia ha generado una grave crisis económica, pues, según el presidente Lenin Moreno, quien es el ex presidente de la República del Ecuador, dijo mediante un comunicado que la enfermedad de Covid-19 golpeó en un momento muy duro en la crisis ecuatoriana, por ende, las medidas que tomó Moreno fue hacer una Cuenta Nacional de Emergencia Humanitaria con el fin de garantizar alimentos, salud y evitar la decadencia o el cierre de los negocios.

Según El Comercio (2020) La emergencia por el Covid-19 pone en riesgo 508.000 empleos, ya que, a causa de la paralización por la propagación del virus muchas empresas tuvieron que cerrar sus negocios, generando así una pérdida a nivel nacional.

Asimismo, el cambio en las condiciones de trabajo hizo que los empleados vieran reducido su desempeño, así como la ampliación de sus jornadas en teletrabajo frente a la cantidad de horas que se trabajaba bajo presencialidad. Según un estudio de Paredes, Barriga y Campoverde (2020) tan solo en la Zona Metropolitana de Guayaquil más del 80% de las personas encuestadas en su estudio coincidieron en que vieron reducidos sus ingresos y su desempeño laboral.

A su vez, el impacto que la pandemia tuvo en el sector de los bares y restaurantes fue muy fuerte. Un estudio de Castillo y Zhangallymbay (2020) indicó que el Ecuador que ha venido arrastrando una crisis económica desde el 2018, que las pequeñas y medianas empresas son las que generan el 65% del empleo formal pero que inevitablemente deben buscar otras formas para adaptarse a las condiciones actuales y como medidas para reducir el impacto económico veían como estrategia el reducir personal u obtener nuevos créditos.

Adicional a eso Castillo y Paladines (2020) mencionan que “Al primer trimestre de 2020, los resultados económicos de Ecuador reflejan un escenario de total desaceleración para el sector real del país.

Las predicciones tampoco lucen alentadoras” Pese a que hubo un aumento en las ventas de las empresas de los sectores de abastecimiento de alimentos y de insumos médicos, la realidad fue otra con el resto de sectores viendo un gran decrecimiento en ventas. De igual forma, la recaudación fiscal se vio disminuida producto de la reducción en ventas: “En mayo de 2020, el IVA causado alcanzó solamente los USD 213.8 millones, USD 191,6 millones menos (-47,3%) de lo recaudado el mismo periodo el año anterior”

A su vez, en el Boletín de Política Económica elaborado por el Centro de Investigaciones Económicas de ESPOL mencionan que “los resultados de las cuentas nacionales reportan una contracción económica de -5,6% en el

primer trimestre de 2021 respecto al 2020. Aunque es una leve recuperación (0,7%) frente al trimestre previo, el ritmo de recuperación es muy lento para cumplir los pronósticos esperados” (Centro de Investigaciones Económicas, FCSH-ESPOL, 2021)

Dados todos estos datos, está claro que es urgente que la economía ecuatoriana necesita crear vías eficientes para poder mejorar todos esos indicadores que no se encuentran en su mejor punto.

Es necesario que generen una agenda económica y política efectiva, que puedan focalizar el gasto hacia los sectores que lo necesiten y que estos impulsen la economía del país; aunque por supuesto empezando a corto plazo aliviando los problemas que han traído consigo la emergencia sanitaria, aplanando la curva de contagios, tomando medidas que impulsen a los sectores más importantes. (Alvarado & Arévalo, 2020)

No obstante, desde mayo del 2020 se han empezado a reiniciar las operaciones de los Fideicomisos, con las debidas restricciones y de forma controlada, bajo la supervisión del “Comité de Operaciones de Emergencia Nacional - COE” organismo del “Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias”. Se prevé que este impacto en la economía continúe hasta que se alcance un óptimo proceso de vacunación de la población y las operaciones de los Fideicomisos Inmobiliarios disminuyan por el giro de negocio que manejan. Esta situación puede generar una disminución en las ventas para el año 2020.

Por lo que este problema que constituye el motivo de la presente investigación se lo plantea en la siguiente pregunta:

¿Cómo ha afectado la recesión económica producto del SARS-CoV-2 o Covid-19 a los Estados Financieros de los Fideicomisos Inmobiliarios de la Ciudad de Guayaquil en el periodo 2019-2020?

Justificación de la Investigación

La investigación se justifica por la importancia de demostrar mediante ratios financieros el posible impacto en la contabilidad de los Fideicomisos inmobiliarios de la ciudad de Guayaquil, producto de la recesión económica que tiene el país por la emergencia sanitaria decretado por el estado denominado SARS-CoV-2.

Para la gerencia es necesario conocer el efecto que tiene el Covid-19 en los libros contables de los Fideicomisos inmobiliarios. En base a los resultados de esta investigación, se brindará un aporte social para los fideicomisos inmobiliarios, puesto que se conocerá la situación real de este sector y su permanencia en el mercado ecuatoriano. Asimismo, los resultados que se obtengan mediante un análisis comparativo entre los estados financieros del 2019 y 2020 conllevarán discusiones sobre las medidas que se deben optar para mejorar las ratios financieras e incrementar sus ventas para lograr su permanencia en el mismo.

Los estudios contables son realizados con la finalidad de conocer la posición financiera del sector sujeto a análisis, por lo que la presente tesis aporta con el desarrollo mediante un análisis comparativo para dar a conocer la situación real de los fideicomisos inmobiliarios frente a la recesión económica del país producto del Covid-19. Además, servirá de guía práctica y técnica para futuros estudiantes de la carrera de contabilidad y auditoría.

Objetivos de la Investigación

Objetivo general

Analizar la incidencia contable por el Covid-19 en los indicadores financieros de un Fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil mediante un análisis comparativo entre el periodo 2019-2020

Objetivos específicos

- Fundamentar, conceptual y teóricamente todos los aspectos que abordan a través de la investigación literaria, el impacto en los Estados Financieros de un Fideicomiso inmobiliario por las medidas tomadas por el Estado Ecuatoriano para contrarrestar el Covid-19.

- Elegir la metodología de investigación aplicable a la generación de información para el diagnóstico de la situación actual.
- Calcular los indicadores financieros y analizar el efecto del Covid-19 en un Fideicomiso inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, mediante un cuadro comparativo entre el periodo 2019-2020.

Preguntas de investigación

- ¿Cómo influyó el Covid-19 en el año 2020 a los resultados contables de un Fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil?
- ¿Cuál fue el impacto contable en los resultados del 2020 en un Fideicomiso inmobiliario de la ciudad de Guayaquil?
- ¿De qué manera se mide el impacto del virus SARS-CoV-2 (Covid-19) en los resultados contables de un Fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil?

Limitación

Debido a la situación actual a nivel mundial producto del Covid-19 se dificultará esta investigación en la obtención de ayuda de expertos contables del sector sujeto a estudio para el desarrollo de entrevistas al aplicar el instrumento de recolección de datos, que ayudarán a la recopilación de información sobre el impacto que trae consigo este nuevo virus en los Estados Financieros de un Fideicomiso. Sin embargo, para mitigar esta limitación se utilizará herramientas tecnológicas.

Delimitación

La presente tesis está enfocada al estudio en el análisis de la incidencia contable del Covid-19 en los Estados Financieros de un Fideicomiso inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, de modo que, su delimitación quedará de la siguiente manera.

Geografía: Guayaquil

Empresa: Fideicomiso inmobiliario

Periodo: 2019-2020

Capítulo I: Fundamentación Teórica

Marco Teórico

Dentro de este apartado, la importancia que requiere el buen manejo financiero dentro de un modelo de negocios, radica en cumplir las metas y objetivos que vayan en función de generar beneficios, tanto para cubrir las expectativas de los inversionistas, como las obligaciones adquiridas con terceros, cabe recordar que la estructura de un balance general, se compone de la descripción de equipos considerados como activos para captar el beneficio, así como la capacidad de sostener una estructura de apalancamiento representado por pasivos y patrimonio.

Es importante recalcar que la inferencia empírica descrita en el apartado de la problemática, asevera una posible afectación del tema de la pandemia, ha generado inconvenientes en la forma de captar recursos de financiamiento que emplean las constructoras, para llevar a cabo sus proyectos inmobiliarios, tanto como promesas de construcción a través de la entrada de clientes, y aquellos almacenados en figuras jurídicas a través de fideicomisos.

Sin embargo, identificar y cuantificar el riesgo financiero que quizás la pandemia impactó en la operatividad de este segmento de negocios, requiere de un análisis de cuentas, a través de una base teórica, que explique su aplicación.

Para resolver la inquietud de cómo proceder en un efectivo análisis de riesgos financieros sobre un modelo de fideicomisos, se propone en primera instancia, tomar como dato, estudios referenciales, sobre la relevancia que ha contemplado la ejecución de informes financieros, para identificar riesgos, así como las teorías base que generan la importancia de aplicar procesos de análisis, para medir el impacto de estos agentes externos como por ejemplo la pandemia por Covid 19, tal como se justificó en el capítulo anterior.

Teoría de la partida doble

La contabilidad es una actividad que se ha llevado desde los inicios de la humanidad. Aun cuando no existía la escritura tenían la necesidad los seres humanos de llevar la constancia de sus cuentas que obtenían en sus diversas ocupaciones tales como la cacería, los bienes que se recolectaban, entre otros. Según González y Aguilar (2016) expresaron lo siguiente:

Los primeros años del segundo tercio del siglo XX abren una nueva etapa de la investigación histórico-contable, en la que se va despertando paulatinamente un interés cada vez más amplio y generalizado por el descubrimiento y estudio de fuentes primarias, es decir, de los libros de cuentas de las respectivas épocas. Tal circunstancia propicia la ampliación del campo de estudio de la historia de la contabilidad que, en contacto directo con los libros de cuentas, no sólo se interesa ya por las prácticas y técnicas contables pretéritas, sino también por su participación en las técnicas empresariales de dirección, administración y control, de las que se las considera expresión genuina, y finalmente por el estudio de las operaciones registradas en los libros, junto con el del contexto en el cual las mismas tienen lugar.

Esta Revolución supuso una profunda renovación en los modos, usos, técnicas y formas de entender y practicar los negocios, marcando un verdadero hito en la historia económica, no sólo por el extraordinario auge que experimentaron las transacciones mercantiles, sino sustancialmente y, sobre todo, por los profundos y revolucionarios cambios experimentados, que llevaron consigo la transformación del pequeño capitalismo doméstico en el incipiente capitalismo comercial de los grandes hombres de negocios sedentarios, demasiado ocupados, sabios e importantes para viajar de feria en feria ofreciendo sus mercancías (p.5).

En la edad media se crearon nuevos sistemas numéricos arábigos lo que permitieron diseñar nuevas rutas mercantiles por lo que se vieron en la necesidad de crear imprentas para documentar las transacciones y de esta forma perfeccionar la técnica contable. Actualmente, en el siglo XXI, aun con la globalización de la economía, la contabilidad no se encuentra exenta de problemas constantes que han traído consigo las nuevas técnicas contables.

Por lo tanto, como se ha expuesto en los párrafos que anteceden, la contabilidad surge desde tiempos remotos y ha ido evolucionando, de tal forma que se ha convertido en la herramienta más importante dentro de las diversas instituciones públicas o privadas al contribuir a la toma de decisiones. A continuación, se presenta un resumen de su transformación en la siguiente figura:

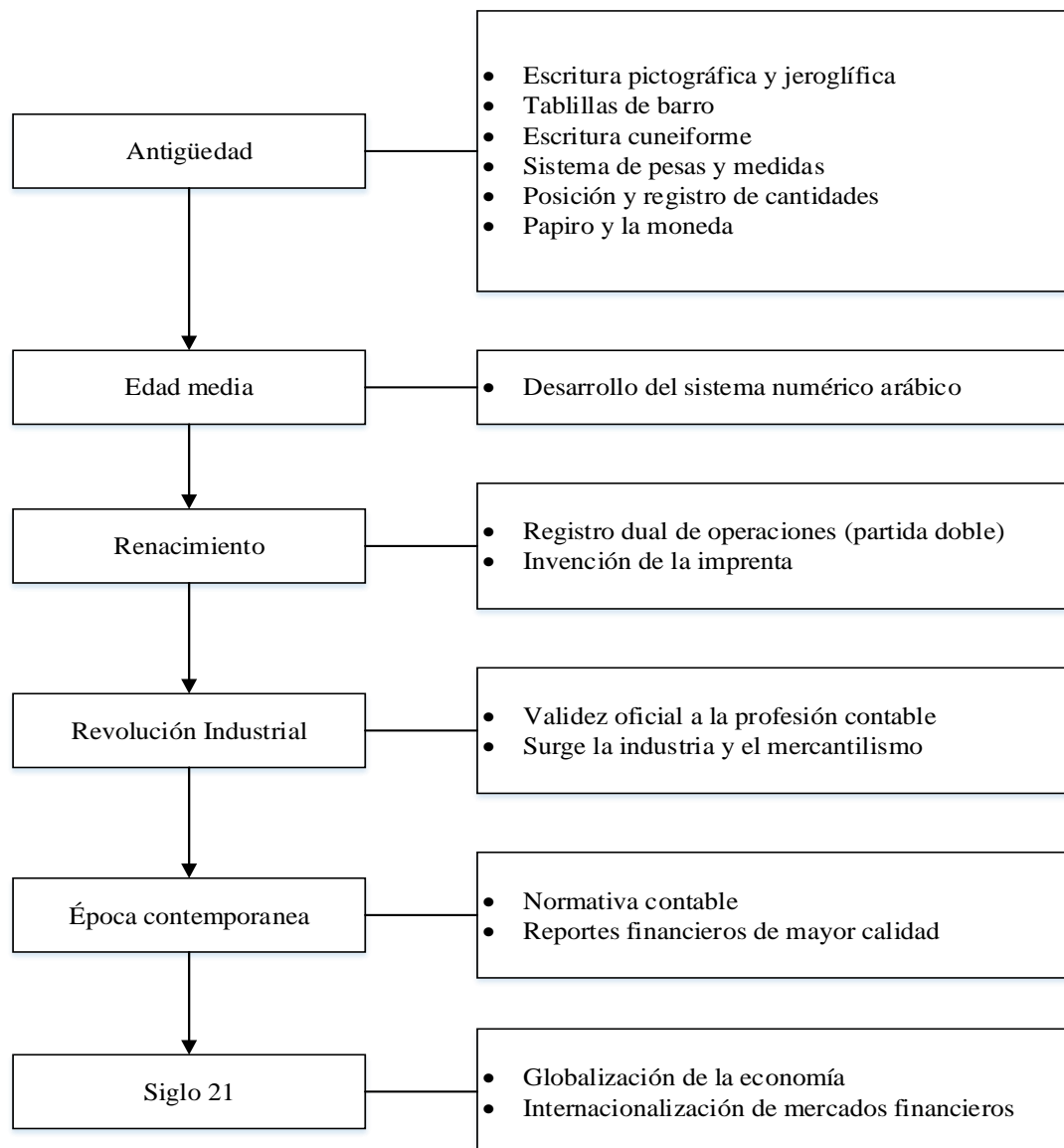


Figura 3

Evolución de la contabilidad

Nota. Adaptado de *Contabilidad Financiera* (p. 121), por Guajardo y Andrade Guajardo (2018), Mc Graw Hill Educación.

Considerando la evolución de la contabilidad en el tiempo, se la puede definir como la técnica que a través de la cual se generan y comunica la información financiera resultante de los hechos económicos financieros reconocidos, valuados, clasificados, registrados, presentados y revelados en los cinco juegos de estados financieros, con el propósito de que los usuarios

puedan tomar decisiones basada en resultados. Además, esta debe cumplir con características cualitativas primar (confiable, relevante, comprensible, comparable) y secundarias (veracidad, representatividad, objetividad, verificabilidad, suficiente, y posibilidad de predicción y confirmación) (Romero, 2012).

La contabilidad por partida doble es una técnica muy antigua que se da desde el renacimiento cuando los italianos aumentaron sus relaciones comerciales con países extranjeros, por consiguiente, aumentaron sus contratos por lo que ya no podían fiarse de su memoria, fue desde ahí cuando crearon un sistema para controlar sus cuentas por pagar y cuentas por cobrar, de la misma manera, las ganancias que obtenían se las repartían entre todos los beneficiarios. Para controlar lo antes mencionado, desarrollaron un sistema de registro de transacciones que hoy en día se lo denomina como contabilidad por partida doble (Corvellec, 2001).

De acuerdo con Castro (2016) la teoría de la partida doble tiene como su más alto exponente a Fray Luca Paccioli, quien en el año de 1494 dentro de la obra *La Summa de Arithmética, Geometría Proportioni et Proportionalitá*, explicó cómo la conjunción de la matemática simbólica da como resultado un método de registro, que no es otra cosa que la muestra de la igualdad que debe existir entre debe y haber en las operaciones; siendo que, aquello que ingresa bajo un concepto en correspondencia debe egresar del patrimonio por el mismo.

Así mismo, en el trabajo de Cano, Restrepo y Villa (2017) se resalta la importancia del fraile franciscano Luca Paccioli ya que este fue uno de los primeros o más bien el primero que manejó la partida doble en Europa hacia finales del siglo XV, también resaltan el hecho de que Paccioli hizo grandes contribuciones a varias necesidades comerciales en las que abarcan necesidades aritméticas, algebraicas y por supuesto, mejoras de la partida doble ya que se reconoce que él no fue el que inventó el método sino que fue la primera persona en haber usado la imprenta para así poder divulgar sobre este concepto.

Según Espejo (2007) explicó que la contabilidad “se basa en el principio universal de partida doble y significa que en cada transacción se registran dos efectos y afectará por lo menos a dos partidas o cuentas contables por igual valor para que exista equilibrio” (p.1). Dentro de los fideicomisos inmobiliarios, se aplica esta teoría debido a que es necesaria la elaboración de estados financieros que reflejen la realidad empresarial, a fin de analizarlos y tomar decisiones oportunas.

Esta teoría se relaciona con el trabajo presentado puesto que se la empresa debe llevar un registro de todas las operaciones comerciales que realiza. Cada valor incluido representa algo que se debita o algo que se recibe, por lo tanto, debe crear un balance entre las entradas y salidas de dinero, además, todas las empresas están obligadas a llevar una contabilidad y esta no es la excepción.

Teoría del capital de trabajo

La evaluación financiera de una compañía comienza su gestión desde el manejo del capital de trabajo, constituyendo este componente como la operación que garantiza que las actividades se ejecuten, la compañía tenga un crecimiento económico y la forma de cuantificar la cantidad necesario para aumentar la capacidad productiva de una compañía (Emery, 2011). En este sentido, el concepto de capital de trabajo tuvo su origen en Estados Unidos, tal como lo señala Weston (1994) quien afirmó que el comercio en aquella época estaba representado por mercaderes que transportaban sus artículos en un carro, donde su mercadería recibía este nombre en función a que dichos bienes son los que generaban el beneficio para el comerciante. Precisamente, los primeros préstamos bancarios se basaron en el valor de estos bienes (capital de trabajo) porque se desembolsaban dineros para que los comerciantes compren sus artículos y luego de cada viaje cuando los vendían, la institución financiera recibía su pago, entre más rápido la obligación se pagaba, estas personas recibían una calificación positiva por parte de dicha entidad.

En cuanto al criterio económico de Karl Marx (1946) éste sostuvo que el desarrollo de las actividades mercantiles generó una controversia en lo referente a lo que significa el capital de trabajo, siendo que las empresas buscaban optimizar sus recursos lo que afectó la gestión operativa. El autor señaló que el capital industrial corresponde al dinero utilizado para transformar las materias primas en productos terminados, sin incluir otro componente. Por lo tanto, para conocer la relevancia del capital de trabajo dentro de la organización es necesario cuantificar el ciclo de efectivo, desde el abastecimiento del producto para determinar si su operación se encuentra en función al apalancamiento financiero externo o no (Marx, 1946).

Según Smith (2015) en su teoría sobre el trabajo y la riqueza, declaró que este es un conjunto de componentes que se derivan de las actividades destinadas para la comercialización de bienes de consumo y servicios, que, como consecuencia pueden proyectarse para tener claro un horizonte de planificación. Se puede definir que el capital de trabajo es la agrupación de los medios de producción de un bien o servicio, cuando una empresa posee un excedente de capital de trabajo, esto quiere decir que tiene el respaldo suficiente no solo para mantener a su fuerza laboral contratada; sino, para disponer de recursos para seguir operando.

En la actualidad, Baca (2011) en su obra sobre evaluación de proyectos, determinó que el capital de trabajo es importante para plantear planes contingentes cuando se propone una idea de negocios, evitando que la futura compañía se quede sin capacidad de pago. En este, se resaltan tres componentes fundamentales: el efectivo, inventarios y cuentas por cobrar. Estos rubros tienen una estrecha relación, porque nacen de la naturaleza de la operación de la empresa de comercializar y producir un bien o servicio (Massons, 2014).

A partir del efectivo, la empresa dispone de dinero que le sirve para comprar inventarios, pagar todos los gastos operativos, y demás rubros necesarios para obtener artículos que mediante un estudio se consideren como los más demandados por el público, de esta manera se tiene los recursos que el consumidor necesita y que está dispuesto a adquirir

entregando a la compañía el efectivo más un porcentaje de rentabilidad. Sin embargo, aquí comienza una dura tarea para la compañía, porque debe centrar el esfuerzo en capturar todo el dinero representado por su inventario y a cambio entregar el producto que tiene en bodega. Una vez que el inventario se ha convertido en ventas, se tiene que observar si las mismas han permitido la captura de dinero o se registran bajo una promesa de pago en un futuro cercano, si el escenario es la segunda opción la compañía tendrá que realizar un proceso adicional, entregando estas promesas de pago a su equipo de trabajo especializado en cobranzas, que controle la los periodos de cobro, de manera que su resultado sea la recuperación del dinero generado en la venta, para que se alimente su flujo disponible y así ejecutar el pago de obligaciones en el corto plazo (Lahoud, 2012).

Si las cuentas no son cobradas oportunamente o a su vez pasan al criterio de ser incobrables, esto puede ser una alerta para la compañía, porque se ha perdido el esfuerzo económico de generar la venta y a su vez se ha derrochado el costo invertido en la compra del inventario, es decir pérdida de patrimonio, algunos autores sugieren que es importante para la compañía conocer el ciclo de efectivo de la empresa para saber si la misma necesita financiamiento previo o a su vez puede hacerse de inventario sin recurrir al pago de la mercadería. Frente a esta teoría se proceden a analizar otras sobre el análisis financiero de diversos autores. En cuanto a esta teoría, en el presente trabajo se determina como la empresa pudo mantener su capital, cómo fue su capacidad de pago y si fue o no rentable durante la época crítica de la pandemia en la ciudad de Guayaquil.

Teoría del análisis financiero

La teoría de Modigliani y Miller, señala que las empresas maximizan su valor cuando se ha podido analizar la estructura de costos, minimizando el impacto del capital, pues si no puede controlarse por medio de la administración, se limita a requerir financiamiento externo. Además, sugiere dos etapas en la identificación de la estructura óptima de financiamiento, en donde la primera es la determinación del valor de la compañía en función a su apalancamiento y la segunda es el conocimiento del valor del impuesto

sobre el ingreso, que se relaciona de manera directa con el valor que tiene la compañía en cuanto a sus compromisos futuros según su endeudamiento.

Esta teoría, aplica la fórmula para conocer la tasa de rendimiento, considerando los siguientes aspectos:

k_e = tasa de rendimiento mínimo solicitado por los accionistas

k_o = costo promedio ponderado de capital por sus siglas WACC

k_d = costo de la deuda o apalancamiento financiero

D = total de pasivos que tiene la compañía.

E = total de patrimonio que tiene la empresa

$$k_e = k_o + \frac{D}{E} (k_o - k_d)$$

De acuerdo al resultado de la tasa de apalancamiento, se evidencia el rendimiento que puede ser comparado con las exigencias del inversionista, los dividendos de las obligaciones de la deuda, entre otros (Gitman, 2013). Cabe señalar que cuando existe un costo financiero se reduce la base de beneficios sobre impuestos, como se observa en la fórmula siguiente:

VB = es el valor de la empresa apalancada.

VA = es el valor de la empresa sin apalancamiento

T = tasa de impuestos del país donde se desarrolla el modelo de negocios.

$$VB = VA + T$$

En cuanto a la rentabilidad mínima que debe exigir un accionista, la fórmula quedaría de la siguiente manera:

$$k_e = k_o + \frac{D}{E} (k_o - k_d)(1 - T)$$

Dónde estos supuestos representan:

k_e = tasa de rendimiento mínimo solicitado por los accionistas

k_o = costo promedio ponderado de capital por sus siglas WACC

k_d = costo de la deuda o apalancamiento financiero

D = total de pasivos que tiene la compañía.

E = total de patrimonio que tiene la empresa.

T = Tasa de impuestos.

Se observa que la fórmula el valor de los impuestos reduce la cuota de exigencia de la tasa interna de retorno. Restando a la unidad el valor del impuesto a la renta, con ello se muestra que, en el año, el pago de la tasa de interés permite a la compañía reducir sus arcas fiscales, compensando un poco el costo por el dinero prestado, algo que no sucede cuando se reparten dividendos, porque esto es calculado luego de la base del impuesto a la renta.

Se puede catalogar al análisis financiero, como un proceso netamente metodológico, porque permite tener información relevante por parte de la administración, sobre el estado económico de sus activos y las obligaciones externas y de capital que se deben cubrir, tomando como dato la generación de ingresos, llevando a cabo dos perspectivas, la primera es la generación de un remanente de beneficios, que asegurar una estabilidad de la empresa y la segunda en caso que no exista una cobertura total y la suma de las pérdidas, acaben con el poco efectivo disponible, siendo inevitable que la compañía cubra sus obligaciones a corto plazo y por ende llevando a la quiebra del negocio (Amat, 2017).

En referencia a Romero (2015) la aportación de datos de los análisis financieros, son la base de las decisiones en materia operativa, porque ayuda a constatar, si a suma de los recursos que se registran en el activo, son empleados por su totalidad, constatando que, una mala decisión en el periodo anterior, significa que se sobre endeudara a la empresa, comprometido su capital de trabajo o en el peor de los casos, la presencia directa del proyecto de inversión, no soporta la liquidez de la empresa ni respaldos de un buen

plan de financiamiento externo, considerando: préstamos bancarios, obligaciones externas, bonos, cuentas por pagar entre otros.

Para el autor Lahoud (2012) esquematizar la relevancia del estudio económico, asegura dos relaciones, la operatividad y la toma de buenas decisiones con una excelente planificación, basada de aspectos externos e internos que afrontan al modelo de negocios, como por ejemplo el criterio de productividad, que agrega la condición de asegurar un uso eficiente de los recursos, siendo eficaz en las actividades de ingresos, tal como lo muestra Amat (2017) en su siguiente relación sobre criterios de la cadena de valor y su visualización en el análisis Dupont.

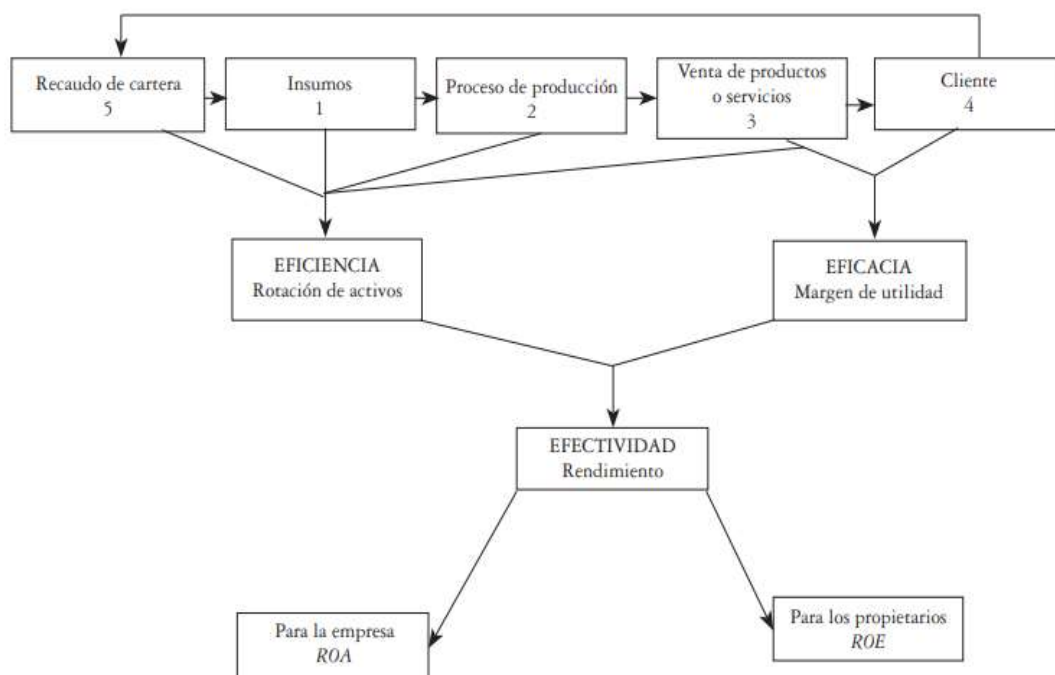


Figura 4

Esquema de análisis del desempeño operativo a través de su ciclo operativo.

Nota: Tomado de Análisis del desempeño financiero de las empresas intermediarias de seguros a través de la evaluación del comportamiento de su ciclo operativo entre los años 2013 al 2017, por Ruiz y Schaffry (2019), p. 9

Como se observa en la figura anterior sobre la esquematización del desempeño operativo, se muestra que el análisis financiero y los indicadores de gestión:

ROA: Se origina de la efectividad, que resulta de la eficiencia y eficacia, que influye en la rotación de activos y el margen de utilidad (políticas de producción, compra, cartera, comercialización y tipos de cliente).

Si se ajusta esta realidad a los fideicomisos, se debe interpretar, un análisis cualitativo sobre las decisiones de recaudación de ingresos, el enfoque sobre las características de los clientes, la decisión de desembolso y un pequeño informe económico, en cuanto a la necesidad de alcanzar un punto de equilibrio, entre las necesidades de construir productos inmobiliarios, la variabilidad en costos y el tiempo que se demora en materializar la inversión de los dueños de capital en sus viviendas, oficinas, departamentos entre otros usos que tenga el bien.

ROE: La necesidad de cumplir las metas de beneficio de los inversionistas es necesario, porque independientemente del cumplimiento de su financiamiento externo que son los demandantes de viviendas, aquellas personas que colocaron su capital semilla para obtener los primeros activos corrientes, también requieren de un beneficio, el mismo que debe ser de entera satisfacción, caso contrario, ocasionaría un freno a la creación de fideicomisos y el nacimiento de empresas constructoras, porque prácticamente su beneficio sería negativo y no rentable a obtener dividendos y recuperación al final de la inversión.

Esta teoría se relaciona con el presente trabajo debido a que como fue mencionado anteriormente, el análisis financiero, permite tener información relevante sobre el estado económico de los activos, las obligaciones externas y las obligaciones de capital que debe cubrir la empresa, usando los datos provenientes de la generación de ingresos. Por medio de este análisis se realizará el cálculo de los ratios financieros para comprobar el desempeño de la empresa durante el 2019 y durante el 2020, año en el que surgió el brote de Covid-19 para determinar cuánto la pandemia afectó este fideicomiso.

Teoría del equilibrio financiero de la empresa

Desde una perspectiva de equilibrio, constatar que una empresa mantenga este criterio a nivel financiero, significa que, los activos o naturaleza de éstos, sean los suficiente productivos para combinar conjuntamente con el talento humano, manera de reclutar un beneficio que cubra al menos costos y gastos operativos que se incurrieron para generar ventas y que dichas ventas arrojen una utilidad en favor de cubrir obligaciones como: amortización en intereses para el pasivo y de dividendos con recuperación de la inversión en el patrimonio.

Sin embargo, a simple vista, indicar la cantidad de pasivos y patrimonio ideales en un modelo de negocios, sería un concepto superficial porque, se desconoce el ciclo operativo del efectivo en donde se enlistan: acuerdos entre proveedores con referencia al pago, tiempo de abastecimiento de la mercadería a vender y política de cobros a clientes; esto debido a que, en el mundo empresarial, compañías pueden gozar con una amplia liquidez, pero que su nivel de ventas es volátil, porque requieren altos niveles de financiamiento (Roldán, 2021).

Otro concepto es la decisión errónea de incurrir en políticas crediticias para incrementar los canales de cuenta de ingresos, más aún si los mercados respectivos se encuentran totalmente caídos, o existe una correspondiente falta de evaluación de los clientes por parte de la administración central, generando ventas que podrían aportar con utilidades positivas, pero al momento de contemplar su respaldo en liquidez, estas no cubren las necesidades de pago de deuda a corto plazo comprometiendo incluso la cobertura de recursos corrientes como pago de nómina, compra de material indirecto y financiamiento de planes de construcción si se refiere al tema de fideicomisos inmobiliarios.

Este concepto se usa al momento de deducir si la empresa a la cual le estamos haciendo el estudio ha sido capaz o no de poder solventar sus deudas considerando las restricciones que han sido impuestas para contrarrestar los efectos de la pandemia en la ciudad o si tiene la liquidez suficiente para poder saldar las deudas que tiene en el menor plazo posible.

Marco Conceptual

Los Fideicomisos

Según el criterio de Rodríguez (2017) los fideicomisos constituyen un mandato irrevocable en donde una persona cede a otra entidad un bien a fin de que disponga de él, basándose en la confianza que involucra a personas naturales o jurídicas para la explotación que genere un beneficio, ya sea para el propietario o para un tercero.

Avedaño (1996) indica a su vez que:

Comúnmente se identifica el fideicomiso con el contrato por el cual el fideicomitente transfiere bienes al fiduciario, quien se obliga a disponer de ellos de una forma determinada y a favor del fideicomisario.

La Ley del Sistema Financiero, sin embargo, define el fideicomiso como la «relación jurídica por la cual el fideicomitente transfiere bienes en fideicomiso a otra persona, denominada fiduciario, para la constitución de un patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto al cumplimiento de un fin específico en favor el fideicomitente o un tercero denominado fideicomisario»>> (p.343)

Así mismo en su trabajo investigativo compara a los fideicomisos con otro tipo de instituciones jurídicas para así poder notar las diferencias que existen entre ellos. Los fideicomisos se distinguen de los mandatos porque este último es un trato consensual, que puede ser con representación o no, que puede surgir de forma unilateral. Puede tener representación cuando el mandatario realice las acciones en nombre de los mandantes o a su vez, sin representación cuando el mandatario realice las cosas en nombre propio.

Los fideicomisos también se distinguen de los contratos con terceras personas o a favor de terceros porque, como su nombre lo indica, una de las partes, también llamada como promitente tiene que cumplir una o varias obligaciones con la otra parte o también denominada estipulante en beneficio de una tercera persona o entidad.

Finalmente, los fideicomisos son distintos a las fundaciones ya que estas últimas son instituciones de carácter no lucrativo en las cuales se ceden

bienes para así poder realizar actividades de tipo religioso, cultural o de interés general. (Avedaño, 1996)

Por otro lado, según Márquez (2000) en su trabajo en el que describe para qué sirven los fideicomisos indica:

Cuando hacemos referencia al fideicomiso – sin mención concreta a una determinada regulación legislativa, o si se trata del modelo continental o del “common law” (trust) nos referimos a una relación jurídica por la cual una parte (fiduciante, constituyente, “settlor”) transfiere la titularidad de uno o varios bienes a otra parte (fiduciario, “trustee”) para que esta lo afecte a, o gestione con un fin determinado. (p. 156)

Este mismo autor indica que los fideicomisos sirven tanto para poner en marcha inversiones de importancia como para protección de intereses sobre lo económico y que sirve bastante como un medio confiable de negocios que posee muchas ventajas por sobre otro tipo de medios jurídicos que tal vez no sean tan flexibles como lo son los fideicomisos y que, por ende, se resalta su utilidad y sus beneficios.

A su vez, puede describir al fideicomiso como el negocio jurídico en donde el fiduciante transfiere uno o algunos bienes al patrimonio fideicomitado, al fiduciario, que deberá velar por el cumplimiento de todas las condiciones que se establezcan en el acto, a favor del beneficiario o fideicomisario (Pertierra, 2015).

En cuanto a cómo surgieron los fideicomisos, según Ruiz (2020) en su trabajo sobre los antecedentes históricos de los mismos, resume que:

Respecto a los Antecedentes históricos del fideicomiso, hay que partir de la idea que, de acuerdo con los historiadores, las primeras nociones de lo que hoy se conoce como fideicomiso surgen en Roma, particularmente con la promulgación de la Ley Poetilia Papiria en el año 230 A.C (...) que viene a romper con el principio vigente hasta ese momento por el cual las relaciones entre deudores y acreedores se garantizaban con la vida del deudor, con lo cual un acreedor podía

obligar a su deudor incumpliente a saldar la deuda con su trabajo personal.

Al promulgarse esta ley surge el principio de responsabilidad patrimonial mediante el cual ya no será la persona con su trabajo la que deba responder por el incumplimiento, sino que lo será su patrimonio. Se encuentra aquí entonces que es el patrimonio de las personas el que tendrá relevancia en adelante en las transacciones comerciales entre deudores y acreedores.

A partir de este momento, se puede apreciar que en el comercio surgen una serie de acuerdos que se denominaran “contratos” de distinta naturaleza para regular dichas relaciones. (p. 56-57)

Es así como surgen los llamados “Pactum Fiduciae” los cuales permiten al deudor dar los activos que tiene bajo su propiedad al acreedor durante el tiempo que dure la obligación hasta que termine de saldar su deuda y es ahí donde el acreedor pasaba a devolver estos activos.

Luego, en la edad media durante la época del Imperio Romano surge la fusión del Pacto de Fiducia con el fideicommissum; es así como se da lugar al llamado fideicomiso romano. La característica de este pacto es que significa un acto de confianza entre individuos para proteger los bienes y lograr los propósitos que tengan en mente.

Este nuevo fideicomiso es muy útil entre las comunidades y órdenes religiosas de Europa como los monasterios, las abadías y las cofradías ya que, por su naturaleza, estas instituciones no eran consideradas como personas jurídicas, tampoco podían ser propietarias de activos ni tampoco constaban con la capacidad legal, por ende, este nuevo tipo de fideicomiso les sirvió para poder de una forma u otra usar los bienes que les llegaban por medio de donaciones o por compras.

Así mismo, durante la época de la monarquía francesa se encontraron diversos usos de los fideicomisos para así poder dar protección a los bienes que formaban parte de la corona y que estos puedan ser protegidos en caso de que ocurran embargos. Así se aseguraban de que estos bienes puedan ser usados por la nobleza y su descendencia.

No obstante, los fideicomisos actuales se basan en los *trusts* anglosajones, quienes desarrollaron la idea durante la época de la mancomunidad británica, expandiéndose así por todos los países angloparlantes.

Ya luego durante el siglo XX se intenta proponer el uso del trust dentro de los países latinoamericanos, pero sin éxito ya que no se contaba con todo el fundamento jurídico para que sean legales según las normas de los distintos países, sin embargo, para 1923 se presenta el primer proyecto que diera paso a la implementación de los mismos. Es así como México incorpora los fideicomisos a su derecho comercial bancario y le seguirían el resto de países de la región como por ejemplo Honduras en 1950. (Ruiz López, 2020)

La Ley de Mercado de Valores (2006) señala en el artículo 109 título XV que:

Por el contrato de fideicomiso mercantil una o más personas llamadas constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario (p. 50).

Siendo el principal efecto jurídico de este acto la creación del patrimonio autónomo, con su propia denominación y Registro Único del Contribuyente. Por otro lado, Cabanellas y De Reina (2013) señalaron que el objetivo del fideicomiso es proporcionar un marco jurídico en donde se puedan asignar beneficios económicos que producen las propiedades según la voluntad de los constituyentes, teniendo en cuenta sus efectos futuros. Sus principales características son:

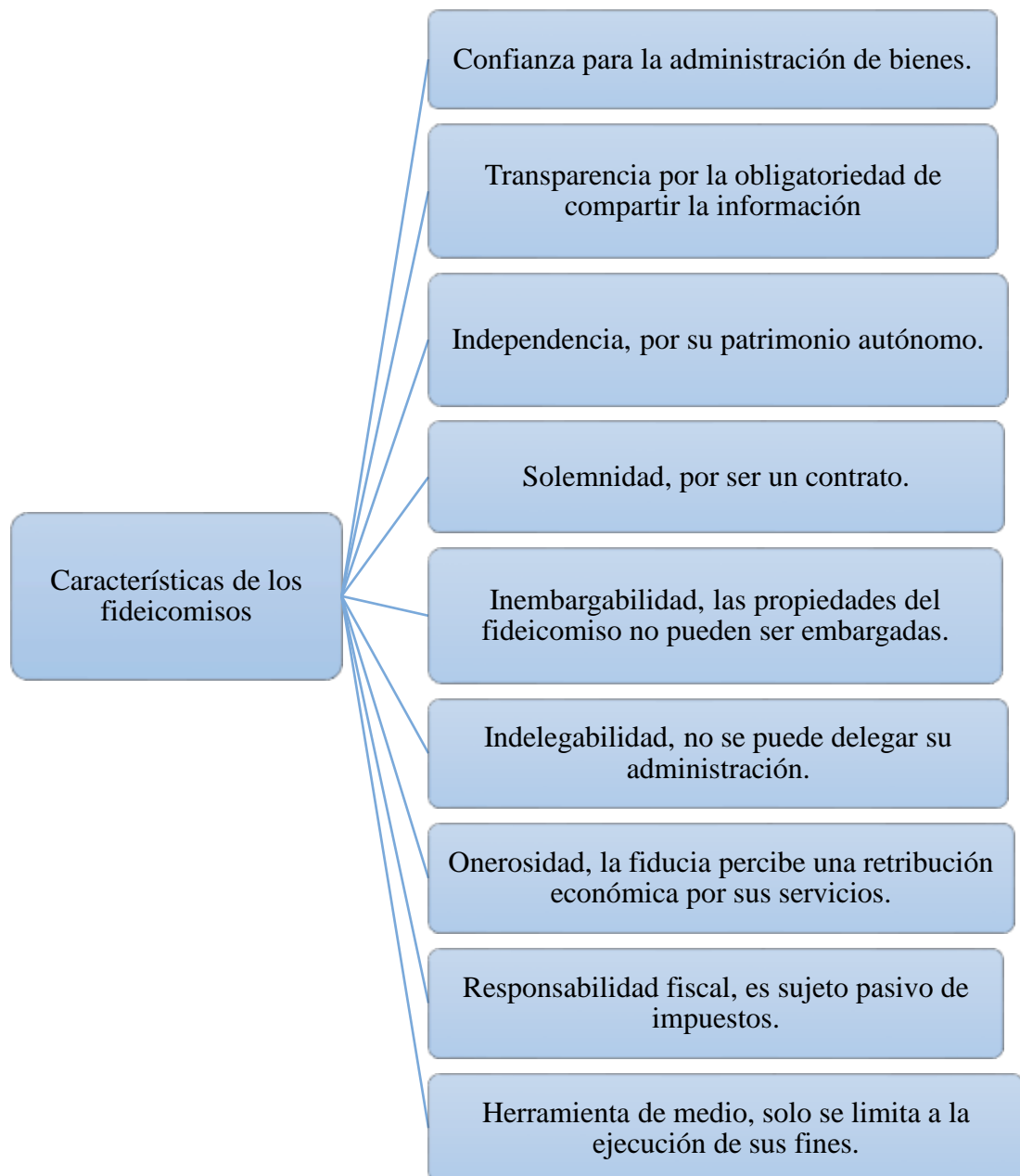


Figura 5

Características de los fideicomisos

Nota: Tomado de Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil, por Intriago y Pineda (2019), p.27.

Las ventajas de este tipo de negocios son:

- Su seguridad.
- La transparencia en el manejo de los activos.
- La adecuada administración de los riesgos por la diversificación de inversiones en mercados de capital.
- La reducción de costos operacionales y gastos de administración.
- Rentabilidad de las inversiones.
- Se liquida en caso de insuficiencia de bienes (Luna, 2019).

Existen algunos tipos de fideicomiso entre los cuales se pueden señalar:

- De Garantías;
- De Administración;
- De Inversión;
- Inmobiliarios; y
- De titularización (Código Orgánico Monetario y Financiero; Ley de Mercado de Valores, 2006).

Para su conceptualización se tomará únicamente al tipo de fideicomiso en el estudio, que es el Inmobiliario. Según Bello (2007) el fideicomiso inmobiliario es un acto que puede ser ejecutado tanto por personas naturales como jurídicas; en donde, el fiduciante se encarga de entregar los bienes inmuebles al fiduciario con la finalidad de que los explote mediante arrendamiento o venta, según se especifique en el contrato de constitución. Los beneficios del mismo se transfieren al fiduciante o al beneficiario.

Por otro lado, Hayzus (2013) señaló que los fideicomisos inmobiliarios pueden darse por contratos de cesión de terrenos o dinero para la construcción de bienes inmuebles. Es decir, se ejecutan también para el desarrollo de proyectos de construcción o inmobiliarios según su documento de constitución. En estos negocios fiduciarios es posible contar con la exposición de los aportes que realizan los promotores, compradores e inversionistas, brindando una confiabilidad y seguridad a los compradores

sobre el aseguramiento de la construcción de sus viviendas. A continuación, se muestra la relación entre los intervinientes de este modelo de fideicomiso:

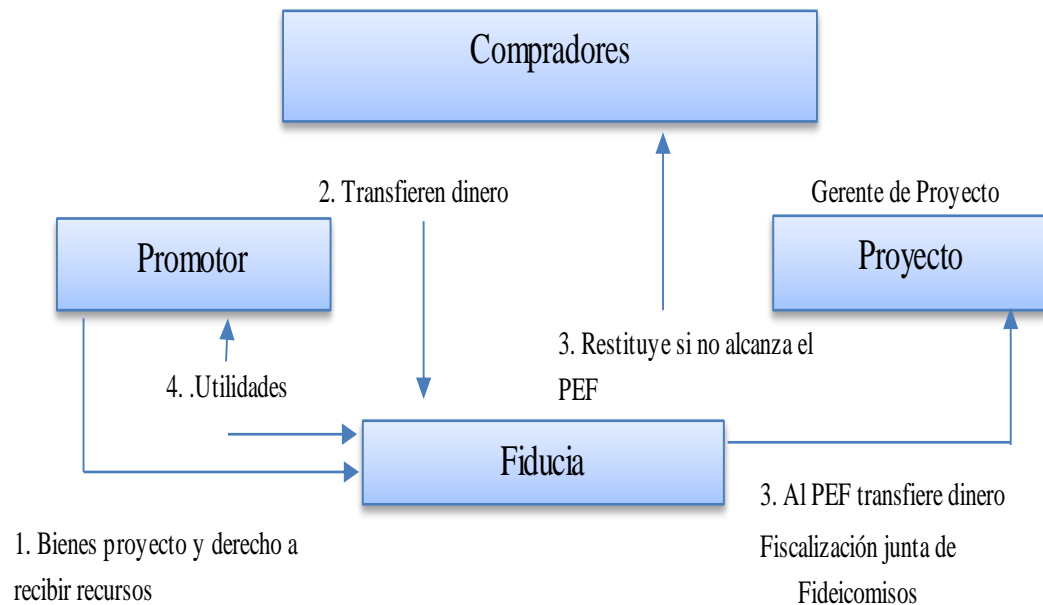


Figura 6

Relación de los Fideicomisos Inmobiliarios

Nota: Tomado de Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil, por Intriago y Pineda (2019), p. 32

Como se puede observar en la figura anterior, según el objeto del negocio inmobiliario sus partes son:

Los constituyentes iniciales, que son quienes realizan aportes necesarios para el cumplimiento del objeto del fideicomiso. En sus obligaciones se encuentra la declaración de no gravamen de los bienes, la limitación al dominio o proceso judicial o administrativo y asumir las pérdidas del fideicomiso.

Los promotores son quienes organizan el proyecto, contratados por la fiduciaria, deben responder por las condiciones técnicas de los inmuebles que aportan los constituyentes iniciales.

El Gerente del Proyecto, que es seleccionado mediante una Junta de Fideicomiso previa, con la función de dirigir de manera técnica los procesos para el cumplimiento de los objetivos contractuales.

El constructor, que se encarga de desarrollar físicamente el proyecto, en ciertas ocasiones suele ser el promotor o a su vez se contrata a un tercero, para ello se otorga un anticipo y se cancela por avance de obra. El fiscalizador, se encarga del monitoreo del proyecto, en cuanto a su avance. Es contratado por la fiduciaria.

El Comité del Fideicomiso, se compone de dos vocales de constituyentes iniciales y constituyentes promotores, teniendo derecho a voz y voto, así como un delegado de la fiduciaria con voz, pero sin voto. Por otro lado, para lograr el punto de equilibrio del fideicomiso inmobiliario es necesario evaluar el nivel mínimo que se deben generar por ingresos con la finalidad de conocer cómo se cubrirán las deudas. Si el proyecto inmobiliario logra alcanzar este pronóstico, entonces, se estabilizará. (Hayzus, 2013).

Para comenzar a alcanzarlo se deben cumplir por etapas: la técnica, legal y financiera – comercial, siendo su plazo para cada fase 24 meses; en donde, la primera fase se da en la celebración del contrato y las siguientes a partir de la resolución que disponga el Comité del Fideicomiso teniendo 24 meses para lograrlo.

Covid-19

De acuerdo con Cucaro (2020) el Covid – 19 es una enfermedad generada por el virus SARS – CoV – 2 y sus variantes. Toma este nombre, debido al año de su descubrimiento, pues en noviembre del 2019. Ante los múltiples casos de muertes por neumonía atípica en la ciudad de Wuhan, China; y por la acelerada expansión del padecimiento a nivel mundial, la Organización Mundial de la Salud en marzo del 2020 la declaró oficialmente como una pandemia.

De igual forma, la Organización Mundial de la Salud (2021) lo describe como “una enfermedad infecciosa” la cual es propagada por gotas de saliva o por secreciones nasales las cuales suelen generarse cuando la persona habla, tose o estornuda. Además, gran parte de las personas infectadas con

la enfermedad suelen presentar problemas respiratorios que van de leves a moderados y que afectan en mayor medida a personas con comorbilidades.

Las ratios financieros

Según lo manifestado por Aching (2005) a nivel matemático un ratio es una razón; esto es, una relación de dos números. En términos contables, corresponde a los índices que dan como resultado de la relación entre dos cuentas del Estado de Situación Financiera o del Estado de Resultados; practicadas con la finalidad de proveer información para la adecuada toma de decisiones en las empresas (p. 14).

Otra conceptualización, fue la de Bonell (2017) que señaló que los ratios financieros son indicadores que permiten determinar la situación actual de un negocio basados en su información contable. Según Gitman, (2013) dichas herramientas financieras se clasifican en razones de liquidez, de actividad, de deuda, de rentabilidad y de mercado. En este sentido, las razones de liquidez, actividad y deuda evalúan el riesgo de la empresa; las de rentabilidad se encargan de medir el retorno de la inversión; las de mercado miden ambas (p.51).

Adicional a esto, según Ross et. Al. (2012) se implementa el uso de ratios financieros con el fin de poder hacer comparaciones entre compañías de distinto tamaño. Además, con el cálculo de estas razones financieras se busca responder a preguntas como: qué se pretende medir y cuál sería el motivo por el cual nos interesa saber esa información, qué significaría que el ratio nos diera un valor bajo o uno alto y como podrían mejorarse esas medidas y en qué aspectos el resultado que nos den estas razones podrían engañarnos.

Gitman a su vez en el libro de Principios de Administración Financiera advierte que los índices solo indican “síntomas de un problema” y que siempre se debe de realizar análisis adicionales para así poder encontrar cuáles son las causas de dichos problemas; que no hay que conformarse con solamente sacar un ratio, sino que es recomendable usar un conjunto de índices para así tener una idea general del desempeño de la empresa. Que de preferencia se usen estados financieros auditados para que los datos brinden la condición

actual de la empresa y que por último, pero no menos importante, se deban usar los estados financieros del mismo periodo para el cálculo de todos los índices para que estos brinden la información correcta, que sean comparables y que brinden información relevante para el que lo necesite, caso contrario se puede llegar a tomar decisiones erradas o se puede llegar a conclusiones equivocadas. (Gitman, 2013)

Ratios de liquidez

De acuerdo al Instituto Nacional de Contadores Públicos (2021) los indicadores de liquidez son razón corriente, prueba ácida y capital neto de trabajo, que resume los resultados de las cuentas de activo corriente, inventarios, y pasivo corriente. Dando a conocer los recursos que tiene la empresa para responder por los pasivos actuales y futuros, teniendo en cuenta que si el resultado es negativo se considera como insolvente.

El objetivo de estas ratios es el de brindar información sobre la liquidez de la empresa y son particularmente importantes para los acreedores a corto plazo, no obstante, “al igual que cualquier otro tipo de activos que casi son efectivo, el activo y el pasivo circulante pueden cambiar con gran rapidez y, por lo tanto, los montos actuales podrían no ser una guía confiable para el futuro.” (Ross et. Al., 2012, p. 49)

Además, otra de las razones por las cuales este grupo de ratios son importantes es porque ofrece de manera fácil un diagnóstico temprano sobre los problemas que puedan existir o no dentro de la empresa, si es que existen problemas con el flujo de efectivo o si se puedan presentar problemas empresariales inminentes. En otras palabras, es la posición de la empresa, si esta se encuentra o no en la posibilidad de pagar sus cuentas. (Gitman, 2013)

Indicador	Fórmula	Interpretación
RAZÓN CORRIENTE:	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	Indica la capacidad que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras, deudas o pasivos a corto plazo. Al dividir el activo corriente entre el pasivo corriente, sabremos cuantos activos corrientes tendremos para cubrir o respaldar esos pasivos exigibles a corto plazo.
PRUEBA ÁCIDA:	$\frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo Corriente}}$	Revela la capacidad de la empresa para cancelar sus obligaciones corrientes, pero sin contar con la venta de sus existencias, es decir, básicamente con los saldos de efectivo, el producido de sus cuentas por cobrar, sus inversiones temporales y algún otro activo de fácil liquidación que pueda haber, diferente a los inventarios.
CAPITAL NETO DE TRABAJO:	$\text{Activo Corriente} - \text{Inventarios} - \text{Pasivo Corriente}$	Muestra el valor que le quedaría a la empresa, después de haber pagado sus pasivos de corto plazo, permitiendo a la Gerencia tomar decisiones de inversión temporal.

Figura

7

Indicadores de liquidez Nota: Boletín del *Instituto Nacional de Contadores Públicos, INCP* (2021)

Ratios de eficiencia

Son los que permiten analizar la rotación de los inventarios; de la cartera; su recuperación; la rotación de activos y proveedores, sus resultados evidencian cómo es la estructura del negocio, sus operaciones y la necesidad del capital de trabajo para la cobertura de compromisos adquiridos en el corto plazo.

Indicador	Fórmula	Interpretación
ROTACIÓN DE INVENTARIOS:	$\frac{\text{Costo de Mercancías vendidas}}{\text{Inventario promedio}}$	representa las veces que los costos en inventarios se convierten en efectivo o se colocan a crédito.
INVENTARIOS EN EXISTENCIAS:	$\frac{\text{Inventario promedio} \times 365}{\text{Costo de Mercancías vendidas}}$	Mide el número de días de inventarios disponibles para la venta. A menor número de días, mayor eficiencia en la administración de los inventarios.
ROTACIÓN DE CARTERA:	$\frac{\text{Ventas a crédito}}{\text{Cuentas por cobrar promedio}}$	Mide el número de veces que las cuentas por cobrar giran en promedio, durante un periodo de tiempo.
PERIODOS DE COBRO:	$\frac{\text{Cuentas por cobrar promedio} \times 365}{\text{Ventas a crédito}}$	Mide la frecuencia con que se recauda la cartera.
ROTACIÓN DE ACTIVOS	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Total}}$	Es un indicador de productividad. Mide cuántos pesos genera cada peso invertido en activo total.
ROTACIÓN DE PROVEEDORES:	$\frac{\text{Compras del periodo}}{\text{Proveedores promedio}}$	Muestra cuántas veces se paga a los proveedores durante un ejercicio. Si la rotación es alta se está haciendo buen uso de los excedentes de efectivo.

Figura

8

Indicadores de eficiencia Nota: Boletín del Instituto Nacional de Contadores Públicos, INCP (2021)

Ratios de eficacia

O también llamados índices de rentabilidad. Este grupo de índices evalúan las utilidades de la empresa respecto a varios ítems. Son importantes porque de tener resultados favorables con estos índices, la empresa puede ser atractiva para ganar inversiones. Estos índices son particularmente importantes para los propietarios de las empresas, la administración y también para los acreedores. (Gitman, 2013)

Los ratios de eficacia estudian el beneficio obtenido cuando se utilizan los recursos o bienes de la empresa, es decir, su capacidad para generar ingresos, el rendimiento operativo por medio del análisis del margen bruto de utilidad; rentabilidad sobre las ventas; sobre los activos; sobre el patrimonio; utilidad por acción:

Indicador	Fórmula	Interpretación
MARGEN BRUTO DE UTILIDAD:	$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas Netas}} \times 100$	Por cada peso vendido, cuánto se genera para cubrir los gastos operacionales y no operacionales.
RENTABILIDAD SOBRE VENTAS:	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}} \times 100$	Es la relación que existe de las utilidades después de ingresos y egresos no operacionales e impuestos, que pueden contribuir o restar capacidad para producir rentabilidad sobre las ventas.
RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS:	$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Activo Total}}$	Mide la rentabilidad de los activos de una empresa, estableciendo para ello una relación entre los beneficios netos y los activos totales de la sociedad.
RENTABILIDAD SOBRE EL PATRIMONIO:	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$	Refleja el rendimiento tanto de los aportes como del superávit acumulado, el cual debe compararse con la tasa de oportunidad que cada accionista tiene para evaluar sus inversiones.
UTILIDAD POR ACCIÓN:	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Número de acciones en circulación}}$	Es otra medida para conocer la eficacia de la administración y entregar a los asociados, herramientas para sus decisiones de aumentar la participación o realizarla.

Figura 9
Indicadores de eficacia Nota: Boletín del *Instituto Nacional de Contadores Públicos, INCP* (2021)

Ratios de endeudamiento

Expresan el nivel de endeudamiento, autonomía y desarrollo de nuevos productos, poniendo en evidencia el apalancamiento dentro del mercado, las obligaciones y el nivel de riesgo que compromete sus recursos.

Indicador	Fórmula	Interpretación
ENDEUDAMIENTO:	$\frac{\text{Pasivo total con terceros}}{\text{Activo Total}}$	Por cada peso invertido en activos, cuánto está financiado por terceros y qué garantía está presentando la empresa a los acreedores.
AUTONOMÍA:	$\frac{\text{Pasivo total con terceros}}{\text{Patrimonio}}$	Mide el grado de compromiso del patrimonio de los asociados con respecto al de los acreedores, como también el grado de riesgo de cada una de las partes que financian las operaciones.
INDICE DE DESARROLLO DE NUEVOS PRODUCTOS	$\frac{\text{Pasivo corriente}}{\text{Pasivo total con terceros}}$	Se interpreta diciendo que en la medida que se concentra la deuda en el pasivo corriente con un resultado mayor que uno (1) se atenta contra la liquidez, y si la concentración es menor que uno (1) se presenta mayor solvencia y el manejo del endeudamiento es a más largo plazo.

Figura 10
Indicadores de endeudamiento

Nota: Boletín del *Instituto Nacional de Contadores Públicos, INCP* (2021)

Ratios de productividad

Se pueden calcular por medio del índice Dupont y crecimiento en ventas, pues son un ejemplo de la rentabilidad, miden el máximo rendimiento y comparan el beneficio operativo con el costo financiero:

INDICE DUPONT:	Es una forma de integrar un indicador de rentabilidad con otro de actividad con el propósito de determinar si un rendimiento de inversión es procedente del uso eficiente de los recursos para generar ventas o del margen neto de utilidad que dichas ventas produzcan.		
INDICE DE CRECIMIENTO EN VENTAS:	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$	X	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo total Utilidad Neta}}$ = $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total}}$

Figura 11

Indicadores de productividad

Nota: Boletín del *Instituto Nacional de Contadores Públicos, INCP* (2021)

Diagnóstico financiero

El diagnóstico financiero, se lo obtiene mediante los cálculos del EVA; contribución marginal; margen de contribución; punto de equilibrio y estructura financiera, por medio de los cuales se establece el beneficio económico generado por la correcta toma de decisiones, los mismos que se pueden evaluar.

Indicador	Fórmula	Interpretación
EVA:	Utilidad antes de impuestos – (Activos x Costo de Capital)	Se puede afirmar que una empresa crea valor solamente cuando el rendimiento de su capital es mayor a su costo de oportunidad o tasa de rendimiento que los accionistas podrían ganar en otro negocio de similar riesgo. De otra manera, una empresa tiene EVA o genera valor si cubre los costos de producción o ventas, gastos operacionales y costo de capital y le sobra algo.
CONTRIBUCIÓN MARGINAL:	Ingresos operacionales – Costos y gastos variables	Es considerado también como el exceso de ingresos con respecto a los costos variables, exceso que debe cubrir los costos fijos y la utilidad o ganancia.
MARGEN DE CONTRIBUCIÓN:	$\frac{\text{Contribución marginal}}{\text{Ventas}}$	Determina por cada peso que se efectúe en ventas, que de ello se deja para cubrir los costos y gastos fijos
PUNTO DE EQUILIBRIO:	$\frac{\text{Costos Fijos}}{\text{Margen de Contribución}}$	Representa el nivel de actividad que permite, gracias al margen realizado (diferencia entre el nivel de ventas y los gastos variables que se derivan implícitamente de este volumen de negocios) poder pagar todas las demás cargas del ejercicio, es decir, los gastos fijos.
ESTRUCTURA FINANCIERA:	$\frac{\text{Pasivos/Activo y Patrimonio}}{\text{Activo}}$	Proporción de los activos que están siendo financiados con deuda de terceros o con capital propio.

Figura

12

Indicadores de diagnóstico financiero Nota: Boletín del *Instituto Nacional de Contadores Públicos, INCP* (2021)

Según un reporte de la firma auditora Deloitte (2021) sobre el Impacto del Covid-19 en el mercado inmobiliario, expone que ésta industria no se encuentra exenta a los efectos de la pandemia; más bien, es de las más golpeadas a nivel mundial “debido a la paralización de las actividades las empresas se encuentran enfocadas a nivel financiero, en la disminución de sus gastos operativos, cuidar la caja, velar por el mantenimiento del valor de sus activos y evaluar escenarios futuros para la industria” (p. 8).

Para lo cual, analizan sus escenarios financieros con la aplicación de herramientas como las razones o indicadores que muestren cómo se encuentran, para que la alta dirección tome decisiones oportunas. De la misma forma, en el estudio de Hevia y Neumeyer (2020) en el artículo llamado

Un marco conceptual para analizar el impacto económico del Covid-19 y sus repercusiones en las políticas, los autores coincidieron en que las medidas adoptadas por los gobiernos: “podrían llevar a un descenso del Producto Interno Bruto superior al de la Gran Depresión, pues existe una necesidad de liquidez sin precedentes, que podría agravarse, causando que probablemente muchas de las empresas en el mundo no puedan sostenerse y se incrementen las cifras del desempleo” (p. 1).

En el caso de Ecuador, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (2020) analizó el impacto financiero del Covid-19 en el país, encontrando que la crisis generada por la pandemia supone un desafío sin precedentes para el bienestar de los ecuatorianos; pues, la contracción de la economía refleja una caída entre del PIB entre un 7.3% y un 9.6% de acuerdo con las estimaciones realizadas por el Banco Central y aún más grave si se cumplen con las predicciones del Fondo Monetario Internacional (10.9%) (p. 4).

En este sentido, se busca determinar el impacto contable en el sector de los fideicomisos inmobiliarios a través del análisis de los estados financieros de una de las empresas de la industria, con la finalidad de conocer los efectos de la pandemia en este tipo de negocios. La investigación de Checa y Miranda (2020) de nombre Análisis del desempeño económico y de los factores que inciden en el sector de la construcción en el Ecuador. Retos y oportunidades post efecto Covid-19, señaló que:

La correlación entre las remesas, el PIB petrolero y la Remuneración Unificada (como variables independientes) y el PIB de la Construcción (como variable dependiente) dio como resultado de la prueba de R cuadrado 0.947, lo cual significa que las variables son altamente influyentes, dando un coeficiente Beta en relación al PIB petrolero de -0,131, direccionándose contrariamente al PIB de la construcción; sobre la remuneración unificada el resultado fue 0.823 impactando positivamente; finalmente, para las remesas que es de 0.75 afectando positiva y negativamente si el valor de las remesas aumenta o disminuye (p. 117 – 118).

El mismo autor, interpretó estos resultados señalando que el ingreso de divisas tiene influencia en el crecimiento del PIB Construcción; lo que significa que mientras más remesas entran al país, menos créditos hipotecarios se piden en las instituciones financieras. Esto a su vez podría afectar a las creaciones de nuevos fideicomisos inmobiliarios, perjudicando al sector. A su vez, el análisis de Gutiérrez y Mena (2021) en su trabajo denominado Efecto del Covid-19 y su incidencia financiera en las exportaciones del sector cacaotero; en donde los autores señalaron que desde inicios del 2020, la pandemia mundial afectó a algunos sectores productivos del Ecuador. Sin embargo, aunque los resultados evidenciaron que precisamente este sector no tuvo afectación alguna en sus exportaciones, a nivel interno se incrementaron los costos de producción afectando al pequeño productor.

Ante esta situación es indispensable analizar si existió un impacto en el sector de los fideicomisos inmobiliarios puesto que la industria de la construcción fue paralizada por algunos meses, generando desempleo, bajas inversiones y otros escenarios que podrían traer consecuencias financieras negativas. De la misma manera, en el caso de Arroba (2021), en la investigación llamada El comportamiento financiero y la sostenibilidad en las empresas pertenecientes al sector del turismo de la Provincia de Tungurahua, se pudo encontrar una relación entre el comportamiento financiero y el desarrollo de las empresas, llegando a la conclusión de que: “se reconoce en el comportamiento financiero de las empresas que algunas de ellas podrían colapsar. La falta de aplicación de los ratios financieros como medida de evaluación de la situación empresarial, genera una especie de inconsciencia constante en los administradores” (p. 82).

Por lo tanto, es importante la aplicación de la evaluación financiera mediante los ratios para cualquier tipo de negocio, porque permite dar a conocer la situación que enfrenta ante las obligaciones contraídas a corto y largo plazo.

Marco Normativo

Según la actividad realizada por el fideicomiso, se procede a elaborar los estados financieros, por ejemplo:

- Fideicomisos inmobiliarios en donde se construye y transfiere al constituyente para la venta, aplica el Estado de Situación Financiera y el Estado de Flujos de Efectivo.
- Fideicomisos inmobiliarios en donde se construye y vende las propiedades, aplica el Estado de Situación Financiera; Estado de Resultados; Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo.
- Fideicomisos inmobiliarios en donde se construye y transfiere para su uso, aplica el Estado de Situación Financiera; Estado de Cambios y el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo.

Por lo tanto, a continuación, el marco normativo expone tanto los aspectos contables como legales que deben cumplir este tipo de negocios fiduciarios.

Normas Internacionales de Contabilidad [NIC] aplicables al Fideicomiso Inmobiliario.

Las Normas Internacionales de Contabilidad [NIC] son los estándares que se crearon desde 1973 hasta 2001 por el International Accounting Standards Committee [IASC]; actual International Accounting Standards Board [IASB]. En vista de que el fideicomiso inmobiliario requiere la presentación de los mismos se tiene que deben cumplir las siguientes normas:

La NIC 1 La Presentación de los Estados Financieros. Establece los aspectos relacionados con la emisión de los estados financieros, su estructura, la uniformidad en el nombramiento de las cuentas y los principios sobre el devengado y la importancia relativa.

La NIC 2 sobre el tratamiento de los Inventarios. Se refiere a la valoración de las mercancías que componen este rubro el cual debe estimarse de su costo o valor neto de realización, de ellos, el menor. Además, se deben incluir los gastos relacionados a las compras, transformación e inversiones dentro del proceso de comercialización.

Se señala en la norma que es necesario la aplicación del método ponderado, pues el reconocimiento del costo ocurre con el registro de la venta; por otro lado, el valor de las provisiones derivadas del ajuste al valor neto de realización debe establecerse como gasto dentro del período y las reversiones por el incremento en el valor neto de realización se consideran como la reducción del costo de ventas dentro del período en que se producen.

La NIC 7 sobre los Estados de Flujos de Efectivo. Indica la forma de realizar el flujo de efectivo, ya sea a través del método directo e indirecto, debiendo segmentar los ingresos según su tipo (operación, inversión, financiamiento).

La NIC 8 sobre las Políticas Contables, los Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Establece cómo la entidad debe seleccionar sus políticas contables, el tratamiento adecuado y sus respectivos cambios dentro del período, teniendo como premisas las interpretaciones señaladas por el IASB. En cuanto a los errores significativos, estos deben enmendarse de forma retroactiva, teniendo que reformular el ejercicio anterior por medio del estado de situación financiera de apertura.

La NIC 23 los Costos por Préstamos. Señala que en los casos en los que se incurren en préstamos y se generan costos por dichas transacciones, siempre que sean atribuibles a la construcción de un activo cualificado se capitalizarán como mayor costo del activo, para ello se debe evaluar si la entidad gozará de beneficios económicos futuros y si podrán medirse con fiabilidad. Si existieran costos adicionales, deben reconocerse como un gasto.

La NIC 38 sobre Activos Intangibles. Define cómo se tratan a este tipo de activos cuando la entidad los adquiera o desarrolle, si generan beneficios económicos futuros estableciendo un costo fiable. Se contabilizan

según el método del costo o el método de revaluación (International Accounting Standards Board [IASB], 2021).

Normas Internacionales de Información Financiera aplicables al Fideicomiso Inmobiliario.

Por otro lado, las Normas Internacionales de Información Financiera [NIIF] también llamadas IFRS, son estándares técnicos contables adoptados por el International Accounting Standards Board [IASB]. Las normas aplicables en este sentido son:

La NIIF 9 sobre los Instrumentos Financieros. Define aquellos principios para el manejo de los activos financieros, considerando datos útiles y relevantes para los usuarios de la información contable. Trata sobre el reconocimiento, la medición y el deterioro del valor de los instrumentos financieros.

La NIIF 15 sobre el Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes. Busca informar sobre los pasos que deben seguirse para reconocer los ingresos provenientes de los contratos con clientes como sigue:

1. “Identificación de los contratos con clientes.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato.
3. Determinación del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción entre obligaciones de desempeño del contrato.
5. Reconocimiento del ingreso cuando o a medida que la entidad satisface una obligación de desempeño” (International Accounting Standards Board [IASB], 2021).

Código Orgánico Monetario y Financiero.

El Código Orgánico Monetario y Financiero (2014) regula los sistemas monetarios, regímenes de valores y seguros. En su artículo 27 el tratamiento de los fideicomisos, definiendo que se rigen a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores en cuanto a los términos de su constitución, operación y liquidación. Por otro lado, el artículo 34, regula la gestión fiduciaria dentro del sector público.

Además, dentro del capítulo 3 del mismo marco legal dispone en su artículo 238 acerca de las obligaciones de los accionistas, que estos son los responsables de la liquidez de la entidad según su participación accionaria; mientras que en el artículo 256 se señalan aquellas prohibiciones.

Cuando se trata de fideicomisos de garantía el artículo 340, señala que para la constitución del fideicomiso mercantil, portafolio de inversiones y cartera, como mínimo se debe aportar USD \$50.000 y la garantía debe ser menor al 140% del total del crédito.

Ley de Mercado de Valores

Es la norma encargada de regular la operación de oferta pública de valores, así como la intermediación en el mercado (Código Orgánico Monetario y Financiero; Ley de Mercado de Valores, 2006). Sobre los fideicomisos, el artículo 24 y 25 dispone que se deben otorgar mediante escritura pública y que la adhesión de los constituyentes será por escrito; en caso de no cumplir con aquello, tributarán sin exoneraciones.

Sobre las auditorías de los estados financieros de los fideicomisos inmobiliarios, dentro del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, en los artículos 21 y 22 se establece que deben inscribirse en el catastro y contratar servicios de auditoría externa desde el año de la constitución del fideicomiso mercantil hasta los estados financieros del año de la terminación del contrato.

La inscripción y el mantenimiento de la inscripción en el catastro público del Mercado de Valores. Los fideicomisos inmobiliarios, proyectos inmobiliarios con financiamiento de terceros y negocios fiduciarios en donde intervenga el sector público como constituyente o beneficiario o fideicomisos cuyo patrimonio se componga de recursos públicos, deberán ser inscritos dentro del Catastro Público del Mercado de Valores.

Para ello, debe presentar su solicitud hasta 15 días después de la constitución del negocio, adjuntando una copia de escritura pública y ficha registral. Ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se debe presentar hasta el 30 de abril del año siguiente los Estados Financieros auditados, las copias de rendición de cuentas con el respectivo sustento de los constituyentes o sus beneficiarios, pasaporte, RUC y domicilio, así como

las comisiones, honorarios y gastos incurridos en los negocios fiduciarios, el portafolio de las inversiones para los fideicomisos de inversión, además de cualquier detalle sobre hechos relevante que puedan afectar el desarrollo de los negocios fiduciarios.

Los elementos que componen el contrato del negocio fiduciario.

Se debe considerar:

- El objeto del negocio fiduciario, especificado según su tipo y finalidad.
- Las instrucciones, relacionadas a la gestión de la fiduciaria y cómo las de realiza.
- La información de quienes intervienen, es decir, su identificación, nacionalidad, domicilio, estado civil y condiciones de comparecencia de las partes.
- Los bienes, con sus características y condiciones que se transferirán al fideicomiso o encargo fiduciario.
- Las obligaciones y los derechos de las partes contratantes, esto implica a la fiduciaria, el fideicomitente y el fiduciario.
- La remuneración, con el detalle de los valores, fuentes de pago y gastos de quien administra el fideicomiso.
- Las transferencias de los activos a la terminación del contrato, de acuerdo a las circunstancias en las que se liquidará el contrato una vez que se entreguen los bienes a los beneficiarios.
- Los órganos del negocio fiduciario, que corresponde a las atribuciones que tienen los comités que se crean en el contrato.
- Los gastos pre operacionales, preliminares, construcción, administración del negocio y demás.
- Dentro del contrato se establece cómo se rendirá cuentas sobre el negocio, parámetros, forma y periodicidad al constituyente, al constituyente adherente y al beneficiario.

La auditoría externa de los fideicomisos inmobiliarios. Los fideicomisos mercantiles obligados a inscribirse dentro del castrato tienen que contratar los servicios de auditoría externa, exceptuando a aquellos en los que los constituyentes o beneficiarios pertenecen al sector público, salvo que se especifique.

Aquellos fideicomisos en los que se recepen recursos de promitentes compradores, constituyentes adherentes y ordenanza contractual deberán someterse a una auditoría externa, según la disposición legal y modalidad del negocio fiduciario. En el caso del inmobiliario, desde el año de la constitución del fideicomiso mercantil hasta los estados financieros del año de la terminación del contrato.

Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno, LRTI.

Dentro del ámbito tributario los fideicomisos inmobiliarios gravan las transacciones de compra de materiales, pago de honorarios, avance de obra, pago de dividendos, transferencias al exterior, entre otras operaciones. Además, se encuentran en la obligación de declarar:

- Impuesto al Valor Agregado (IVA), con la tarifa 12%.
- El Impuesto a la Renta (IR), con la tarifa del 25%.
- Salida de Divisas (ISD), de acuerdo a la base imponible.

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD.

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (2010) faculta a los municipios a imponer tributos, en el caso de los fideicomisos inmobiliarios:

El Impuesto de Alcabala. Cuando el constituyente aporta bienes inmuebles al patrimonio autónomo y transfiere el dominio a favor del fideicomiso, ya sea a título oneroso o gratuito se encuentra exenta del pago de este tributo debido a que no genera ningún provecho económico ni para el constituyente ni para la fiduciaria. Tal como lo señala su artículo 536:

Están exonerados del pago de todo impuesto tasa o contribución inclusive el impuesto a la plusvalía, las transferencias de dominio de bienes inmuebles que se efectúen con el objeto de constituir un fideicomiso mercantil (Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización [COOTAD], 2010, p. 149).

Con la restitución del dominio ante el incumplimiento de las condiciones del contrato, por cuestiones fortuitas, de fuerza mayor o por efectos contractuales determinan que los bienes se acogen a la exención, grabándose sólo en la transferencia del fiduciario a los beneficiarios cuando se cumple la finalidad del contrato como señala el artículo 527:

Son objeto del impuesto de alcabala los siguientes actos jurídicos que contenga el traspaso de dominio de bienes inmuebles: ... e) las transferencias gratuitas y onerosas que haga el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento con las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil (Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización [COOTAD], 2010, p. 145).

En este tributo el sujeto activo es el municipio donde se encuentra el bien; mientras que los sujetos pasivos son los beneficiarios del fideicomiso mercantil, siendo su tarifa el 1% del valor mayor entre el avalúo catastral y el precio de venta.

El Impuesto de Patentes Municipales y Metropolitanas. En la sección novena se establecen sujetos pasivos, bases imponibles, exenciones y reducciones del impuesto a la patente. Dentro del artículo 547:

Están obligados a obtener la patente y, por ende, el pago anual del impuesto..., las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal o metropolitana, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales (Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización [COOTAD], 2010, p. 151).

El hecho generador en los fideicomisos inmobiliarios aparece en el ejercicio permanente de las actividades económicas, mientras que los fideicomisos de garantía y administración cuando no producen bienes, ni servicios se encuentran exentos del pago del impuesto.

Su base imponible es el patrimonio de los sujetos pasivos, la tarifa aplicada será la decretada en el cantón donde se producen las actividades económicas.

Capítulo II: Metodología de la Investigación

Diseño de Investigación

El diseño de investigación según los autores Arnau et al., (1990) permite iniciar el proceso de transformar los datos obtenidos de los sujetos de estudio, porque determina la participación del investigador en el escenario analizado. Como se muestra a continuación, un proceso básico de tratamiento de datos a menudo tiene los siguientes pasos:

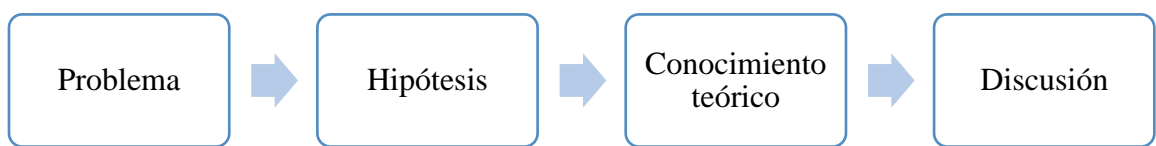


Figura 13

Tratamiento de la problemática

Nota. Adaptado de *Metodología de la investigación en ciencias del comportamiento*, por Arnau et al., (1990), p. 20.

Es decir, el tratamiento de la problemática inicia con el planteamiento del problema, resaltando la importancia de su estudio y posteriormente la determinación de causas y efectos que generan un conocimiento a comprobar o hipótesis, para luego seleccionar teorías que avalan la comprobación y describen a los sujetos de estudio en una discusión de datos con los que posteriormente se determina su conclusión.

Para los autores Guerrero y Guerrero (2014) la problemática culmina con un conocimiento empírico, el mismo que representa aquellos puntos de vista que el investigador considera comprobable. Por lo que, para incursionar en el siguiente paso, en donde a través de conocimiento teórico se obtienen datos relevantes, se debe ejecutar un plan de investigación, el mismo que se analiza a continuación:

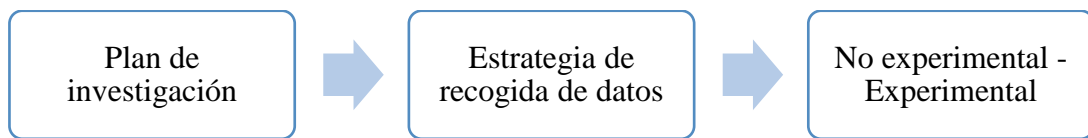


Figura 14

Nivel teórico conceptual Nota. Adaptado de Metodología de la investigación en ciencias del comportamiento, Arnau et al., (1990), p. 22.

Entonces, el proceso a nivel teórico conceptual inicia con el plan de investigación, donde se debe detallar, qué hacer con los datos recopilados, cómo comprobar el pensamiento empírico y seguir las recomendaciones referidas en la teoría, consecuentemente se ejecuta la recolección de datos, pero cabe destacar la posición del investigador, si el mismo interactúa o no en la problemática.

De acuerdo con Hernández et al., (2014) el diseño de la investigación corresponde a las diferentes estrategias que el investigador debe aplicar para obtener información relacionada al tema en estudio con la finalidad de comprender su origen, causas y consecuencias. A través de la planificación se establecen las directrices que se deberán enfrentar para conocer a profundidad el fenómeno.

Para identificar el diseño, es necesario que se establezcan los objetivos del estudio que permitan analizar las variables que se han seleccionado para validar si inciden o no en el tema. En el caso de esta investigación, se busca establecer la incidencia contable que provocó la pandemia por el Covid-19 en un fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil, tomando como base de análisis los indicadores financieros mediante un análisis comparativo entre los períodos 2019 – 2020.

En este sentido, el diseño no experimental, se caracteriza por el análisis superficial del problema, donde la participación del investigador es totalmente nula, es decir, no influye sobre los resultados del problema, por ende, la investigación concluye con una descripción del problema, la existencia del mismo, asegurado por los sujetos de estudio y en algunas

ocasiones alguna propuesta que se puede garantizar su efectividad por la proyección de un beneficio (Toro y Parra, 2006, p. 16). Para ello, se procederá a aplicar un diseño no experimental, debido a que se revisarán e interpretarán únicamente la información financiera de los años escogidos, sin que ello implique la manipulación de las variables de investigación.

En vista de que se observarán datos históricos de una entidad específica, esta investigación tiene una visión retrospectiva. Sin embargo, también es transversal, ya que se obtendrá información para el estudio una sola vez (Malhotra, 2008, p. 84).

Tipo de Investigación

Los tipos de investigación permiten aportar mecanismos que se deben seguir para convertir los datos en informes relevantes, por ende, dependiendo de las necesidades de resolver o aportar con una estrategia hacia el problema, se seleccionaron tres tipos de investigaciones, a continuación, se detalla la relación de cada uno de los alcances de la investigación, con cada clasificación descrita:

Tabla 1.

Tipos de investigación.

Alcance	Propósito de la investigación
Descriptivo	Detallar las características de los sujetos de estudio, es decir, aquellos a los que va dirigida la solución del problema. En este caso el fideicomiso inmobiliario.
Explicativo	Establecer las variables que incidieron en los resultados financieros del fideicomiso inmobiliario.

Nota. Adaptado de *Metodología de la investigación*, por Muñoz (2015)

Se puede señalar también que esta investigación puede encajar en la concluyente descriptiva porque la intención es analizar los efectos financieros de la pandemia por el Covid – 19.

Fuentes de Información

Según Arias (2016) se conocen como fuentes de información a aquellas personas, escritos, videos, entre otros, que aportan con datos relevantes en relación a la investigación. Se puede señalar que estas se clasifican en fuentes primarias o vivas y fuentes secundarias o documentales.

Sobre las fuentes primarias, estas suelen encontrarse de manera directa en el fenómeno, brindando datos más exactos sobre las causas y consecuencias. En este caso corresponde al auditor del fideicomiso inmobiliario quien podrá responder acerca de los resultados financieros obtenidos por la entidad y su relación con la pandemia.

En cuanto a las fuentes secundarias, estas constituyen análisis previos de terceros que se pueden obtener mediante revisiones, como por ejemplo los estados financieros e informes de auditoría del fideicomiso inmobiliario en estudio.

Enfoque de la Investigación

El enfoque de la investigación, no es otra cosa que el manejo o naturaleza de los datos. Por este motivo, es necesario destacar que se estudiarán los estados financieros del fideicomiso inmobiliario para determinar el impacto contable por la pandemia del Covid – 19. Por lo tanto, se busca aplicar la investigación de enfoque mixto, cualitativa y cuantitativa.

Según Vega et al., (2012) la investigación cualitativa se refiere al tratamiento de información en donde se describen las características del objeto investigado, basado en opiniones o puntos de vista de expertos o individuos que interactúan dentro del entorno investigado.

Mientras que la investigación con enfoque cuantitativo a criterio de Arnau et al., (1990) señala que se aplica cuando los datos son medibles, es decir se pueden contar, dando como resultado un indicador que asegura el comportamiento de las variables que componen el problema.

Con esta conceptualización coinciden Hernández et al., (2014) que especifican al enfoque cualitativo como el que trata aspectos calificables de la información; mientras que definen al cuantitativo como aquel que utiliza métodos estadísticos para medir los datos recolectados.

Población y Muestra

De acuerdo a Moguel (2011) la población se describe como un conjunto de objetos o individuos que guardan una característica en común o están asociados con el efecto o causa de la presencia del problema, por lo tanto su tratamiento es clave, para obtener información sobre el comportamiento o presencia en el entorno, mientras que la muestra se detalla como una parte representativa de la información, la cual sirve para obtener datos relevantes con una menor presencia de individuos, lo que facilitan con ello la conformación de datos que aporten posteriormente a la conclusión de la investigación.

De la misma forma, Malhotra (2008) especificó que la población es la suma de todos los componentes que forman un conjunto común de características de un universo.

También se puede señalar que forman parte de ella todos los individuos, objetos o medidas que tienen características comunes observables en un lugar y en un momento determinado, precisamente donde se desarrollará la investigación (p. 335).

En este caso particular de estudio, el análisis se centra en una entidad fiduciaria de tipo inmobiliario previamente seleccionado por los investigadores, por lo cual se tomará el método del caso, la cual permite seleccionar una sola empresa.

De esta manera, se caracterizará la problemática de la entidad, abordando los problemas para sistematizarlos y analizarlos según sea el caso.

Permitiendo enfocar los esfuerzos en la revisión exhaustiva del fenómeno, que corresponde a la situación financiera del fideicomiso inmobiliario, para determinar el impacto de la pandemia.

Se aplicarán las fases que siguen:

- Selección del caso, para tener claro qué se desea analizar, estableciendo su utilidad;
- Elaboración de preguntas sobre el tema
- Observación
- Entrevistas
- Análisis de los resultados.

Herramientas de Investigación

De acuerdo con Hernández et al., (2014) las herramientas de investigación con las técnicas que debe aplicar el investigador para recolectar la información sobre el fenómeno que estudia, entendiendo su causa y efecto.

Para este proyecto se aplicarán herramientas como la observación, la entrevista y el análisis financiero a través de ratios.

En el caso de la observación, ésta permite adquirir conocimientos a través de vista; pues el investigador se coloca frente al objeto de estudio con la finalidad de mantenerlo por un tiempo hasta que tenga los datos necesarios para su análisis situacional.

Según Malhotra (2008) si el fenómeno observado ocurre con frecuencia o es de breve duración, los procedimientos de observación serían más baratos y más rápidos que los de encuesta población (p.209).

Por otro lado, la entrevista, consiste en la conversación entre dos personas para conocer a profundidad una problemática. Se realizan preguntas abiertas, concretas y puntuales, con una preparación previa en un ambiente natural e informal.

Capítulo III: Resultados

Tabla 2

Consideraciones sobre la afectación de los ingresos por la pandemia (Parte I)

1. ¿Cree usted que la pandemia ha afectado en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios?		
CPA. Andrés Martínez	Ing. Jessica Aspiazu	Ing. Pedro Huacón
El sector de los Fideicomiso inmobiliario no es ajeno a los efectos de esta crisis producida por el Covid-19 y en muchos aspectos, es una de las industrias que más está siendo impactada por la situación económica actual.	Con operaciones y transacciones prácticamente paralizadas los Fideicomisos inmobiliarios vieron afectadas sus operaciones en el tema de recaudación y trabajos en obras de los proyectos	La pandemia afectó a todos los sectores pero los fideicomisos inmobiliarios en mayor grado por la escasez de proyectos

Tabla 3

Consideraciones sobre la afectación de los ingresos por la pandemia (Parte II)

1. ¿Cree usted que la pandemia ha afectado en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios?		
Ing. Martha Benavidez	Eco. Paola Crespo	Ing. Raúl Ortiz
La pandemia afecta de manera directa a todos los proyectos que tiene como relevación el inicio de algo y ente caso los proyectos inmobiliarios que impera los recursos fueron afectados de manera directa	Si, por cuanto el sector inmobiliario no es ajeno a los efectos de la crisis ocasionada por la pandemia	Si

En cuanto a la generación de ingresos los expertos han coincidido en que la presencia de la pandemia tuvo una gran incidencia en la poca o nula inversión de nuevos proyectos en el área inmobiliaria:

Tabla 4

Consideraciones sobre la oportunidad de generar ingresos con la pandemia (Parte I)

2. ¿Cómo ha afectado la presencia de la pandemia sobre la generación de ingresos en los Fideicomisos inmobiliarios?

Ing. Martha Benavidez

Si hay afectación en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios, con operaciones transacciones prácticamente paralizadas, el sector inmobiliario está enfocando sus acciones en disminuir sus gastos operativos ya que no hay suficientes ingresos.

Eco. Paola Crespo

La paralización de la industria de construcción por el Covid-19 se ve reflejado en altos niveles de desempleo. Además, la inversión en construcción tiene un efecto multiplicador en la economía, generando empleo indirecto y dinamiza otras industrias que forman parte de la cadena de producción. Así mismo, este sector emplea una alta proporción de la población no calificada y vulnerable socioeconómicamente que depende de los ingresos diarios, afectando a poblaciones que no cuentan con un “colchón económico”.

Ing. Raúl Ortiz

Recordemos que los fideicomisos inmobiliarios tienen como objetivos organizar adecuadamente los recursos de promitentes comprado y por ende que el proyecto se cumpla, debido a las recesiones de los últimos años, ha sido imposible generar nuevos proyectos y por ende los únicos ingresos que esas fiduciarias solo proviene de los diferentes tipos de fideicomisos

Tabla 5

Consideraciones sobre la oportunidad de generar ingresos con la pandemia (Parte II)

2. ¿Cómo ha afectado la presencia de la pandemia sobre la generación de ingresos en los Fideicomisos inmobiliarios?

Ing. Martha Benavidez

Con la paralización de proyectos y programa inmobiliarios esto provocó que menos interesados no se arriesguen a este negocio y por ende los flujos sea cada vez inferiores.

Eco. Paola Crespo

Al no existir la inversión en este tipo de proyectos por la falta de poder adquisitivo

Ing. Raúl Ortiz

En Guayaquil se observó que ciertos proyectos inmobiliarios desaceleraron su desarrollo durante 2020 por el temor de las personas a quedarse sin liquidez en un entorno de incertidumbre generado por la paralización de actividades públicas y privadas, una de las medidas para reducir la velocidad de propagación de Covid-19.

Para contrarrestar el impacto de esta problemática mundial, la mayoría de las entidades han cuidado su caja, y sus activos, extendiendo sus planes de financiamiento.

Tabla 6

Consideraciones sobre las medidas para contrarrestar el impacto del Covid en la liquidez (Parte I)

3. ¿Qué medidas ha tomado los Fideicomisos inmobiliarios para contrarrestar el impacto que ha tenido el Covid-19 en la liquidez?

CPA. Andrés Martínez

Ing. Jessica Aspiazu

Ing. Pedro Huacón

Una de las medidas que se ha tomado es evaluar escenarios post Covid-19, visualizando los cambios sustanciales que se darán en los Fideicomisos inmobiliarios, defendiendo iniciativas y proyectos que permitan adaptarse a los cambios, identificando riesgos y defendiendo sus planes de mitigación

Sus acciones fueron cuidar su caja, velar por sus activos y evaluar escenarios post pandemias

Potencializar los proyectos existentes, crear nuevos servicios para de esta manera generar una mayor rentabilidad.

Tabla 7

Consideraciones sobre las medidas para contrarrestar el impacto del Covid en la liquidez (Parte II)

3. ¿Qué medidas ha tomado los Fideicomisos inmobiliarios para contrarrestar el impacto que ha tenido el Covid-19 en la liquidez?

Ing. Martha Benavidez

Preservar los recursos a través de una adecuada administración de efectivo

Eco. Paola Crespo

En muchos casos la promotora del proyecto ha visto la necesidad de extender sus planes de financiamiento e incluso de presentar ofertas que resulten atractivas para el cliente.

Ing. Raúl Ortiz

Algunos proyectos fueron comprensivos frente a esta situación y dieron períodos de gracia a los promitentes compradores para el pago de sus cuotas, sin afectar los acuerdos de promesas de compraventa.

Los profesionales señalaron que es de suma importancia que los fideicomisos inmobiliarios cuenten con una adecuada planificación en relación al ciclo de efectivo, para lograr una correcta administración:

Tabla 8

Consideraciones sobre la planificación del ciclo del efectivo (Parte I)

4. ¿Es importante que los Fideicomisos inmobiliarios dispongan de una planificación sobre las decisiones en el ciclo de efectivo?

CPA. Andrés Martínez

Claro que sí, entender y dimensionar los requerimientos de capital de su negocio en el corto y mediano plazo

Ing. Jessica Aspiazu

Sí. Esto nace desde el momento que puede utilizar los recursos de los promitentes compradores y la línea de crédito

Ing. Pedro Huacón

En general, todos los sector actualmente se encuentra en la titánica tarea de administración del flujo, y por ende una adecuada planificación lo importante es que todos trabaje en una misma dirección y más aún los sectores más afligidos

Tabla 9

Consideraciones sobre la planificación del ciclo del efectivo (Parte II)

4. ¿Es importante que los Fideicomisos inmobiliarios dispongan de una planificación sobre las decisiones en el ciclo de efectivo?

Ing. Martha Benavidez	Eco. Paola Crespo	Ing. Raúl Ortiz
Por supuesto es de suma importancia un adecuado de manejo del efectivo.	Definitivamente, porque de una buena planificación dependerán los resultados económicos, contar con el presupuesto requerido, llegar al punto de equilibrio y entregar el proyecto en el tiempo establecido	Si, considerando que el ciclo de operación de un proyecto inmobiliario suele durar varios años, desde su planificación hasta concluir la construcción.

Quando las deudas superan a los montos de los activos corrientes, los fideicomisos inmobiliarios y sus administraciones buscan mitigar el impacto negociando con proveedores, restructurando las deudas y consiguiendo financiamiento.

Tabla 10

Consideraciones sobre las alternativas de financiamiento (Parte I)

5. ¿Qué alternativas se toman en caso que las deudas a corto plazo superen los montos del activo corriente en los Fideicomisos inmobiliarios?

CPA. Andrés Martínez	Ing. Jessica Aspiazu	Ing. Pedro Huacón
Disminuir las fuentes alternativas de financiamiento	En caso de deudas con IFIS se dieron por parte del gobierno decretos de diferimientos de pagos.	Tratar de mitigar el impacto a corto plazo, la recomendación que se podría dar en estos momentos podría ser: <ul style="list-style-type: none">• Negociaciones con los proveedores.• Reestructuración de la deuda. Financiamiento interno con los accionistas

Tabla 11

Consideraciones sobre las alternativas de financiamiento (Parte II)

5. ¿Qué alternativas se toman en caso que las deudas a corto plazo superen los montos del activo corriente en los Fideicomisos inmobiliarios?

Ing. Martha Benavidez	Eco. Paola Crespo	Ing. Raúl Ortiz
Acogerse a las reestructuraciones aprobadas por el Gobierno de turno.	<ul style="list-style-type: none">• Aporte de los constituyentes.• Financiamiento.• Inversión	Ciertos proyectos inmobiliarios han tenido que recurrir a préstamos bancarios. Otros han recibido financiamiento de partes relacionadas, considerando que atrás de un proyecto inmobiliario suele estar un grupo económico solvente que lo avala.

Ante una supuesta variación de cifras del beneficio, las conclusiones fueron que no es posible falsear información bajo ningún concepto, puesto que es contrario a la ética profesional y los principios contables:

Tabla 12

Consideraciones sobre las variaciones de las cifras de beneficio (Parte I)

6. ¿Es cierto que un Fideicomiso puede presentar varias cifras de beneficio distintas en un mismo ejercicio?		
¿Cómo se puede conseguir eso?		
CPA. Andrés Martínez	Ing. Jessica Aspiazu	Ing. Pedro Huacón
Sí. Una vez terminado el ejercicio, el beneficio se puede aumentar o disminuir variando la amortización, los stocks, las provisiones por incobrables, otras provisiones del año, las provisiones de años anteriores... Además, con ayuda de clientes y proveedores, se pueden variar las ventas, el coste de mercancías vendidas, los gastos de publicidad.	No.	No, es imposible realizar este efecto

Tabla 13

Consideraciones sobre las variaciones de las cifras de beneficio (Parte II)

6. ¿Es cierto que un Fideicomiso puede presentar varias cifras de beneficio distintas en un mismo ejercicio? ¿Cómo se puede conseguir eso?		
Ing. Martha Benavidez	Eco. Paola Crespo	Ing. Raúl Ortiz
Es la primera vez que escucho esto, no existe teoría contable que permita esta figura.	Jamás se puede distorsionar la información contable	Los beneficios dependerán del tipo de fideicomiso inmobiliario: para viviendas, oficinas, locales comerciales, etc. Algunos fideicomisos inmobiliarios se vieron obligados a otorgar incentivos a los arrendatarios, como condonación parcial o total de cánones o diferimiento del pago. Otros experimentaron la devolución del local u oficina arrendada por el cierre del negocio.

Ante la ausencia de liquidez en las empresas de fideicomisos inmobiliarios, se debe resaltar que las entidades buscan financiamiento que les permita operar con normalidad hasta que mejoren las condiciones del mercado:

Tabla 14

Consideraciones sobre las medidas ante la escasez de entrada de efectivo en el Fideicomiso inmobiliario (Parte I)

7. ¿Cuáles son las medidas más importantes que está considerando ante la escasez de entrada de efectivo en el Fideicomiso inmobiliario ante el Covid-19?

CPA. Andrés Martínez	Ing. Jessica Aspiazu	Ing. Pedro Huacón
Buscar fuentes alternativas de financiamiento, ya que la liquidez será un activo clave durante periodos de incertidumbre.	Entre las medidas se encuentra se conversó con nuestros clientes y se flexibilizo los planes de pago por las compras de sus viviendas. Con los proveedores se presentaron planes de pagos por los valores pendientes de cancelar.	Crear proyectos a un costo medio para que se pueda ajustar al presupuesto de cada uno de los interesados

Tabla 15

Consideraciones sobre las medidas ante la escasez de entrada de efectivo en el Fideicomiso inmobiliario (Parte II)

7. ¿Cuáles son las medidas más importantes que está considerando ante la escasez de entrada de efectivo en el Fideicomiso inmobiliario ante el Covid-19?		
Ing. Martha Benavidez	Eco. Paola Crespo	Ing. Raúl Ortiz
Dinamizar la cartera de clientes, mediante programa de reestructuración y facilidades de pago. Con los proveedores se presentaron planes de pagos por los valores pendientes de cancelar.	Crear estrategia con otros proyectos por ejemplo emitir acciones u obligaciones	La primera medida es la intensificación de las ventas sobre maqueta y plano; la segunda es el financiamiento bancario o mediante la emisión de obligaciones colocadas en el mercado de valores; y la tercera medida es el financiamiento proveniente de accionistas u otras partes relacionadas.

Sobre la planificación del punto de equilibrio, esto es fundamental al iniciar las operaciones fiduciarias de acuerdo al objeto establecido en el contrato.

Tabla 16

Consideraciones sobre la planificación del punto de equilibrio (Parte I)

8. ¿Actualmente se dispone una planificación basada en un punto de equilibrio operativo o financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?		
CPA. Andrés Martínez	Ing. Jessica Aspiazu	Ing. Pedro Huacón
Sí	Correcto. Al iniciar el proyecto se valora cuantas ventas se deben realizar para llegar al punto de equilibrio en ventas y económico	En cada reunión de junta con los beneficiarios se debe cumplir con una serie de parámetros que garanticen el propósito del proyecto.

Tabla 17

Consideraciones sobre la planificación del punto de equilibrio (Parte II)

8. ¿Actualmente se dispone una planificación basada en un punto de equilibrio operativo o financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

Ing. Martha Benavidez	Eco. Paola Crespo	Ing. Raúl Ortiz
Siempre ha existido una adecuada planificación y por ende el punto de equilibrio	En la actualidad sería el financiero más que operativo	Si. Los proyectos inmobiliarios suelen iniciar la construcción una vez que se ha alcanzado un punto de equilibrio en la porción vendida.

Sobre las políticas de cobros algunos se contradicen respecto del impacto que generaría en el proyecto el incremento de los intereses o la flexibilización de las cuotas para los clientes.

Tabla 18

Consideraciones sobre las políticas de cobro (Parte I)

9. ¿Considera que una política en cobros flexibilizada podría acompañar con mejores expectativas de ingresos?		
CPA. Andrés Martínez	Ing. Jessica Aspiazu	Ing. Pedro Huacón
Sí	No. Una política de cobros flexibilizada hace encarecer costos financieros para el proyecto y se reduce la utilidad del constituyente.	Inmediatamente que empezó esta crisis las empresas que tuvieron que generar políticas que ayuden a prevalecer la continuidad del proyecto.

Tabla 19

Consideraciones sobre las políticas de cobro (Parte II)

9. ¿Considera que una política en cobros flexibilizada podría acompañar con mejores expectativas de ingresos?		
Ing. Martha Benavidez	Eco. Paola Crespo	Ing. Raúl Ortiz
Sí	No. Una política de cobros flexibilizada hace encarecer costos financieros para el proyecto y se reduce la utilidad del constituyente.	Si. Ver respuesta de pregunta 3.

La estructura del apalancamiento financiero en los fidecomisos inmobiliarios se da a través de emisión de obligaciones, financiamiento con el sector público y privado.

Tabla 20

Consideraciones sobre el apalancamiento financiero de los fideicomisos (Parte I)

10. ¿Cómo en la actualidad está estructurado el apalancamiento financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?		
CPA. Andrés Martínez	Ing. Jessica Aspiazu	Ing. Pedro Huacón
Deudas con entidades financieras, accionistas o con terceros.	Solo con financiamiento de instituciones financieras, aporte del constituyente y recaudación de los compradores promitentes.	De lo que tengo entendido el apalancamiento lo están tratando en conjunto, esto quiere decir un acuerdo en los beneficiarios del proyecto y los acreedores.

Tabla 21

Consideraciones sobre el apalancamiento financiero de los fideicomisos (Parte II)

10. ¿Cómo en la actualidad está estructurado el apalancamiento financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?		
Ing. Martha Benavidez	Eco. Paola Crespo	Ing. Raúl Ortiz
Negociar con sistema financiero o la emisión de alguna obligación.	Con un adecuado presupuesto financiero y reajustado.	(a) Aportaciones de accionistas; (b) préstamos bancarios y/o emisiones públicas de obligaciones; (c) préstamos de partes relacionadas; y (d) anticipos de clientes.

Los profesionales estimaron que los ingresos del fideicomiso inmobiliario para el que trabajan, en el período 2020 en relación con el 2019, no son comparables pues se trató de un período atípico por la pandemia.

Tabla 22

Consideraciones sobre perspectivas de ingresos en el 2020 (Parte I)

11. ¿Cómo espera que los ingresos del Fideicomiso inmobiliario en 2020 se comparen con sus ingresos de 2019?		
CPA. Andrés Martínez	Ing. Jessica Aspiazu	Ing. Pedro Huacón
En realidad, el impacto que hubo en el 2020 frente el 2019 si es notorio, hubo pérdidas en muchos Fideicomisos inmobiliarios, tanto que se tuvieron que cancelar algunas obras que ya estaban en construcción.	No es comparable porque en un año hubo pandemia y en otro no	No hay referente e comparación yo considero que el año 2020 debe analizarlo de manera aislada

Tabla 23

Consideraciones sobre perspectivas de ingresos en el 2020 fideicomisos (Parte II)

11. ¿Cómo espera que los ingresos del Fideicomiso inmobiliario en 2020 se comparen con sus ingresos de 2019?		
Ing. Martha Benavidez	Eco. Paola Crespo	Ing. Raúl Ortiz
No se puede comprar es un año atípico.	Claramente los ingresos del 2020 serán inferiores en relación a los obtenidos en el 2019 debido a la pandemia.	En 2020, los ingresos disminuyeron en comparación con 2019. En el 2021, la incertidumbre continúa. Algunos negocios que cerraron en 2020 han reanudado sus operaciones trabajando desde la vivienda de sus dueños. Ciertos arrendatarios que sobrevivieron el 2020 están solicitando renegociar los contratos de arrendamientos. El descubrimiento para algunos de que el teletrabajo es posible, podría ocasionar una disminución en la adquisición o arrendamiento de oficinas.

Para mejorar la rentabilidad sobre activos y sobre patrimonio en los fideicomisos inmobiliarios considerando la situación actual del país, los expertos sugieren gestionar las cuentas por cobrar, elaborar un plan de negocios y acogerse a las medidas de reactivación económica del Gobierno Nacional:

Tabla 24

Consideraciones sobre cómo mejorar la rentabilidad (Parte I)

11. ¿Cómo espera que los ingresos del Fideicomiso inmobiliario en 2020 se comparen con sus ingresos de 2019?		
CPA. Andrés Martínez	Ing. Jessica Aspiazu	Ing. Pedro Huacón
Sí, buscando alternativas como gestionar las cuentas por cobrar, negociando y conciliando con sus deudores, para garantizar el ingreso de flujo de efectivo a la caja, y evitando las morosidades incobrables.	Puede mejorar con una adecuada puesta en marcha del proyecto. Es decir, realizando un buen bussiness plan. Y con un buen control de los gastos pre operativos y con el cumplimiento en los tiempos.	Actualmente el gobierno está creando programa de reactivación económica, por lo que es muy pronto sacar una conclusión, soy de la idea que debemos vivir la situación

Tabla 25

Consideraciones sobre cómo mejorar la rentabilidad (Parte II)

10. ¿Cómo en la actualidad está estructurado el apalancamiento financiero en los Fidecomisos inmobiliarios?		
Ing. Martha Benavidez	Eco. Paola Crespo	Ing. Raúl Ortiz
Aplicar una adecuada planeación estrategia, para magnificar el patrimonio de la misma.	Se esperan obtener mejores resultados con la reactivación económica.	Los proyectos inmobiliarios orientados a vivienda, considerando el aumento progresivo de la población y su edad

Finalmente, se puede señalar que las principales fuentes de presión financiera en este sector ha sido la obtención de liquidez para cubrir deudas, tanto con bancos y proveedores, pues se presentó una ausencia de recursos e inversión.

Tabla 26

Consideraciones sobre la principal fuente de presión financiera durante la pandemia (Parte I)

13. ¿Cuál es la principal fuente de presión financiera que enfrenta los Fideicomisos inmobiliarios durante la pandemia de Covid-19?		
CPA. Andrés Martínez	Ing. Jessica Aspiazu	Ing. Pedro Huacón
La liquidez para solventar todas las deudas	Pago a diversas instituciones financieras y proveedores.	La escasa fuente de generación de recursos y pocas alianzas.

Tabla 27

Consideraciones sobre la principal fuente de presión financiera durante la pandemia (Parte II)

13. ¿Cuál es la principal fuente de presión financiera que enfrenta los Fideicomisos inmobiliarios durante la pandemia de Covid-19?		
Ing. Martha Benavidez	Eco. Paola Crespo	Ing. Raúl Ortiz
Alianzas estratégicas y adecuadas negociaciones con los actores de su entorno.	La falta de inversión.	Fueron los costos fijos como el gasto de personal.

Análisis de las entrevistas

La primera pregunta realizada a los expertos, se relaciona con la opinión personal de cada uno de ellos sobre la afectación que ha tenido la pandemia en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios. Todos los seis expertos en el sector mencionado coinciden con que sin duda el impacto que ha tenido el Covid-19 en los estados financieros de los Fideicomisos es notorio.

Además, todos concuerdan con que una de las principales razones por la que los Fideicomisos inmobiliarios ha tenido un impacto significativo se debe a la paralización de los proyectos en el 2020. Sin embargo, coinciden con que un adecuado presupuesto financiero podría alcanzar el punto de equilibrio para cumplir con todas las instrucciones fiduciarias.

Los investigadores del presente trabajo concluyen que la afectación que tendrá los estados financieros de los Fideicomisos inmobiliarios producto del Covid-19 si afectará de manera significativa en la toma de decisiones de la Gerencia debido a la paralización de obras importantes que inciden de manera significativa en los estados financieros de los Fideicomisos inmobiliarios de la ciudad de Guayaquil. Para mitigar este impacto que ha traído consigo la pandemia, se debe buscar negociaciones con los proveedores, reestructuración de la deuda y financiamiento con los constituyentes.

Método del caso

El estudio de caso es uno de los métodos más aplicados por este tipo de investigación, ya que se enfoca en una problemática más no en las estadísticas. Para el método del caso se debe seleccionar una empresa de acuerdo al sector en el que se evaluará la presente investigación, es el caso de los Fideicomisos inmobiliarios de la ciudad de Guayaquil. La empresa seleccionada por motivos de confidencialidad se la denominará XYZ S.A.

Los Fideicomisos inmobiliarios de la ciudad de Guayaquil deben conocer la situación financiera y esto se puede dar por medio de ratios financieros. Para la presente investigación se seleccionó un Fideicomiso inmobiliario, para corroborar la incidencia que ha tenido el Covid-19 en los Fideicomisos inmobiliarios de la ciudad de Guayaquil en el periodo 2019-2020.

Análisis financiero de empresas inmobiliarias.

Con la finalidad de establecer el impacto contable que generó la paralización de actividades en el sector de los fideicomisos inmobiliarios de la ciudad de Guayaquil producto de la pandemia por el Covid-19, a continuación, se procede a analizar un caso puntual con la aplicación de los indicadores financieros y análisis comparativo entre los periodos 2019 y 2020 de un fideicomiso inmobiliario que se de lo denominará XYZ S.A.

El fideicomiso inmobiliario seleccionado es un proyecto que busca construir y vender edificios inteligentes en la ciudad de Guayaquil y es considerado como un hito en el desarrollo arquitectónico que se encontrará en el corazón del Parque Empresarial Colón, con dos torres de 40 m y 50 m de altura, en ocho y once pisos de construcción. Dentro de esta plaza se podrán observar parqueos, salas de reuniones, oficinas corporativas y empresariales, salones de eventos, como se muestra en la figura 15:

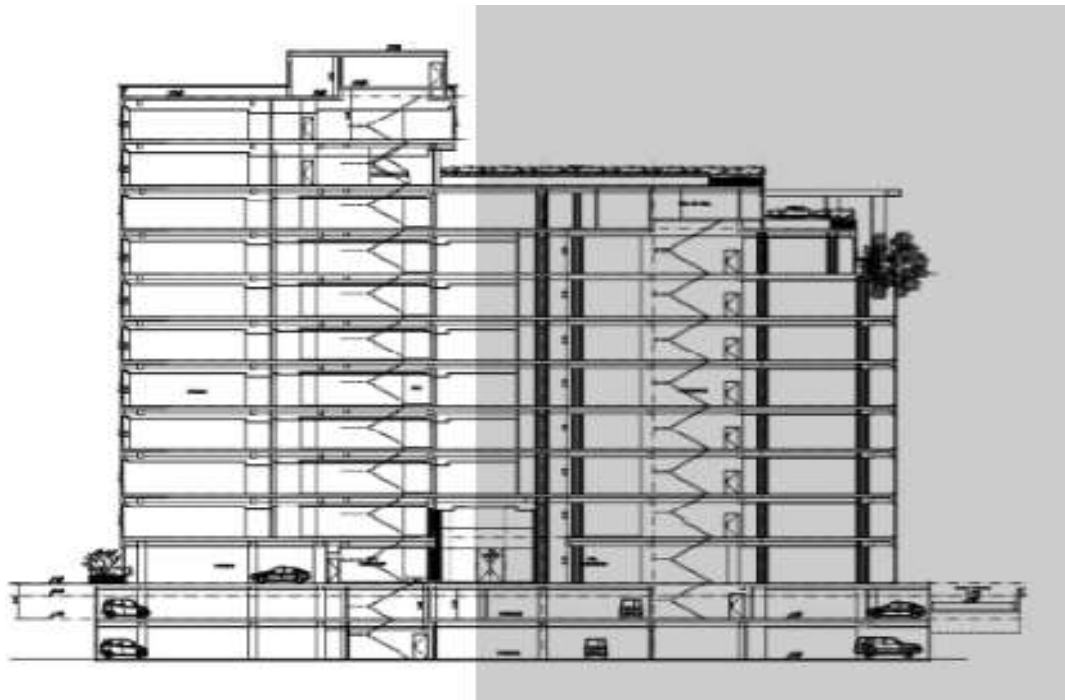


Figura 15

Infraestructura del proyecto inmobiliario

Nota: Tomado de sitio web del fideicomiso seleccionado

Estados Financieros de la empresa XYZ S.A.**Tabla 28** Estado de Situación Financiera de años 2019 y 2020 del Fideicomiso XYZ S.A (Parte I)

Cuenta	2020	2019
<u>Activo</u>	<u>34.718.852,93</u>	<u>41'031.441,69</u>
<u>Activo Corriente</u>	<u>34.132.348,71</u>	<u>38'092.962,16</u>
<u>Efectivo y Equivalentes</u>	<u>1.000.227,93</u>	<u>391.151,27</u>
<u>del Efectivo</u>		
Bancos	1.000.227,93	391.151,27
<u>Activos Financieros</u>	<u>1.625.326,01</u>	<u>1.581.432,21</u>
Certificados de	1.419.980,70	980.775,00
Depósitos		500.000,00
Garantías Bancarias	5.267,04	556,63
Intereses por cobrar- inversiones		22,31
Intereses por cobrar- inversiones Torre C		
Fondo rotativo-Etinar	100.000,00	
Fondo rotativo-E C		
Fondo caja chica-Etinar	78,27	78,27
<u>Inventarios</u>	<u>31.468.467,24</u>	<u>35.937.875,10</u>
Terrenos	13.877.128,80	13.877.128,80
<u>Costos Fijos</u>	<u>16.776.598,42</u>	<u>22.426.439,72</u>
Estructuras	4.999.362,04	5.021.905,22
Acabados	2.354.462,55	2.734.592,93
Ingenierías	1.318.152,24	2312.751,85
<u>Costos indirectos</u>	<u>5.252.103,28</u>	<u>7.004.294,69</u>
Honorarios	493.390,83	520.771,91
Tasa, impuestos, permisos	354.025,11	528.522,14

Tabla 29

Estado de Situación Financiera de años 2019 y 2020 del Fideicomiso XYZ S.A (Parte II)

Cuenta	2020	2019
Gastos preliminares y generales	1.150.742,71	1.494.613,24
<u>Costos financieros</u>	<u>1.492.094,98</u>	<u>1.975.797,15</u>
Costo Iva pagado	814.740,02	1.193.050,48
<u>Costo Unidades Torre</u>		<u>-1.558.743,90</u>
<u>A</u>	<u>36.907,73</u>	<u>172.122,17</u>
<u>Servicios y otros pagos</u>		
<u>Anticipados</u>	36.907,73	172.122,17
Anticipos a proveedores	<u>1.419,80</u>	<u>10.381,41</u>
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Retenciones Iva 70%	1.128,50	
Retenciones en la Fuente 2%	1.419,80	2.804,35
Retenciones en la Fuente 8%	<u>586.504,22</u>	6.448,56
		<u>2.938.479,53</u>
<u>Activos no Corrientes</u>		
<u>Propiedades, Planta y Equipo</u>	<u>1.527,50</u>	<u>1.227,50</u>
Muebles y enseres	3.000,00	3.000,00
Equipo de computación	18.402,50	18.402,50
<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>-19.875,00</u>	<u>-20.175,00</u>

<u>Propiedades de inversión</u>	<u>1.523.672,16</u>
<u>Depreciación Acumulada de Propiedades de inversión</u>	<u>-35.071,74</u>

Tabla 30

Estado de Situación Financiera de años 2019 y 2020 del Fideicomiso XYZ S.A
(Parte III)

Cuenta	2020	2019
<u>Activos por impuestos Diferidos</u>	<u>96.439,28</u>	<u>78.647,50</u>
Por pérdidas tributarias	96.439,28	78.647,50
<u>Otros Activos no Corrientes</u>	<u>488.537,44</u>	<u>1.334.932,37</u>
<u>Disponibles para la venta</u>	<u>45.000,00</u>	<u>345.000,00</u>
Vehículos	45.000,00	45.000,00
Departamento y parqueo	199.214,52	300.000,00
Comisiones en venta Torre A	229.520,42	210.104,67
Comisiones en venta Torre B		747.279,81
Comisiones en venta Torre C	14.802,50	32.547,89
Costo Financiero Préstamo		
<u>Pasivo</u>	<u>21.500.137,65</u>	<u>27.541.389,21</u>
<u>Pasivo Corriente</u>	<u>10.238.165,40</u>	<u>8.961.083,64</u>

<u>Cuentas y Documentos</u>	<u>41.166,15</u>	<u>100.057,53</u>
<u>por pagar locales</u>		
Préstamos – Capital		70.000,00
Torre A		
Préstamos – Interés		38,36
Torre A		
Préstamos- Capital		30.000,00
Torre		
C		19,17
Préstamos. Interés		
TorreC		

Tabla 31

Estado de Situación Financiera de años 2019 y 2020 del Fideicomiso XYZ S.A. (Parte IV)

Cuenta	2020	2019
Capital	15.000,00	
Interés	35,83	
<u>Valores recibidos</u>	<u>26.130,32</u>	
<u>clientes</u>		
<u>Obligaciones con</u>	<u>7.971.401,04</u>	<u>6.103.092,08</u>
<u>instituciones</u>		
<u>Financieras</u>	<u>7.971.401,04</u>	<u>6.103.092,08</u>
<u>Préstamos</u>	7.835.000,00	6.103.092,08
Capital		
Intereses por	136.401,04	
préstamos	<u>2.219.243,37</u>	<u>2.713.743,13</u>
<u>Provisiones</u>		
Proveedores por pagar	1.124.969,94	1.697.253,05

Provisiones por pagar	1.094.273,43	1.016.490,08
<u>Otras obligaciones</u>	<u>6.354,84</u>	<u>41.100,73</u>
<u>Corriente</u>		
Con la administración corriente	6.354,84	6.354,84
<u>Retenciones en la Fuente</u>	<u>3.020,25</u>	<u>17.537,72</u>
<u>Retenciones Iva</u>		<u>3.090,17</u>
<u>Anticipos</u>		738,68
Anticipos de clientes		2.351,49
Otros anticipos recibidos	<u>11.261.972,25</u>	<u>18.580.305,57</u>
	<u>11.261.972,25</u>	<u>18.554.175,25</u>
<u>Pasivo no corriente</u>	7.086.330,25	18.554.175,25
<u>Anticipos</u>	<u>26.130,32</u>	
Anticipo de cliente		
<u>Otros pasivos no corrientes</u>	<u>13.218.715,28</u>	<u>13.567.215,28</u>
	13.563.055,48	13.911.555,48
<u>Patrimonio</u>		
Patrimonio Autónomo		

Tabla 32

Estado de Situación Financiera de años 2019 y 2020 del Fideicomiso XYZ S.A. (Parte IV)

Cuenta	2020	2019
<u>Resultados</u>	<u>-227.901,66</u>	<u>-344.340,20</u>
<u>Acumulados</u>	<u>-227.901,66</u>	<u>-344.340,20</u>
Pérdidas acumuladas		
<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>-116.438,54</u>	<u>20.000,00</u>
Pérdida del ejercicio	-116.438,54	20.000,00

Tabla 33

Estado de Resultados Integrales de años 2020 y 2019 del Fideicomiso XYZ S.A. (Parte I)

Cuenta	2020	2019
<u>Ingresos</u>	<u>81.789,60</u>	<u>160.779,95</u>
<u>Ingresos de Actividades</u>	<u>53.618,35</u>	<u>64.540,63</u>
<u>Ordinarias</u>		
<u>Intereses y</u>	<u>53.618,35</u>	<u>64.540,63</u>
<u>Rendimientos</u>		
<u>Financieros</u>	28.171,25	96.239,32
Otros Ingresos		96.239,32
Otros	28.171,25	12.632,32
Ingresos por impuestos diferidos		3.000,00
Ingreso por penalidad		80.607,00
Arriendo de inmuebles	<u>198.228,14</u>	<u>237.942,75</u>
<u>Costos y Gastos</u>	138.827,14	100.425,03
Gastos de Ventas	58.931,27	132.697,47
Gastos Administrativos		

Tabla 34

Estado de Resultados Integrales de años 2020 y 2019 del Fideicomiso XYZ S.A. (Parte II)

Cuenta	2020	2019
<u>Gastos Financieros</u>	<u>469,73</u>	<u>606,85</u>
Otros Gastos	469,73	606,85
Financieros		<u>4.213,40</u>
<u>Otros Gastos</u>		4.213,40
Otros		

Cálculo y Análisis de Ratios Financieros

Indicadores de Liquidez

Tabla 35

Liquidez general o razón corriente

Ratio	Fórmula	2020 (veces)	2019 (veces)
Liquidez general o razón corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	3.33	4.25

La razón corriente o la liquidez general de una compañía es un indicador que te permite conocer si la compañía puede cubrir sus deudas que mantienen en el corto plazo, haciendo uso de sus activos corrientes. Cuando se compara este indicador entre dos años, es decir año actual y año anterior, permite conocer a la empresa si tiene la capacidad para solventar sus deudas y si sus políticas internas están siendo manejadas de forma correcta y de esa manera saber respecto al año anterior si la empresa ha mejorado o empeorado. Como se puede observar en la Tabla 35 el indicador en el 2020 ha bajado respecto al 2019, esto significa que en el 2019 los activos del Fideicomiso era 0.92 veces más grande que en el 2020. El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus (Covid 19). Esta situación ha generado una disminución en algunos rubros importantes de los Estados Financieros de los Fideicomisos inmobiliarios. Considerando los resultados de este indicador en ambos años, en el 2020 el Fideicomiso XYZ S.A., no ha realizado de forma correcta la utilización de recursos en el corto plazo, mientras que en el 2019 el escenario fue otro, y esto se debe a la recesión económica que ha traigo consigo la pandemia. A pesar de la disminución que hay de un año a otro, en el 2020 la compañía si tiene liquidez suficiente para solventar sus obligaciones en el corto plazo, estableciendo de estar forma lo siguiente: por cada UM que el fideicomiso mantenga en deudas, el fideicomiso cuenta con UM 3.3 para solventarla.

Tabla 36

Prueba Ácida

Ratio	Fórmula	2020 (veces)	2019 (veces)
Prueba ácida	$(\text{Activo Corriente} - \text{Inventarios}) / \text{Pasivo Corriente}$	0.26	0.24

Es importante analizar la capacidad que tiene el Fideicomiso para cubrir sus pasivos sin considerar los recursos disponibles como lo son los inventarios, la razón por la que se excluyen los inventarios, es porque se supone que la empresa no debe depender de la venta de sus inventarios para pagar sus deudas. Este indicador muestra que en el año 2020 el inventario rotó en 0.26 y en el 2019 0.24, es decir hubo un incremento en el 2020 de 0.02. Lo que significa que en el 2020 la compañía logró una mayor rotación de sus inventarios por lo que posee mayores recursos disponibles para cubrir sus obligaciones en el corto plazo.

Tabla 37

Capital de Trabajo

Ratio	Fórmula	2020 (UM)	2019(UM)
Capital de trabajo	$\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$	23.894.183,31	29.131.878,52

Este indicador permite al fideicomiso conocer los recursos que mantiene la compañía para operar dentro de la misma. En el año 2019, el ratio de capital de trabajo expresado en dólares fue de US\$29.131.878,52. En el 2019 fue un escenario favorable para el Fideicomiso, sin embargo, en el 2020

el capital de trabajo fue de US\$23.894.182,31 es decir 5'237.695,21 menos que en el 2019, lo que significa que comparado con el 2019, la compañía en el 2020 tuvo un escenario desfavorable donde los pasivos corrientes fueron mayores que en el 2019 y los activos corrientes disminuyeron, por lo que se puede concluir que el fideicomiso si es capaz de cubrir todas sus obligaciones corrientes, aunque su capacidad para cubrir esas deudas disminuyeron en el 2020.

El fideicomiso está manejando sus transacciones de forma eficiente, sin embargo, debe mejorar sus políticas internas para que el Covid-19 no siga influyendo en sus resultados, además que este capital de trabajo optimiza los resultados de inversión del fideicomiso.

Tabla 38

Liquidez de las cuentas por cobrar

Ratio	Fórmula	2020 (días)	2019 (días)
Liquidez de las cuentas por cobrar	$(\text{Cuentas por Cobrar} * \text{Días en el año}) / \text{Ventas Anuales a Crédito}$	95,12	46.24

El periodo promedio de cobro del fideicomiso XYZ S.A., en el 2019 es de 46 días, lo que quiere decir es que el fideicomiso en el 2019 tardó 46 días para recuperar su cartera. A lo que se refiere este indicador, es que mientras menor sea los días, más beneficioso será para la compañía debido a que recupera su cartera en menor tiempo, es decir es el tiempo en el que se tarda la cartera para que se convierta en efectivo. En el 2020 la compañía tardó 95 días para recuperar su cartera, esto es 49 días más que en el 2019.

En el 2020 la posibilidad que tiene el fideicomiso XYZ S.A. para cubrir sus deudas es menor que en el 2019, esto se podría interpretar como que la compañía por la situación que está viviendo el país producto del Covid-19, el

fideicomiso cambio sus políticas internas e incrementó su política de cartera dando de esta manera más días para que sus clientes cumplan con el pago.

Si la compañía estuviera en otra situación, esto se podría interpretar que el fideicomiso está siendo ineficiente con el manejo de sus clientes, en embargo debido a la situación actual producto del Covid-19 esto se podría decir que la compañía tiene una estrategia para mantener a sus clientes y de esta forma no afecte a la situación financiera de la compañía.

Análisis Indicadores de Liquidez.

Los indicadores de liquidez permiten a las empresas medir la capacidad que tienen de convertir sus recursos disponibles en efectivo para de esta manera responder frente a las obligaciones en el corto plazo que mantienen con terceros, estos son proveedores no relacionados. Estos indicadores se relacionan entre los activos y pasivos, esto quiere decir que a través de estas ratios el fideicomiso puede determinar la capacidad que tiene sus activos corrientes frente a sus pasivos para cumplir con sus deudas.

Durante el año fiscal 2019 la compañía mantuvo activos superiores, lo que significa que el fideicomiso pudo cumplir con todos sus compromisos, a pesar que en el 2020 el resultado también fue favorable, frente al 2019 los estados financieros del fideicomiso XYZ S.A. se encontró con mejores índices. Por otra parte, debido a lo que se expone en el párrafo anterior, es por ello que el capital de trabajo en el 2020 disminuyó de forma notoria con respecto al 2019, sin embargo, en ambos años el fideicomiso dispuso de efectivo para cumplir con sus obligaciones con terceros.

También, en el 2020, el fideicomiso aumentó su riesgo de crediticio debido a que incrementó los días en los que su cartera es recuperada. De forma notoria, se puede interpretar que el Covid-19 si tuvo una afectación directa en la liquidez del fideicomiso, no obstante, este sector está tomando medidas para mitigar el riesgo.

Indicadores de Gestión o Actividad.

Tabla 39

Rotación de los Inventarios

Ratio	Fórmula	2020 (días)	2019 (días)
Rotación de los Inventarios	$(\text{Inventario promedio} * 360 \text{ días}) / \text{Costo de Ventas}$	6.179	

El indicador de la rotación de inventarios, permite dar a conocer la compañía en que tiempo el inventario del fideicomiso tarda en rotar, es decir en cuanto tiempo se va a recuperar el efectivo producto de la venta de un producto que lo mantiene en bodega. Es el caso de los Fideicomisos inmobiliarios, el inventario que posee este sector son todos los bienes inmuebles que se espera venderlos en un futuro. Al compararse este indicador en dos años, permite dar a conocer a la compañía si el año en el que se está evaluando es más líquido o no, y de esta forma evaluar si las políticas que el fideicomiso mantiene están siendo aplicadas de forma correcta.

Por otra parte, como se puede observar en la Tabla 39 los días en que los inventarios de los Fideicomisos inmobiliarios demoran en rotar es de 6.179. Una razón por la que este ratio es mayor, es debido al objeto del Fideicomiso, ya que, al tratarse de una inmobiliaria, la rotación de sus inventarios puede ser mayores a otros fideicomisos que mantienen otra actividad.

Tabla 40

Período Promedio de Pago a Proveedores

Ratio	Fórmula	2020 (días)	2019 (días)
Período promedio de pago a proveedores	$(\text{Cuentas por Pagar (promedio)} * 360) / \text{Compras a Proveedores}$	95.64	81.94

Este indicador financiero, permite dar a conocer el tiempo que el fideicomiso tiene para el pago a sus proveedores. De acuerdo a la Tabla 40 el periodo promedio de pago de los proveedores en el 2019 es de 81 días, mientras que en el 2020 es de 95 días. Es decir que en el 2020 la compañía tardó 14 días más para pagarles a sus proveedores. En el caso que el proveedor le otorgue un periodo de tiempo mayor al del indicador, entonces la compañía estaría manejando de forma correcta, sin embargo, si pasa lo contrario, si el periodo de tiempo es menor al del ratio, la compañía no lo estaría manejando de forma correcta y tendrá problemas de liquidez.

La compañía en esta situación debería mejorar sus políticas de crédito, para obtener liquidez y de esta forma pagarles a sus proveedores de acuerdo a lo pactado en el contrato o acuerdo en el que se haya establecido los términos. Se puede interpretar que debido a la paralización de obras que tuvo el fideicomiso producto del Covid-19, en el 2020 tardó más en cubrir sus obligaciones.

Tabla 41

Rotación de caja y bancos

Ratio	Fórmula	2020 (días)	2019 (días)
Rotación de caja y bancos	$(\text{Caja y Bancos} * 360) / \text{Ventas}$	12.23	2.43

Este indicador permite al fideicomiso XYZ S.A. dar a conocer si la compañía es líquida o no. Como se muestra en la Tabla 41 se puede observar que en el año 2020 la compañía tiene liquidez para cubrir 12 días de venta. En el año 2020 el escenario es mucho mejor que en el 2019, debido a que este indicador es 10 veces mayor que en el 2019.

Este ratio dependerá de la situación económica en la que se encuentre la empresa en el año o periodo en que se deberá analizar. Considerando la situación del 2020 debido a la pandemia declarada por la OMS este indicador no se vio afectado en el fideicomiso XYZ S.A.

Tabla 42

Rotación de Activos Totales

Ratio	Fórmula	2020 (veces)	2019 (veces)
Rotación de Activos Totales	Ventas / Activos Totales	0.01	0.01

Este ratio financiero permite dar a conocer al fideicomiso cuanto es lo que pudo recaudar en las ventas que generó el capital que se invirtió en los activos. Este indicador permite dar a conocer a los inversionistas o representantes de la compañía cual ha sido la retribución de ese capital invertido a las inversiones que se han realizado en el año. En el año 2019 y 2020, el fideicomiso XYZ S.A. tuvo una rotación de 0.01, no hubo variación en ningún año.

Este ratio indica que por cada dólar que ha invertido el fideicomiso, ha generado 0.01 en ventas. Este indicador muestra que la compañía no puede generar mayores ingresos para el dinero que ha invertido en el año y que no han rotado los activos del fideicomiso. Por otra parte, este indicado también

muestra la eficiencia con la que el fideicomiso utiliza los activos para generar ingresos.

Como se explicó en párrafos anteriores, este ratio es bajo debido al objeto y actividad que mantiene el fideicomiso, al encontrarse en el sector inmobiliario la rotación de sus activos pueden tardarse mucho más que otros fideicomisos que mantengan otras actividades.

Análisis Indicadores de Gestión.

Los ratios que pertenecen a este tipo de indicadores son muy útiles para las compañías debido a que miden la capacidad o eficiencia que mantienen sobre sus activos. Los indicadores de gestión que se determinaron en la presente investigación en el 2020 son más bajos respecto al 2019, aunque en ambos periodos se pudo determinar que se recupera en el mismo tiempo los valores que se han invertido en activos. Por otro lado, en el 2020 se puede observar que los inventarios que mantiene el fideicomiso tardan mucho más que cualquier otra compañía o fideicomiso que mantenga otro tipo de actividad, esto es debido a que el sector objeto a estudio es una inmobiliaria por lo que tarda mucho más la venta de sus inventarios.

Por otra parte, de acuerdo a los indicadores que se determinaron en las tablas que anteceden, se puede observar que el covid-19 si afectó a los indicadores de gestión.

En otro indicador que se pudo notar su afectación es en el pago a sus proveedores, debido a que la compañía tarda mucho más en recuperar su cartera respecto al 2019, en el 2020 la compañía también tarda en pagarles a sus proveedores. Todas estas situaciones deberían ser evaluadas por el directorio del fideicomiso, debido a que si los proveedores mantienen políticas de cobro menores a los expuestos en el presente trabajo el fideicomiso XYZ S.A. deberá tomar decisiones para poder solventar sus obligaciones.

Indicadores de Solvencia, Endeudamiento o Apalancamiento.

Tabla 43

Estructura del capital

Ratio	Fórmula	2020 (%)	2019 (%)
Estructura del capital	Pasivo Total / Patrimonio	2.03	1.63

Este indicador da a conocer el compromiso que mantiene el fideicomiso con los acreedores y constituyentes. En el año 2020 el ratio es 0.4 veces más que en el 2019, lo que significa que en el 2020 el fideicomiso obtuvo mayor financiamiento con acreedores externos que en el 2019. En el 2020, por cada dólar del patrimonio, el fideicomiso XYZ S.A. tenía una deuda de 2.03 y en el 2019 1.63, lo que significa que en el año 2020 los acreedores tienen una mayor participación que los constituyentes del fideicomiso, lo que quiere decir que la mayor parte de sus recursos son financiados con terceros.

Tabla 44

Razón de Endeudamiento

Ratio	Fórmula	2020 (%)	2019 (%)
Razón de Endeudamiento	Pasivo Total / Activo Total	0.62	0.67

Este ratio financiero permite dar a conocer al fideicomiso sobre el nivel de endeudamiento que mantiene sobre el total de sus activos sin importar el

activo que fuere. También, se lo puede interpretar como que parte de sus activos le pertenece, activos que no sean financiados con deuda externa.

De acuerdo a la Tabla 44, el fideicomiso XYZ S.A. en el año 2020 no se encuentra de la mejor manera, aunque haya disminuido un 0.05 centavos respecto al 2019. Esto se debe a que en el año 2020 un 38% de los activos que mantiene el fideicomiso no se encuentran financiados con terceros, mientras que un 62% de estos activos se encuentran financiados con deuda ajena.

Por otra parte, no se considera que si una compañía busca deuda externa ya se la catalogue como que fuera una compañía poco solvente, lo contrario. En muchas ocasiones que las compañías busquen deuda externa está bien, siempre y cuando esa deuda sea para obtener más recursos en el futuro y si la compañía se encuentra en las condiciones necesarias para cubrir dicha obligación.

Análisis De Indicadores De Solvencia, Endeudamiento o Apalancamiento.

Los indicadores que se determinen en este tipo de ratios permiten a los fideicomisos definir el grado de participación que tiene los terceros en los recursos o activos que mantiene el fideicomiso. De la misma manera, gracias a estos indicadores financieros permiten dar a conocer a los constituyentes de los fideicomisos el nivel de riesgo que traía consigo no invertir de manera correcta el valor que se está prestando a terceros para cubrir una necesidad dentro del fideicomiso.

Como se pudo determinar a través de los ratios financieros, el fideicomiso XYZ S.A. tiene financiado mayormente sus activos con deudas de terceros, sin embargo esto se debe a que la compañía busca financiación debido a la recesión económica producto del covid-19. Debido a la cuarentena que fue dictada por el gobierno ecuatoriano, muchas empresas de este sector se vieron en la obligación de paralizar sus actividades, por lo que para cubrir

sus deudas tuvieron que buscar financiación con terceros para mantenerse en equilibrio.

Indicadores de Rentabilidad.

Tabla 45

Rendimiento sobre el patrimonio

Ratio	Fórmula	2020 (%)	2019 (%)
Rendimiento sobre el patrimonio	Utilidad Neta / Capital o Patrimonio		0.01

El rendimiento sobre el patrimonio es uno de los indicadores más importantes debido a que les permite conocer a los constituyentes o inversionistas de un fideicomiso, cuál es el rendimiento que ha alcanzado en ese año. El fideicomiso XYZ S.A. en el año 2020 mantuvo pérdidas por lo que no se permite calcular este indicador financiero, sin embargo, en el 2019 este indicador es del 1% con lo que se lo expone de la siguiente manera, el constituyente alcanzó únicamente un rendimiento del 1% sobre su capital invertido. En el 2020 la situación del Covid-19 afectó a muchos fideicomisos inmobiliarios debido a la paralización de obras, y el fideicomiso XYZ S.A. no fue la excepción.

Tabla 46

Indicador Financiero de Margen Neto

Ratio	Fórmula	2020 (%)	2019 (%)
Margen Neto	Utilidad Neta / Ventas Netas		0.12

Como se conoce, las ventas que mantiene la compañía no son valores netos, por lo que este indicador financiero permite a los fideicomisos

determinar qué valor de lo que se ha vendido se convirtió en utilidad neta, para de esta forma determinar de todos los ingresos percibidos su rentabilidad. El fideicomiso XYZ S.A. en el 2019 su margen neto fue del 12% lo que significa que por cada solar que ingresó en el fideicomiso, se generó 0.12 de utilidad neta. En el 2020 no se puede determinar este indicador debido a que la compañía mantuvo pérdidas y no utilidad, por lo que se puede interpretar que el Covid-19 sí afectó considerablemente estos indicadores.

Análisis de Indicadores de Rentabilidad.

Los indicadores de rentabilidad son muy importantes para determinar el resultado final del ejercicio del año a evaluar. De esta manera los fideicomisos pueden evaluar la eficiencia al esperar alcanzar un alto rendimiento en las utilidades que se han generado en un año determinado. Esto es muy importante para los constituyentes, debido a que ellos son los que aportan para cumplir con las instrucciones fiduciarias de los fideicomisos, y de esta manera les permite obtener la rentabilidad en base a lo que se ha invertido.

Para el Fideicomiso XYZ S.A. los indicadores de rentabilidad no tuvieron un escenario favorable debido a que la compañía en el 2020 mantuvo pérdidas. Por otra parte, en el 2019 la compañía obtuvo porcentajes muy bajos por lo que se espera que mejore sus políticas para que la situación del fideicomiso mejore.

Conclusiones

Ecuador ha venido arrastrando varios problemas previos a la pandemia por Covid-19, principalmente por la incapacidad de responder de manera adecuada al descontento social, tomando medidas económicas que desencadenaron en las protestas de octubre de 2019; a eso se suman los casos de corrupción y delincuencia. Sin duda la llegada de la pandemia hizo que se evidenciaran aún más los problemas existentes.

- Se fundamentó de manera conceptual y teórica el análisis financiero con la finalidad de comprender la interpretación de los estados financieros de los fideicomisos inmobiliarios cuyas fluctuaciones entre el año 2019 y el 2020; año en que iniciaron las restricciones por la pandemia del Covid-19. Se logró identificar que el estudio de las cifras de las entidades les permite a los administradores tomar mejores decisiones, puesto que refleja la situación actual que vive un negocio.
- Por lo tanto, con la aplicación de una metodología de la investigación de tipo cualitativo, se logró recopilar información histórica, así como percepciones de los involucrados en la industria de los fideicomisos inmobiliarios a través de entrevistas que permitieron conocer más a fondo la situación actual de estos negocios fiduciarios. Además, se obtuvieron estados financieros de un Fideicomiso inmobiliario en los que se aplicaron las diferentes fórmulas correspondientes de los ratios o razones financieras.
- En esta investigación se ha podido evidenciar que efectivamente el brote de Covid-19 ha afectado a diversos sectores de la economía del país. El sector inmobiliario no ha sido la excepción, así mismo, los fideicomisos inmobiliarios se han visto perjudicados por todo lo que ha ocurrido en el país. En las entrevistas realizadas a los expertos del sector se resalta este hecho. Es así como ellos coinciden en que el impacto es notorio y que en primer lugar fue ocasionado por la paralización de los proyectos durante el año 2020 particularmente en la ciudad de Guayaquil que fue una de las más golpeadas al principio

de la pandemia en el país y que sin duda todo esto es reflejado en los estados financieros de dicho año pero que en parte de las soluciones para poder mitigar el impacto está el poder renegociar con los proveedores, reestructurar las deudas existentes y el financiamiento con los constituyentes.

Adicionalmente se realizó un estudio de caso al Fideicomiso XYZ S.A. pone en evidencia estos problemas, han disminuido algunos rubros importantes de los estados financieros, también se calcularon las ratios financieras para así poder tener una mejor idea de cómo le ha ido al fideicomiso entre el periodo 2019 y 2020.

- Los indicadores financieros mostraron que la pandemia por el Covid-19 generó una reducción significativa de los ingresos y de la rentabilidad de los negocios, principalmente porque las medidas de bioseguridad incluyeron la paralización de las actividades presenciales y muchos de los clientes decidieron rescindir los contratos, mientras otros cerraron por la quiebra. Se destacaron los problemas de liquidez corriente que existieron, que provocaron riesgo del mercado, falta de pago a proveedores, necesidad de capitalización por parte de los fideicomitentes, financiamiento externo, estrategias de comercialización, etc.
- Los indicadores de liquidez muestran que, pese a que el año pasado fue un año complicado, la empresa pudo cumplir con todos sus compromisos y obligaciones con terceros, aunque su riesgo crediticio haya aumentado; los indicadores de gestión a su vez evidencian que la compañía ha tardado un poco más en pagar a sus proveedores a comparación del 2019; en cuanto a los ratios de solvencia, endeudamiento y apalancamiento, se evidenció que el fideicomiso buscó financiar sus activos con terceros para poder tener sus deudas cubiertas.

Finalmente, los indicadores de rentabilidad muestran que la pandemia ha afectado a esta empresa, no han podido obtener ingresos y han cerrado el

año con pérdidas. Todo esto indica que pese a la crisis económica por la que atravesaba el país, sumado a la crisis generada por la pandemia, esta empresa ha podido mantenerse firme en cuanto la situación lo permitía.

Los Fideicomisos del sector inmobiliario tienen que implementar estrategias para que la situación actual del país no perjudique la operatividad de sus obras. El sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil es muy importante para la generación de ingresos del país, puesto que ha tenido un buen rendimiento económico pese a la situación actual. Por otro lado, es importante mencionar que los fideicomisos deben

contar con profesionales que den apoyo al correcto manejo de las normas ecuatorianas como lo son en el ámbito contable, tributario y financiero, para que de esta manera el sector de los fideicomisos inmobiliarios pueda cumplir con todas sus obligaciones

Recomendaciones

Todas las empresas y fideicomisos deben conocer la posición financiera en la que se encuentre el fideicomiso o empresa a analizar, deben conocer su rendimiento financiero para de esta manera saber cuál es la liquidez, rentabilidad, endeudamiento y como es el desarrollo de sus operaciones, todo esto calculando los indicadores financieros.

El cálculo de los ratios es una herramienta que permite que la gerencia les permita tomar decisiones de acuerdo al funcionamiento del fideicomiso. Una vez que gerencia conozca los rendimientos que trae consigo las operaciones normales del fideicomiso, puede realizar modificaciones en sus normativas y políticas internas para que el impacto no sea fuerte y de esta manera beneficie al fideicomiso.

En 2020, los ingresos disminuyeron notoriamente en comparación en el 2019, y como el fideicomisos XYZ S.A. sí existen otros fideicomisos del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil que se ven afectadas la pandemia, algunos negocios tuvieron que cerrar y optar por trabajar desde sus hogares para reducir costos y gastos, de la misma forma los arrendatarios que son importantes para la generación de ingresos de los fideicomisos inmobiliarios están solicitando renegociar sus contratos de arrendamientos.

El tema de estudio de la presente investigación se debe considerar para futuras investigaciones, el tema de Covid-19 se debe profundizar para conocer el impacto que ha traído consigo en las diferentes industrias y principalmente en el sector inmobiliario.

Los Fideicomisos inmobiliarios por su parte, deben ser comprensivos frente a esta situación económica del país y darles períodos de gracia a los promitentes compradores para el pago de sus cuotas, sin afectar los acuerdos de promesas de compraventa, de esta manera el impacto se reduciría.

Por otra parte, es importante que el fideicomiso disponga de una planificación sobre las decisiones en el ciclo de efectivo, ya que como se conoce el ciclo de las operaciones de los proyectos inmobiliarios duran varios años.

Aunque el fideicomiso XYZ S.A. no presenta una afectación en su liquidez, pero si en su rentabilidad ya que en el año 2020 presentó pérdidas, ante la escasez de entradas de efectivo, los fideicomisos inmobiliarios deben considerar ayuda de externos como el financiamiento bancario o mediante la emisión de obligaciones colocadas en el mercado de valores y el financiamiento proveniente de accionistas u otras partes relacionadas para que de esta manera pueda cubrir con todas las obligaciones exigidas por la ley.

Se recomiendan que los administradores de los fideicomisos inmobiliarios busquen alternativas eficientes para el manejo de los recursos líquidos del negocio, puesto que fundamentalmente requerirán en los meses futuros la cobertura de las obligaciones a corto plazo, así como de los gastos administrativos por la promoción de los bienes inmuebles.

Es necesario que los proyectos se ajusten al presupuesto manejado por la administración de los fideicomisos, para ello, se deben revisar aquellos gastos que pueden suspenderse hasta que se normalice la actividad comercial. Se debe proceder a implementar estrategias digitales que les permitan a los promotores obtener potenciales clientes con el apoyo de herramientas gratuitas disponibles en la red.

Establecer plazos de pago de acuerdo a los flujos de caja esperados y confirmados con los clientes actuales. Así como nuevas estrategias comerciales y operativas con la finalidad de que el proyecto inmobiliario se mantenga en marcha.

Los administradores de los Fideicomisos deben firmar nuevos acuerdos y ser comprensivos frente a esta situación que está atravesando el país y dar períodos de gracia a los promitentes compradores para el pago de sus cuotas, sin afectar los acuerdos de promesas de compraventa.

Anexos

A continuación, se muestran los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas:

Resultado de la entrevista a un contador de fideicomisos inmobiliarios

La entrevista se realizó al Sr. CPA. Andrés Martínez, quien labora como contador para una empresa dedicada al manejo de proyectos inmobiliarios:

1. ¿Cree usted que la pandemia ha afectado en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios?

El sector de los Fideicomiso inmobiliario no es ajeno a los efectos de esta crisis producida por el Covid-19 y en muchos aspectos, es una de las industrias que más está siendo impactada por la situación económica actual.

2. ¿Cómo ha afectado la presencia de la pandemia sobre la generación de ingresos en los Fideicomisos inmobiliarios?

Si hay afectación en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios, con operaciones transacciones prácticamente paralizadas, el sector inmobiliario está enfocando sus acciones en disminuir sus gastos operativos ya que no hay suficientes ingresos.

3. ¿Qué medidas ha tomado los Fideicomisos inmobiliarios para contrarrestar el impacto que ha tenido el Covid-19 en la liquidez?

Una de las medidas que se ha tomado es evaluar escenarios postCovid-19, visualizando los cambios sustanciales que se darán en los Fideicomisos inmobiliarios, defendiendo iniciativas y proyectos que permitan adaptarse a los cambios, identificando riesgos y defendiendo sus planes de mitigación.

4. ¿Es importante que los Fideicomisos inmobiliarios dispongan de una planificación sobre las decisiones en el ciclo de efectivo?

Claro que sí, entender y dimensionar los requerimientos de capital de su negocio en el corto y mediano plazo.

5. ¿Qué alternativas se toman en caso que las deudas a corto plazo superen los montos del activo corriente en los Fideicomisos inmobiliarios?

Disminuir las fuentes alternativas de financiamiento

6. ¿Es cierto que un Fideicomiso puede presentar varias cifras de beneficio distintas en un mismo ejercicio? ¿Cómo se puede conseguir eso?

Sí. Una vez terminado el ejercicio, el beneficio se puede aumentar o disminuir variando la amortización, los stocks, las provisiones por incobrables, otras provisiones del año, las provisiones de años anteriores... Además, con ayuda de clientes y proveedores, se pueden variar las ventas, el coste de mercancías vendidas, los gastos de publicidad.

7. ¿Cuáles son las medidas más importantes que está considerando ante la escasez de entrada de efectivo en el Fideicomiso inmobiliario ante el Covid-19?

Buscar fuentes alternativas de financiamiento, ya que la liquidez será un activo clave durante periodos de incertidumbre.

8. ¿Actualmente se dispone una planificación basada en un punto de equilibrio operativo o financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

Si

9. ¿Considera que una política en cobros flexibilizada podría acompañar con mejores expectativas de ingresos?

Sí.

10. ¿Cómo en la actualidad está estructurado el apalancamiento financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

Deudas con entidades financieras, accionistas o con terceros.

11. ¿Cómo espera que los ingresos del Fideicomiso inmobiliario en 2020 se comparen con sus ingresos de 2019?

En realidad, el impacto que hubo en el 2020 frente el 2019 si es notorio, hubo pérdidas en muchos Fideicomisos inmobiliarios, tanto que se tuvieron que cancelar algunas obras que ya estaban en construcción.

12. A su criterio ¿considera que podría mejorar la rentabilidad sobre activos y sobre patrimonio en los Fideicomisos inmobiliarios considerando la situación actual del país?

Sí, buscando alternativas como gestionar las cuentas por cobrar, negociando y conciliando con sus deudores, para garantizar el ingreso de flujo de efectivo a la caja, y evitando las morosidades incobrables.

13. ¿Cuál es la principal fuente de presión financiera que enfrenta los Fideicomisos inmobiliarios durante la pandemia de CCoovid-19?

La liquidez para solventar todas las deudas.

Resultado de la entrevista a la responsable de una financiera que maneja proyectos inmobiliarios

Se entrevistó a la Srta. Ing. Jessica Aspiazu, quien se encarga del manejo financiero de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Guayaquil:

1. ¿Cree usted que la pandemia ha afectado en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios?

Con operaciones y transacciones prácticamente paralizadas los Fideicomisos inmobiliarios vieron afectadas sus operaciones en el tema de recaudación y trabajos en obras de los proyectos.

2. ¿Cómo ha afectado la presencia de la pandemia sobre la generación de ingresos en los Fideicomisos inmobiliarios?

La paralización de la industria de construcción por el Covid-19 se ve reflejado en altos niveles de desempleo. Además, la inversión en construcción tiene un efecto multiplicador en la economía, generando empleo indirecto y dinamiza otras industrias que forman parte de la cadena de producción. Así mismo, este sector emplea una alta proporción de la población no calificada y vulnerable socioeconómicamente que depende de los ingresos diarios, afectando a poblaciones que no cuentan con un “colchón económico” que les permita mantenerse por un tiempo prolongado.

3. ¿Qué medidas ha tomado los Fideicomisos inmobiliarios para contrarrestar el impacto que ha tenido el Covid-19 en la liquidez?

Sus acciones fueron cuidar su caja, velar por sus activos y evaluar escenarios post pandemias.

4. ¿Es importante que los Fideicomisos inmobiliarios dispongan de una planificación sobre las decisiones en el ciclo de efectivo?

Sí. Esto nace desde el momento que puede utilizar los recursos de los promitentes compradores y la línea de crédito.

5. ¿Qué alternativas se toman en caso que las deudas a corto plazo superen los montos del activo corriente en los Fideicomisos inmobiliarios?

En caso de deudas con IFIS se dieron por parte del gobierno decretos de diferimientos de pagos.

6. ¿Es cierto que un Fideicomiso puede presentar varias cifras de beneficio distintas en un mismo ejercicio? ¿Cómo se puede conseguir eso?

No.

7. ¿Cuáles son las medidas más importantes que está considerando ante la escasez de entrada de efectivo en el Fideicomiso inmobiliario ante el Covid-19?

Entre las medidas se encuentra se conversó con nuestros clientes y se flexibilizo los planes de pago por las compras de sus viviendas. Con los proveedores se presentaron planes de pagos por los valores pendientes de cancelar.

8. ¿Actualmente se dispone una planificación basada en un punto de equilibrio operativo o financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

Correcto. Al iniciar el proyecto se valora cuantas ventas se deben realizar para llegar al punto de equilibrio en ventas y económico

9. ¿Considera que una política en cobros flexibilizada podría acompañar con mejores expectativas de ingresos?

No. Una política de cobros flexibilizada hace encarecer costos financieros para el proyecto y se reduce la utilidad del constituyente.

10. ¿Cómo en la actualidad está estructurado el apalancamiento financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

Solo con financiamiento de instituciones financieras, aporte del constituyente y recaudación de los compradores promitentes.

11. ¿Cómo espera que los ingresos del Fideicomiso inmobiliario en 2020 se comparen con sus ingresos de 2019?

No es comparable porque en un año hubo pandemia y en otro no.

12. A su criterio ¿considera que podría mejorar la rentabilidad sobre activos y sobre patrimonio en los Fideicomisos inmobiliarios considerando la situación actual del país?

Puede mejorar con una adecuada puesta en marcha del proyecto. Es decir realizando un buen *business plan*. Y con un buen control de los gastos pre operativos y con el cumplimiento en los tiempos.

13. ¿Cuál es la principal fuente de presión financiera que enfrenta los Fideicomisos inmobiliarios durante la pandemia de Covid-19?

Pago a diversas instituciones financieras y proveedores.

Resultado de la entrevista a un auditor de proyectos inmobiliarios.

Se consultó con el Ing. Pedro Huacón Cruz, quien es parte de una firma auditora que se encarga de la revisión contable de este tipo de empresas:

1. ¿Cree usted que la pandemia ha afectado en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios?

La pandemia afectó a todos los sectores, pero los fideicomisos inmobiliarios en mayor grado por la escasez de proyectos.

2. ¿Cómo ha afectado la presencia de la pandemia sobre la generación de ingresos en los Fideicomisos inmobiliarios?

Recordemos que los fideicomisos inmobiliarios tienen como objetivos organizar adecuadamente los recursos de promitentes comprado y por ende que el proyecto se cumpla, debido a las recesiones de los últimos años, ha sido imposible generar nuevos proyectos y por ende los únicos ingresos que poseen esas fiduciarias solo proviene de los diferentes tipos de fideicomisos

3. ¿Qué medidas ha tomado los Fideicomisos inmobiliarios para contrarrestar el impacto que ha tenido el Covid-19 en la liquidez?

Potencializar los proyectos existentes, crear nuevos servicios para de esta manera generar una mayor rentabilidad.

4. ¿Es importante que los Fideicomisos inmobiliarios dispongan de una planificación sobre las decisiones en el ciclo de efectivo?

En general, todo el sector actualmente se encuentra en la titánica tarea de administración del flujo, y por ende una adecuada planificación lo

importante es que todos trabajen en una misma dirección y más aún los sectores más afligidos.

5. ¿Qué alternativas se toman en caso que las deudas a corto plazo superen los montos del activo corriente en los Fideicomisos inmobiliarios?

Tratar de mitigar el impacto a corto plazo, la recomendación que se podría dar en estos momentos podría ser:

- Negociaciones con los proveedores
- Reestructuración de la deuda
- Financiamiento inter con los accionistas

6. ¿Es cierto que un Fideicomiso puede presentar varias cifras de beneficio distintas en un mismo ejercicio? ¿Cómo se puede conseguir eso?

No, es imposible realizar este efecto

7. ¿Cuáles son las medidas más importantes que está considerando ante la escasez de entrada de efectivo en el Fideicomiso inmobiliario ante el Covid-19?

Crear proyectos a un costo medio para que se pueda ajustar al presupuesto de cada uno de los interesados

8. ¿Actualmente se dispone una planificación basada en un punto de equilibrio operativo o financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

En cada reunión de junta con los beneficiarios se debe cumplir con una serie de parámetros que garanticen el propósito del proyecto.

9. ¿Considera que una política en cobros flexibilizada podría acompañar con mejores expectativas de ingresos?

Inmediatamente que empezó esta crisis las empresas que tuvieron genera políticas que ayuden a prevalecer la continuidad del proyecto.

10. ¿Cómo en la actualidad está estructurado el apalancamiento financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

De lo que tengo entendido el apalancamiento lo están tratando en conjunto, esto quiere decir un acuerdo en los beneficiarios del proyecto y los acreedores.

11. ¿Cómo espera que los ingresos del Fideicomiso inmobiliario en 2020 se comparen con sus ingresos de 2019?

No hay referente e comparación yo considero que el año 2020 debe analizarlo de manera aislada.

12. A su criterio ¿considera que podría mejorar la rentabilidad sobre activos y sobre patrimonio en los Fideicomisos inmobiliarios considerando la situación actual del país?

Actualmente el gobierno está creando programa de reactivación económica, por lo que es muy pronto sacar una conclusión, soy de la idea que debemos vivir la situación.

13.. ¿Cuál es la principal fuente de presión financiera que enfrenta los Fideicomisos inmobiliarios durante la pandemia de Covid-19?

La escasa fuente de generación de recursos y pocas alianzas.

Resultado de la entrevista al personal operativo de una fiduciaría

La Eco. Paola Crespo forma parte del equipo operativo en una empresa fiduciaria:

1. ¿Cree usted que la pandemia ha afectado en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios?

Sí, por cuanto el sector inmobiliario no es ajeno a los efectos de la crisis ocasionada por la pandemia.

2. ¿Cómo ha afectado la presencia de la pandemia sobre la generación de ingresos en los Fideicomisos inmobiliarios?

Al no existir la inversión en este tipo de proyectos por la falta de poder adquisitivo.

3. ¿Qué medidas ha tomado los Fideicomisos inmobiliarios para contrarrestar el impacto que ha tenido el Covid-19 en la liquidez?

En muchos casos la promotora del proyecto ha visto la necesidad de extender sus planes de financiamiento e incluso de presentar ofertas que resulten atractivas para el cliente.

4. ¿Es importante que los Fideicomisos inmobiliarios dispongan de una planificación sobre las decisiones en el ciclo de efectivo?

Definitivamente, porque de una buena planificación dependerán los resultados económicos, contar con el presupuesto requerido, llegar al punto de equilibrio y entregar el proyecto en el tiempo establecido.

5. ¿Qué alternativas se toman en caso que las deudas a corto plazo superen los montos del activo corriente en los Fideicomisos inmobiliarios?

- Aporte de los constituyentes
- Financiamiento
- Inversión

6. ¿Es cierto que un Fideicomiso puede presentar varias cifras de beneficio distintas en un mismo ejercicio? ¿Cómo se puede conseguir eso

Jamás se puede distorsionar la información contable

7. ¿Cuáles son las medidas más importantes que está considerando ante la escasez de entrada de efectivo en el Fideicomiso inmobiliario ante el Covid-19?

Crear estrategia con otros proyectos por ejemplo emitir acciones u obligaciones

8. ¿Actualmente se dispone una planificación basada en un punto de equilibrio operativo o financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

En la actualidad sería el financiero más que operativo

9. ¿Considera que una política en cobros flexibilizada podría acompañar con mejores expectativas de ingresos?

Si, al ser cuotas más flexibles, habrá mayor cantidad de clientes y por ende más ingresos.

10. ¿Cómo en la actualidad está estructurado el apalancamiento financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

Con un adecuado presupuesto financiero y reajustado.

11. ¿Cómo espera que los ingresos del Fideicomiso inmobiliario en 2020 se comparen con sus ingresos de 2019?

Claramente los ingresos del 2020 serán inferiores en relación a los obtenidos en el 2019 debido a la pandemia.

12. A su criterio ¿considera que podría mejorar la rentabilidad sobre activos y sobre patrimonio en los Fideicomisos inmobiliarios considerando la situación actual del país?

Se esperan obtener mejores resultados con la reactivación económica.

13. ¿Cuál es la principal fuente de presión financiera que enfrenta los Fideicomisos inmobiliarios durante la pandemia de Covid-19?

La falta de inversión.

Resultado de la entrevista a una administradora de fideicomiso.

Se entrevistó a la Ing. Martha Benavidez quien ejerce la administración de un fideicomiso:

1. ¿Cree usted que la pandemia ha afectado en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios?

La pandemia afecta de manera directa a todos los proyectos que tiene como relevación el inicio de algo y ente caso los proyectos inmobiliarios que impera los recursos fueron afectados de manera directa.

2. ¿Cómo ha afectado la presencia de la pandemia sobre la generación de ingresos en los Fideicomisos inmobiliarios?

Con la paralización de proyectos y programa inmobiliarios esto provoco que menos interesados no se arriesguen a este negocio y por ende los flujos sea cada vez inferiores.

3. ¿Qué medidas ha tomado los Fideicomisos inmobiliarios para contrarrestar el impacto que ha tenido el Covid-19 en la liquidez?

Preservar los recursos a través de una adecuada administración de efectivo.

4. ¿Es importante que los Fideicomisos inmobiliarios dispongan de una planificación sobre las decisiones en el ciclo de efectivo?

Por supuesto es de suma importancia un adecuado de manejo del efectivo.

5. ¿Qué alternativas se toman en caso que las deudas a corto plazo superen los montos del activo corriente en los Fideicomisos inmobiliarios?

Acogerse a las reestructuraciones aprobadas por el Gobierno de turno.

6. ¿Es cierto que un Fideicomiso puede presentar varias cifras de beneficio distintas en un mismo ejercicio? ¿Cómo se puede conseguir eso?

Es la primera vez que escucho esto, no existe teoría contable que permita esta figura.

7. ¿Cuáles son las medidas más importantes que está considerando ante la escasez de entrada de efectivo en el Fideicomiso inmobiliario ante el Covid-19?

Dinamizar la cartera de clientes, mediante programa de reestructuración y facilidades de pago. Con los proveedores se presentaron planes de pagos por los valores pendientes de cancelar.

8. ¿Actualmente se dispone una planificación basada en un punto de equilibrio operativo o financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

Siempre ha existido una adecuada planificación y por ende el punto de equilibrio

9. ¿Considera que una política en cobros flexibilizada podría acompañar con mejores expectativas de ingresos?

No, muchas veces debemos fijarnos muy bien el desempeño financiero de los clientes.

10. ¿Cómo en la actualidad está estructurado el apalancamiento financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

Negociar con sistemas financiero o la emisión de alguna obligación.

11. ¿Cómo espera que los ingresos del Fideicomiso inmobiliario en 2020 se comparen con sus ingresos de 2019?

No se puede comprar es un año atípico.

12. A su criterio ¿considera que podría mejorar la rentabilidad sobre activos y sobre patrimonio en los Fideicomisos inmobiliarios considerando la situación actual del país?

Aplicar una adecuada planeación estrategia, para magnificar el patrimonio de la misma.

13. ¿Cuál es la principal fuente de presión financiera que enfrenta los Fideicomisos inmobiliarios durante la pandemia de Covid-19?

Alianzas estratégicas y adecuadas negociaciones con los actores de su entorno.

Resultado de la entrevista a un experto en el sector.

Se entrevistó al Ing. Raúl Ortiz quien es socio y gerente de una firma reconocida en la ciudad de Guayaquil, con más de 20 años de experiencia en el sector de Fideicomisos inmobiliarios.

3. ¿Cree usted que la pandemia ha afectado en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios?

Si

4. ¿Cómo ha afectado la presencia de la pandemia sobre la generación de ingresos en los Fideicomisos inmobiliarios?

En Guayaquil se observó que ciertos proyectos inmobiliarios desaceleraron su desarrollo durante 2020 por el temor de las personas a quedarse sin liquidez en un entorno de incertidumbre generado por la paralización de actividades públicas y privadas, como una de las medidas gubernamentales para reducir la velocidad de propagación de COVID-19.

5. ¿Qué medidas ha tomado los Fideicomisos inmobiliarios para contrarrestar el impacto que ha tenido el Covid-19 en la liquidez?

Algunos proyectos fueron comprensivos frente a esta situación y dieron períodos de gracia a los promitentes compradores para el pago de sus cuotas, sin afectar los acuerdos de promesas de compraventa.

6. ¿Es importante que los Fideicomisos inmobiliarios dispongan de una planificación sobre las decisiones en el ciclo de efectivo?

Si, considerando que el ciclo de operación de un proyecto inmobiliario suele durar varios años, desde su planificación hasta concluir la construcción.

7. ¿Qué alternativas se toman en caso que las deudas a corto plazo superen los montos del activo corriente en los Fideicomisos inmobiliarios?

Ciertos proyectos inmobiliarios han tenido que recurrir a préstamos bancarios. Otros han recibido financiamiento de partes relacionadas, considerando que atrás de un proyecto inmobiliario suele estar un grupo económico solvente que lo avala.

8. ¿Es cierto que un Fideicomiso puede presentar varias cifras de beneficio distintas en un mismo ejercicio? ¿Cómo se puede conseguir eso?

No estoy seguro de la información que se requiere con la pregunta. Pero, los beneficios dependerán del tipo de fideicomiso inmobiliario: para viviendas, oficinas, locales comerciales, etc. Algunos fideicomisos inmobiliarios se vieron obligados a otorgar incentivos a los arrendatarios, como condonación parcial o total de cánones o diferimiento del pago. Otros experimentaron la devolución del local u oficina arrendada por el cierre del negocio.

9. ¿Cuáles son las medidas más importantes que está considerando ante la escasez de entrada de efectivo en el Fideicomiso inmobiliario ante el COVID-19?

La primera medida es la intensificación de las ventas sobre maqueta y plano; la segunda es el financiamiento bancario o mediante la emisión de obligaciones colocadas en el mercado de valores; y la tercera medida es el financiamiento proveniente de accionistas u otras partes relacionadas.

10. ¿Actualmente se dispone una planificación basada en un punto de equilibrio operativo o financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

Si. Los proyectos inmobiliarios suelen iniciar la construcción una vez que se ha alcanzado un punto de equilibrio en la porción vendida.

11. ¿Considera que una política en cobros flexibilizada podría acompañar con mejores expectativas de ingresos?

Si. Ver respuesta de pregunta 3.

12. ¿Cómo en la actualidad está estructurado el apalancamiento financiero en los Fideicomisos inmobiliarios?

(a) Aportaciones de accionistas; (b) préstamos bancarios y/o emisiones públicas de obligaciones; (c) préstamos de partes relacionadas; y (d) anticipos de clientes

13. ¿Cómo espera que los ingresos del Fideicomiso inmobiliario en 2020 se comparen con sus ingresos de 2019?

En 2020, los ingresos disminuyeron en comparación con 2019. En el 2021, la incertidumbre continúa. Algunos negocios que cerraron en 2020 han reanudado sus operaciones trabajando desde la vivienda de sus dueños.

Ciertos arrendatarios que sobrevivieron el 2020 están solicitando renegociar los contratos de arrendamientos. El descubrimiento para algunos de que el teletrabajo es posible, podría ocasionar una disminución en la adquisición o arrendamiento de oficinas.

14. A su criterio ¿considera que podría mejorar la rentabilidad sobre activos y sobre patrimonio en los Fideicomisos inmobiliarios considerando la situación actual del país?

Los proyectos inmobiliarios orientados a vivienda, considerando el aumento progresivo de la población y su edad

15.. ¿Cuál es la principal fuente de presión financiera que enfrenta los Fideicomisos inmobiliarios durante la pandemia de COVID-19?

Fueron los costos fijos como el gasto de personal.

Conclusiones de las entrevistas

Antes de realizar las conclusiones de las entrevistas, es necesario destacar que se han realizado a diferentes profesionales que tienen pleno conocimiento sobre el negocio fiduciario, principalmente en el sector inmobiliario.

Dicho esto, sobre la primera pregunta realizada ¿Cree usted que la pandemia ha afectado en los ingresos de los Fideicomisos inmobiliarios? Se puede señalar que evidentemente este es un segmento del mercado que no ha sido ajeno a los problemas económicos generados a partir del brote del Covid – 19.

Una de las principales causas de su decrecimiento en el 2020 fue la paralización de las actividades de la industria; muchos trabajos y operaciones tuvieron que mantenerse inactivos durante los primeros dos trimestres de ese año.

Referencias

- Aching, C. (2005). *Guía Rápida: Ratios financieros y matemáticas de la mercadotecnia*. Prociencia y Cultura S. A.
- Aguilar, V., & González, Y. (2016). Análisis de la evolución histórica de la Contabilidad. *Mendive*, 20.
- Akin, L., & Gökhan, G. M. (21 de abril de 2020). *Understanding dynamics of pandemics*. Obtenido de Turkish Journal of Medical Sciences: <https://journals.tubitak.gov.tr/medical/issues/sag-20-50-si-1/sag-50-si-1-5-2004-133.pdf>
- Alvarado, M. R., & Arévalo, M. I. (2020). Posibles medidas de política económica en el contexto actual y post Covid-19: Caso Ecuador. *Sur Academia: Revista Académica-Investigativa De La Facultad Jurídica, Social Y Administrativa*, 59-73.
- Amat, O. (2017). *Ratios sectoriales: Cuentas anuales (balances y cuentas de resultados)*. España: Profit.
- Arias, F. (2016). *El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica. 6ta. Edición*. Caracas: Episteme.
- Arnau, J., Anguera, M., & Gomez, J. (1990). *Metodología de la investigación en ciencias del comportamiento*. Murcia: Universidad de Murcia.
- Arroba, H. (2021). *El comportamiento financiero y la sostenibilidad en las empresas pertenecientes al sector del turismo de la Provincia de Tungurahua*. Ambato, Ecuador: Universidad Técnica de Ambato.
- Asamblea Nacional del Ecuador . (2006). *Código Orgánico Monetario y Financiero; Ley de Mercado de Valores*. Quito, Ecuador: Registro

Oficial Suplemento 215 de 22-feb.-2006 Ultima modificación: 18-abr.-2017.

Asamblea Nacional del Ecuador. (2014). *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro I*. Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento 332 de 12-sep.-2014 Ultima modificación: 21-ago.-2018.

Avedaño, F. (1996). El Fideicomiso. *Derecho PUCP*, 343.

Baca, G. (2011). *Evaluación de Proyectos (6ta ed.)*. Mc Graw Hill.

BBC News Mundo. (12 de marzo de 2020). *Coronavirus: las pandemias que pusieron al mundo en alerta en la historia reciente (y cómo se afrontaron)*. Obtenido de BBC News: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-51843449>

Bello, G. (2007). *Operaciones Bancarias en Venezuela. Teoría y práctica. 2ª ed.* . Caracas, Venezuela: Universidad Católica Andrés Bello.

Bonell, R. (2017). *Análisis financiero*. Madrid: ECOE.

Cabanellas, G., & De Reina, G. (2013). *El Fideicomiso de Garantía. 2a ed.* . Buenos Aires, Argentina: Editorial Helias.

Cano, A., Restrepo, C., & Villa, O. (2017). Aportes de Fray Luca Pacioli al desarrollo de la contabilidad: Origen y difusión de la partida doble. *Revista Espacios*, 1-11.

Castillo, J. G., & Paladines, A. (3 de agosto de 2020). *Impactos Económicos del COVID-19*. Obtenido de Informe de Coyuntura Nro. 4: http://www.ciec.espol.edu.ec/sites/default/files/Informe_Coyuntura_4.pdf

- Castillo, J. G., & Zhangallymbay, D. (20 de abril de 2020). *Encuestas sobre el impacto y perspectivas del sector de bares y restaurantes*. Obtenido de Informe de Coyuntura Nro. 2: http://www.ciec.espol.edu.ec/sites/default/files/Informe_bares_%20restaurantes_guayaquil.pdf
- Cabanellas, G., y De Reina, G. (2013). *El Fideicomiso de Garantía*. 2a ed. . Buenos Aires, Argentina: Editorial Helias.
- Castro, R. (2016). *Teoría Contable I*. Medellín, Colombia: UNIREMINGTON.
- CCN. (25 de diciembre de 2020). *Cronología del coronavirus: del primer caso reportado al desarrollo de vacunas en 12 meses*. Obtenido de CNN en Español: <https://cnnespanol.cnn.com/2020/12/25/cronologia-del-coronavirus-del-primer-caso-reportado-al-desarrollo-de-vacunas-en-12-meses/>
- Centro de Investigaciones Económicas, FCSH-ESPOL. (2021). Seguimiento de los principales indicadores de la economía. *Boletín de Política Económica*, 7.
- Checa, D., & Miranda, R. (2020). *Análisis del desempeño económico y de los factores que inciden en el sector de la construcción en el Ecuador. Retos y oportunidades post efecto Covid-19*. Guayaquil, Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización*.

- Correa Quezada, R., Izquierdo Montoya, L., & García Vélez, D. (2020). *Impacto del Covid-19 en Ecuador*. Obtenido de Ecuador: Circulo de estudios latinoamericanos.: https://www.cesla.com/archivos/Informe_economia_Ecuador_mayo_2020.pdf
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización*.
- Corvellec, H. (2001). La contabilidad por partida doble como forma de representación. *Redalyc*, 10.
- Cruz, C., González, M., & Olivares, S. (2014). *Metodología de la investigación*. México: Grupo Editorial Patria.
- Cucaro, S. (2020). *Observación de la China - Covid-19 en Italia: Previsiones basadas en datos sobre el Coronavirus en el mundo, en Italia y en la Región de Puglia*. Italia: Fiction.
- Deloitte. (2021). Impacto del Covid-19 en el mercado inmobiliario. *Deloitte*, 1 - 8.
- El Comercio. (17 de noviembre de 2020). *¿Este 17 de noviembre se cumple un año del primer caso de covid-19 en el mundo?* Obtenido de El Comercio: <https://www.elcomercio.com/tendencias/17-noviembre-aniversario-coronavirus-mundo.html>
- Emery, D. (2011). *Fundamentos de Administración Financiera*. Atlanta: Pearson.

- Fiduecuador. (2015). *Fiduecuador S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos*. Obtenido de <http://www.fiduecuador.com/productos/fideicomisos-mercantiles/10-fideicomisos-mecantiles.html>
- Garten, M. (7 de abril de 2020). *Noticias ONU*. Obtenido de Noticias ONU: <https://news.un.org/es/story/2020/04/1472482>
- Gitman, L. (2013). *Principios de Administración Financiera*. México: Pearson Educación .
- Guerrero, G., & Guerrero, M. (2014). *Metodología de la investigación*. México: Grupo Editorial Patria.
- Gutiérrez, N., & Mena, K. (2021). Efecto del Covid-19 y su incidencia financiera en las exportaciones del sector cacaotero . *Revista Ciencia UNEMI Vol. 14, N° 36, mayo-agosto 2021, 34 - 44.*
- Hayzus, J. (2013). *Fideicomiso. 3a Ed.* . Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. Mexico: McGRAW-HILL.
- Hevia, C., & Neumeyer, A. (2020). Un marco conceptual para analizar el impacto económico del COVID-19 y sus repercusiones en las políticas. *PNUD LAC C19 PDS No. 1: Covid - 19, Serie de documentos de política pública.*, 1 - 19.
- Huremović, D. (2019). *Brief history of pandemics (pandemics throughout history)*. Obtenido de Psychiatry of pandemics: https://link.springer.com/content/pdf/10.1007%2F978-3-030-15346-5_2.pdf

- Instituto Nacional de Contadores Públicos [INCP]. (2021). *Principales indicadores financieros y de gestión*. Obtenido de <https://incp.org.co/Site/2012/agenda/7-if.pdf>
- International Accounting Standards Board [IASB]. (2021). *Normas Internacionales de Información Financiera*. Obtenido de <https://www.nicniif.org/home/>
- Intriago, M., & Pineda, E. (2019). *Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil*. Guayaquil, Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Hevia, C., y Neumeyer, A. (2020). Un marco conceptual para analizar el impacto económico del COVID-19 y sus repercusiones en las políticas. *PNUD LAC C19 PDS No. 1: Covid - 19, Serie de documentos de política pública.*, 1 - 19.
- Jordà, Ò., Singh, S. R., & Taylor, A. M. (17 de marzo de 2021). *Longer-run economic consequences of pandemics*. Obtenido de The Review of Economics and Statistics: https://doi.org/10.1162/rest_a_01042
- Kilbourne, E. D. (2006). *Influenza Pandemics of the 20th Century*. Obtenido de *Emerging infectious diseases*: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC3291411/pdf/05-1254.pdf>
- Lahoud, D. (2012). *Los principios d las finanzas y los mercados financieros*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.
- Luna, A. (2019). *Régimen Legal y Fiscal del Fideicomiso*.

- Malhotra, N. (2008). *Investigación de mercados*. Mexico: Pearson Educación.
- Márquez, J. F. (2000). ¿Para qué sirve el fideicomiso? *Anuario de Derecho Civil*, 155-164.
- Marx, K. (1946). *El Capital: crítica de la economía política*. Fondo de Cultura Económica.
- Massons, J. (2014). *Finanzas, análisis y estrategia financiera*. Barcelona: : Editorial Hispano Europa S. A.
- Moguel, E. (2011). *Desarrollo de técnicas basadas en la metodología de la Investigación*. México D.F.: Editorial Merino.
- Muñoz, C. (2015). *Metodología de la investigación*. México DF: Editorial Progreso S.A. de C.V.
- Organización Mundial de la Salud. (2021). *Coronavirus*. Obtenido de https://www.who.int/es/health-topics/coronavirus#tab=tab_1
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos [OCDE]. (2020). Impacto financiero del Covid-19 en Ecuador: desafíos y respuestas. *Making Development Happen Volume 6*, 1 - 21.
- Paredes, M., Barriga, H., & Campoverde, R. (3 de julio de 2020). *Impacto del COVID-19 en el empleo*. Obtenido de Informe de Coyuntura #3: http://www.ciec.espol.edu.ec/sites/default/files/Informe_de_Coyuntura_Motivacion_Laboral_.pdf
- Pertierra, F. (2015). *Fideicomiso y negocios: El valor estratégico del fideicomiso para los negocios productivos*. Argentina: Alfaomega.

- Properati. (22 de abril de 2020). *Blog Properati*. Obtenido de <https://blog.properati.com.ec/que-aprendizajes-dejara-el-covid-19-en-el-mercado-inmobiliario/>
- Registro Oficial N°249. (2014). Obtenido de <http://www.cip.org.ec/attachments/article/2263/Suplemento-2020-de-mayo-de-2014.pdf>
- Restrepo, J. (s.f.). El concepto de riesgo: avances hacia un modelo de percepción de riesgo.
- Río, D. (2013). *Diccionario - glosario de metodología de la investigación social*. Madrid: Universidad Nacional de Educación a Distancia de Madrid.
- Rodríguez, S. (2017). *Negocios fiduciarios: su significación en América Latina*. Bogotá, Colombia: Legis Editores.
- Roldán, P. (junio de 2021). *Análisis financiero*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/analisis-financiero.html>
- Romero, B. (31 de agosto de 2015). *La Estructura del Sistema Financiero Ecuatoriano*. Obtenido de <http://tusfinanzas.ec/la-estructura-del-sistema-financiero-ecuadoriano/>
- Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jaffe, J. F. (2012). *Finanzas Corporativas*. Nueva York: McGraw-Hill.
- Ruiz López, I. A. (22 de diciembre de 2020). *El fideicomiso: antecedentes históricos, concepto y su regulación en Honduras*. Obtenido de UMH - Sapientiae: <https://doi.org/10.5377/umh-s.v1i1.10606>
- Ruiz, K., & Schaffry, E. (2019). *Análisis del desempeño financiero de las empresas intermediarias de seguros a través de la evaluación del*

- comportamiento de su ciclo operativo entre los años 2013 al 2017.*
Guayaquil, Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Smith, A., & Rodríguez, C. (2015). *La riqueza de las naciones, edición de Carlos Rodríguez Braun.* Editor digital: Titivillus.
- Toro, D., & Parra, R. (2006). *Método y conocimiento metodología de la investigación.* Medellín: Fondo Editorial Universidad.
- Vega, J., Rodríguez, E., & Montoyta, A. (julio - diciembre de 2012). Metodología de evaluación del clima organizacional. *CIFE 21, 14(21), 247 - 272.*
- Weston, F. (1994). *Fundamentos de Administración Financiera. Tomo I. Edición Especial.* Cuba: Ministerio de Educación Superior.



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



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

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Pedro Washington Barrera Toscano, con C.C: # 1207249390 autor del trabajo de titulación **“Incidencia contable por el COVID19 en los indicadores financieros de un Fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil periodo 2019 - 2020”**, previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 13 de septiembre del 2020

f. _____

Barrera Toscano Pedro Washington

C.C: 1207249390



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Mary Alexandra León Chuqui, con C.C: # 0956677793 autora del trabajo de titulación **“Incidencia contable por el COVID19 en los indicadores financieros de un Fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil periodo 2019 - 2020”**, previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 13 de septiembre del 2020

f. 

León Chuqui Mary Alexandra

C.C: 0956677793

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Incidencia contable por el COVID19 en los indicadores financieros de un Fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil periodo 2019 - 2020.		
AUTOR(ES)	Barrera Toscano Pedro Washington León Chuqui Mary Alexandra		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	CPA. Lennin Danny Saltos Weisner		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas		
CARRERA:	Contabilidad y Auditoría		
TITULO OBTENIDO:	Ingeniero en Contabilidad y Auditoría		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	13 de septiembre del 2020	No. DE PÁGINAS:	135
ÁREAS TEMÁTICAS:	CONTABILIDAD		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	COVID-19, FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS, INDICADORES FINANCIEROS, CRISIS ECONÓMICA.		
RESUMEN /ABSTRACT:	<p>La pandemia por Covid-19 agravó varios problemas en muchos sectores económicos que ya estaban golpeados previamente por la crisis económica que se venía dando en el país y el sector de los fideicomisos inmobiliarios no fue la excepción. En esta tesis se realizó el estudio de caso de una empresa en particular de la ciudad de Guayaquil para determinar, por medio de sus estados financieros y el cálculo de los ratios, qué tanto le afectaron las medidas tomadas por el gobierno para contrarrestar el avance de la enfermedad. El cálculo de los ratios indicó que pese a las complicaciones que se presentaron, la empresa pudo cumplir con sus obligaciones, aunque se hayan tardado un poco más en el pago a proveedores y que tuvieran que buscar financiación con terceros para cubrir sus deudas. Adicionalmente se realizaron entrevistas a expertos en el área los cuales coincidieron en que el impacto fue considerable, en especial durante el año 2020 debido a la paralización de las actividades dentro de la ciudad.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR:	Teléfono 1: 0995562213 Teléfono 2: 0981431302	E-mail 1: peter971@hotmail.es E-mail 2: mary280@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Bernabé Argandoña, Lorena Carolina		
	Teléfono: +593-4- 3804600 ext.1635		
	E-mail: lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			