

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

**TÍTULO:**

**Las fuentes de financiamiento y su incidencia en la aplicación de estrategias financieras. Propuesta para pequeñas y medianas empresas, periodo 2022.**

**AUTORAS:**

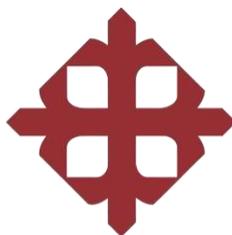
**Rodríguez Tigua, Maricela Cristina  
Ullauri Salinas, Dunia Elizabeth**

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

**TUTORA:**

**Ing. Rodríguez Briones, Gabriela Elizabeth Mgs.**

**Guayaquil, Ecuador  
28 de agosto del 2022**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO

**MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**CERTIFICACIÓN**

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: **Rodríguez Tigua, Maricela Cristina y Ullauri Salinas, Dunia Elizabeth** como requerimiento parcial para la obtención del Título de **Magister en Contabilidad y Finanzas**.

**TUTORA**

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

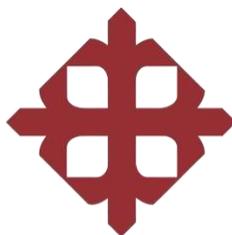
Ing. Rodríguez Briones, Gabriela Elizabeth Mgs.

**DIRECTORA DEL PROGRAMA**

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

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

Guayaquil, a los 28 días del mes de agosto del año 2022



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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, Rodríguez Tigua, Maricela Cristina  
Ullauri Salinas, Dunia Elizabeth**

**DECLARO QUE:**

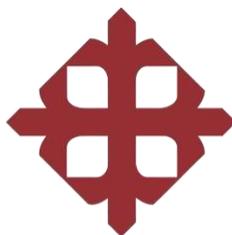
El Trabajo de Titulación **Las fuentes de financiamiento y su incidencia en la aplicación de estrategias financieras. Propuesta para pequeñas y medianas empresas, periodo 2022**, previa a la obtención del Título de Magister en Contabilidad y Finanzas, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría. En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 28 días del mes de agosto del año 2022

**LAS AUTORAS:**

f.   
Rodríguez Tigua, Maricela Cristina.

f.   
Ullauri Salinas, Dunia Elizabeth



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

AUTORIZACIÓN

Yo, **Rodríguez Tigua, Maricela Cristina**  
**Ullauri Salinas, Dunia Elizabeth.**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación **Las fuentes de financiamiento y su incidencia en la aplicación de estrategias financieras. Propuesta para pequeñas y medianas empresas, periodo 2022**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 28 días del mes de agosto del año 2022

LAS AUTORAS

f.   
Rodríguez Tigua, Maricela Cristina.

f.   
Ullauri Salinas, Dunia Elizabeth

## REPORTE URKUND

URKUND

Documento [TesisFinal\\_Maricela Rodriguez Dunia Ullauri\\_Ago28\\_2022.docx](#) (D143337049)

Presentado 2022-08-28 18:36 (-05:00)

Presentado por maricelacris32@gmail.com

Recibido gabriela.rodriguez04.ucsg@analysis.orkund.com

Mensaje TESIS FINAL [Mostrar el mensaje completo](#)

5% de estas 35 páginas, se componen de texto presente en 15 fuentes.

Lista de fuentes Bloques

Lista de fuentes	Bloques
+	+
Categoría	Enlace/nombre de archivo
+	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D63597559
+	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D78460804
+	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D15900836
+	<a href="https://definicion.de/crecimiento-economico/">https://definicion.de/crecimiento-economico/</a>
+	UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABÍ / D104192607

0 Advertencias. Reiniciar Compartir

<https://secure.orkund.com/old/view/136723920-366989-578318#DcQxDslwDEDRu2T+QrZjO26vgjqgCIAGunRE3J2+4X3b52zrXVD06rqjgSZaGNYxxwJLbNBxwwNPvAghlMGy0c75PuZr7o9jf7ZVbul1xMdSIRmS8fsD>

TUTORA



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

Ing. Rodríguez Briones, Gabriela Elizabeth Mgs.

## **AGRADECIMIENTO**

Mi agradecimiento a Dios por permitirnos empezar y culminar este proyecto, gracias a la vida que me enseña que todo es posible con esfuerzo perseverancia y sabiduría, este camino no ha sido sencillo, pero a lo largo de esta maestría he enriquecido mis conocimientos, gracias a cada uno de los tutores que aportaron a este beneficio el cual fue indispensable para lograr el propósito, a nuestros compañeros que de una u otra forma nos apoyaron a alcanzar el objetivo.

El agradecimiento a nuestras familias que fueron el pilar fundamental brindándonos su apoyo desde inicio a fin y hacer posible que llegue este día tan esperado, obtener este nivel profesional aguarda muchos triunfos.

Auguramos muchos éxitos a todo el equipo de la segunda promoción de esta maestría.

***Dunia Elizabeth Ullauri Salinas***  
***Maricela Cristina Rodríguez Tigua***

## DEDICATORIA

Dedico a Dios y a la Virgen porque sin ellos no hubiera logrado esta meta profesional.

A mi esposo y a mis hijos que con paciencia y sacrificio siempre me brindaron su apoyo e impulsándome a no decaer, a mis bellos padres que siempre me alientan con sus palabras sabias a que sea perseverante y cumpla con mis ideales.

A mis compañeros de esta promoción que durante este tiempo compartimos, nuestros conocimientos, alegrías, tristezas, preocupaciones, pero siempre apoyándonos a lograr que este sueño se haga realidad.

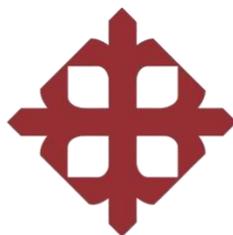
***Dunia Elizabeth Ullauri Salinas***

Dedico este trabajo a Dios, quien me ha dado la fuerza en tiempos difíciles y a superar con sabiduría las dificultades.

A mis padres, quienes con su apoyo y guía son una parte importante en mi carrera, a mi esposo e hijo por creer en mí, por el amor, comprensión, afecto y estar presentes en cada momento importante de mi vida quienes me inspiran cada día a ser mejor madre, hija, amiga, profesional.

A mis compañeros quienes son una parte significativa de este gran trabajo de investigación que hoy concluye.

***Maricela Cristina Rodríguez Tigua***



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

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

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

CPA. Yong Amaya, Linda Evelyn Ph.D.  
DIRECTORA DEL PROGRAMA

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

Ing. Apellido Apellido, Nombres Nombres, MSc  
OPONENTE

# Lista de Contenido

---

- Introducción ..... 1
- Tema de Investigación ..... 2
- Planteamiento del problema..... 2
  - Antecedentes del Problema ..... 3
  - Preguntas de Investigación ..... 4
  - Objetivos ..... 5
  - Objetivo General ..... 5
  - Objetivos Específicos ..... 5
  - Justificación y viabilidad de la investigación ..... 6
  - Limitaciones y Delimitaciones de la investigación ..... 6
  - Resultados esperados..... 7
  - Estrategias Financieras ..... 8
    - Estudios Internacionales** ..... 8
    - Estudios Nacionales**..... 11
- Planeación Financiera ..... 13
  - Teorías sobre planeación**..... 14
  - La planeación financiera y la gestión del valor** ..... 14
- El Sector de la Construcción ..... 14
- Las Fuentes de Financiamiento..... 16
  - Principales recursos de financiamiento a corto plazo**..... 18
- Marco Conceptual ..... 20
  - Historia de la empresa**..... 24
  - Misión, Visión y Objetivos**..... 25
  - Valores** ..... 26

<b><i>Cartera de productos</i></b> .....	28
<b><i>Cartera de proyectos</i></b> .....	32
<b><i>Cronograma Estructural</i></b> .....	34
<b><i>Estructura General FOP</i></b> .....	35
Procedimiento Crédito al Constructor.....	45
Beneficios Crédito al Constructor.....	45
Requisitos Crédito al Constructor.....	46
Proceso de Crédito al Constructor.....	47
Procedimiento.....	48
Crédito Mercado de Valores.....	48
Beneficios.....	48
Requisitos Características de la Emisión.....	48
Resultados por la emisión de Papel Comercial.....	50
Resultados por la emisión de Obligaciones.....	51
Referencias.....	55

## Índice de Tablas

---

Tabla 1	Detalle por proyectos FUIROIANI OBRAS Y PROYECTO S.A.....	32
Tabla 2	Detalle por proyectos Urbanísticos / unidades .....	33
Tabla 3	Detalle emisión de Papel Comercial, fase 1 .....	50
Tabla 4	Detalle emisión de Papel Comercial, fase 2 .....	51
Tabla 5	Detalle emisión de Obligaciones, fase cuatro .....	52

## Resumen

El presente trabajo tiene como objetivo principal exponer una visión general sobre las fuentes de financiamiento de las pequeñas y medianas empresas y su incidencia en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos, periodo 2022, partiendo de estudios realizados a nivel nacional e internacional; para luego centrarse en el análisis situacional de la empresa seleccionada para esta contribución. En este documento se describen las principales bases conceptuales, teóricas, académicas, científicas y financieras, así como las características que muchas de estas organizaciones presentan como deficiencias y problemas de crecimiento y acceso a financiación para el desarrollo de sus actividades.

Es importante acotar que el desarrollo de esta premisa proporciona una guía general de los pasos, recursos, tipos de financiamiento y requisitos con el fin de que las empresas logren un adecuado apalancamiento, elementos que se encuentran disponible en la actualidad en el mercado nacional.

***Palabras clave: Pequeñas empresas, Medianas empresas, Fuentes, Financiamiento, Instituciones Financieras, Mercado, Proyectos, Inversión, Recursos.***

## **Abstract**

The main objective of this work is an overview of the sources of financing for SMEs and their impact on financial strategies in the development of projects, period 2022, based on studies carried out at a national and international level; to then require in the situational analysis of the company selected for this contribution. This document describes the main conceptual, theoretical, academic, scientific and financial foundations, as well as the characteristics that many of these organizations present, such as deficiencies and growth problems and access to financing for the development of their activities.

It is important to shorten that the development of this premise provides a general guide of the steps, resources, types of financing and requirements in order for companies to achieve adequate leverage, elements that are currently available in the national market.

***Keywords: Small companies, Medium companies, Sources, Financing, Financial Institutions, Market, Projects, Investment, Resources.***

## Introducción

Para Domínguez, Fernandini, Riquelme, & Schneider (2017) el mercado de la construcción tiene una característica multifacética en la cual la participación de actores, de relaciones e incluso de las fallas que en estas puedan existir involucran al sector público como a los consumidores finales, a los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, mercados de capitales, instituciones financieras, entre otros.

Ixchop, (2014). Fuentes de financiamiento de pequeñas empresas del sector confección de la ciudad de Mazatenango. [Tesis de pregrado, Universidad Rafael Landívar]; expresó en cambio que los recursos financieros en las organizaciones son sin duda una necesidad sea para emprender o para expandir un negocio, lo cual se vuelve relevante porque las pequeñas empresas juegan un papel vital en la economía de los países. El autor señaló que, en Guatemala, la última encuesta nacional de empleo y tasa de ingresos (2012) estuvo representada por un 84.5% de la población económicamente activa en lo que fue ese año. Hoy por hoy, ese país cuenta con una tasa de aproximadamente 63% considerando las secuelas que lamentablemente ocasionó la pandemia del virus COVID-19. Por otro lado, acotó también que las condiciones económicas por las que el mundo atraviesa actualmente se atribuyen a una serie de acontecimientos sobre todo internacionales lo cual ha denotado una serie de descompensaciones en diversos aspectos de este núcleo comercial, lo cual se ve reflejado en las entidades que no cuentan con la capacidad y la puesta en marcha de un plan de desarrollo en función del desfinanciamiento tomando como referente la crisis financiera mundial. Este tipo de escenarios conlleva a que los agentes que forman parte de la economía ajusten sus niveles en consumo, gastos, inversiones, etc. reduciendo así la capacidad de estos lo cual genera una evidente disminución de ingresos para dichos participantes.

Así mismo recalcó, que las Instituciones Financieras en general tienen como principal objetivo contar y proporcionar de recursos económicos necesarios que permitan el desarrollo sin inconveniente alguno de las actividades de intermediación financiera, lo que se traduce en la búsqueda de nuevas y eficientes fuentes de financiamiento para que las empresas puedan desenvolverse dentro del mercado.

Acorde con, Vega & Herrera (2021). Estrategias Financieras y su incidencia en el desarrollo empresarial del sector transporte de carga pesada vía terrestre en Lima Metropolitana, Año 2018. [Tesis de pregrado, Universidad San Martín de Porres];

manifestó que las organizaciones, las estrategias financieras son herramientas esenciales que se constituyen como el motor que permite marcar el rumbo y el alcance de los objetivos propuestos, así también con la información permite a sus administradores tomar las mejores decisiones.

Simultáneamente Asencio (2020). El financiamiento y su incidencia en la rentabilidad de las pymes del cantón La Libertad - provincia de Santa Elena en el año 2019. [Tesis de pregrado, Universidad de las Fuerzas Armadas] ratificó que las PYMES constituyen la mayor proporción del núcleo empresarial, por lo que generalmente este tipo de organizaciones usan fondos propios para financiar inversiones, como proyecto la formulación y ejecución de proyectos, situación que en muchas ocasiones limita la disponibilidad o asignación de recursos para poder sostener y mantener otros aspectos que influyen directamente en su crecimiento. Siendo así, a partir de esta premisa surge la necesidad de que estas empresas recurran al financiamiento externo como por ejemplo la adquisición de préstamos bancarios, que, aunque este no es el único medio, sin ellos, las empresas serias potenciales candidatos al fracaso.

Al ser la liquidez una de las características que mejor definen la fortaleza y capacidad de respuesta o maniobra de una organización; este aspecto también muestra diversos escenarios de dificultades sobre cuando existe escases de efectivo o cuando resulta un poco difícil encontrar alternativas de financiación. Esta propuesta está orientada a proporcionar un modelo en el cual se determine los medios a los cuales puede acceder una empresa para obtener efectivo y también, pretende demostrar la incidencia de estos en la rentabilidad, para ello se tomará como caso de estudio la empresa FUROIANI en el periodo 2022.

### **Tema de Investigación**

Las fuentes de financiamiento de la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. y su incidencia en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos, periodo 2022.

### **Planteamiento del problema**

De acuerdo con Rojas (2017) las PYMES constituyen el eje central en el desarrollo de la industria y el comercio en el Ecuador, porque poseen la capacidad de generar empleo y contribuyen en el ingreso de las familias, poseen además una estructura organizacional flexible, y por lo general son capaces de adaptarse e innovar

lo cual implica que estas compañías generan un impacto positivo en la economía nacional.

Así como poseen estas cualidades, también presenta uno de los mayores problemas en lo que concierne al acceso de servicios financieros por una serie de barreras, generalmente impuestas por las instituciones financieras (Rojas, 2017). Estas limitaciones, ocasionan pérdida de oportunidades de inversión, baja productividad, sobreendeudamiento, falta de recursos económicos, subocupación, deficiente administración, recursos humanos no aptos, entre otros.

Consecuentemente, Pavón (2010) expresó que las PYMES en el Ecuador adoptan y optan por diferentes opciones de financiamiento ya que, en su mayoría, no pueden autofinanciarse, lo cual conlleva a que busquen recursos financieros de manera formal y en otras informalmente. En definitiva, para que las estrategias financieras sean un éxito en las empresas, estas, deberán estar orientadas a los objetivos organizacionales, los cuales serán formulados en función de los datos, obviamente confiables, que la empresa revele. Con base en estas consideraciones, surge la siguiente interrogante: ¿Cuál es la incidencia de las fuentes de financiamiento de la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos, periodo 2022?

### **Antecedentes del Problema**

El sector de la construcción experimenta una recesión profunda desde el 2015. Anteriormente, se evidenció que el sector comenzaba a presentar una desaceleración; fue hasta el 2019 cuando los ingresos decayeron a pesar de los incentivos presentados por el gobierno desde octubre del 2018 mediante el Programa de Vivienda Social y Pública. Con la pandemia, se espera que los resultados de este año sean desalentadores (Simplicity, 2020).

FUROIANI OBRAS Y PROYECTO fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 29 de agosto de 1974, posteriormente, la compañía cambió su denominación a FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS CÍA. LTDA. el 14 de enero de 1975, y se transformó en Sociedad Anónima el 04 de enero de 1983 cambiando su denominación a FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. La empresa cuenta con más de 50 años de experiencia en el diseño y construcción de urbanizaciones, universidades, instituciones financieras, municipios, hospitales, centros industriales, entre otros.

Los proyectos y edificaciones desarrolladas por FUIROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. han recibido varios reconocimientos, incluido el premio ornato a la planificación y construcción, el reconocimiento a la mejor construcción de edificio residencial, entre otros. La compañía es reconocida como una de las diez principales dentro del sector de la construcción de edificios y residencias, con una importante participación en el segmento de mercado de clase media-alta y desde el año 2015 la compañía agrega a su actividad económica la promoción inmobiliaria. Históricamente la compañía financia sus actividades principalmente mediante recursos de terceros como inversionistas directos y aporte de accionistas en un 70% de los recursos y el 30% con la banca privada con créditos corto plazo que genera una presión creciente sobre la posición de liquidez.

Sin embargo, dada la transformación que se ha dado en el país, lo cual ha provocado que en el sector de la construcción se evalúen las mejores estrategias para financiar la ejecución proyectos con la diversificación de riesgos en cuanto a la estructura de sus activos; las empresas del sector inmobiliario generalmente buscan financiamiento con la banca pública y privada en una sola estructura y por exigencia de la operación del negocio no acceden a las distintas propuestas de financiamiento que mantienen las instituciones financieras y el mercado de valores, este ofrece una mejor tasa de interés y las garantías son por las marcas de las empresas, es una gran oportunidad para optimizar costo y tiempo. Con este antecedente, y en relación a las fuentes de financiamiento lo cual, es considerado como uno de los principales problemas para todo tipo de empresa, y de manera especial para las PYMES, por el tema de los limitantes, requisitos e incluso altos costos que implica endeudarse con el sistema bancario; por lo antes expuesto resulta vital y de suma importancia conocer la situación actual de la empresa FUIROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. sus fuentes de financiamiento y su incidencia en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos, periodo 2022; modelo de organización a través del cual se identificará, determinará e interpretará la repercusión que tienen las fuentes de financiamiento en las estrategias y en su crecimiento empresarial.

### **Preguntas de Investigación**

1. ¿Cuáles son los conceptos relacionados con las fuentes de financiamiento?

2. ¿Cuáles son las principales características de las fuentes de financiamiento que ofrecen créditos a la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. en el periodo 2022?
3. ¿De qué manera invierten los recursos provenientes de las fuentes de financiamiento la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. en el periodo 2022?
4. ¿Cómo inciden las decisiones financieras en las estrategias para el desarrollo de proyectos?
5. ¿Qué acciones se podrían tomar para evaluar las fuentes de financiamiento de la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. y su incidencia en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos, periodo 2022?

## **Objetivos**

### **Objetivo General**

Evaluar las fuentes de financiamiento y su incidencia en la aplicación de estrategias financieras. Propuesta para pequeñas y medianas empresas, periodo 2022.

### **Objetivos Específicos**

- Revisar y definir los conceptos relacionados a las fuentes de financiamiento y que sustenten la presente investigación.
- Determinar las principales características de las fuentes de financiamiento que ofrecen créditos a la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A, en el periodo 2022.
- Identificar de qué manera invierten los recursos provenientes de las fuentes de financiamiento la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. en el periodo 2022.
- Establecer como las decisiones financieras inciden en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos, periodo 2022.
- Formular una herramienta estratégica que sirva de modelo para las pequeñas y medianas empresas con respecto a las fuentes de financiamiento y su incidencia en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos.

## **Justificación y viabilidad de la investigación**

Debido al impacto en el sector de la construcción y su problemática en la obtención de créditos productivos según las disposiciones y requerimientos que rigen en distintas instituciones bancarias del Ecuador específicamente la ciudad de Guayaquil existe una serie de parámetros que toda empresa debe considerar antes de obtener el financiamiento, sobre todo en aspectos tales como tasas más bajas, garantías, y los distintos métodos de apalancamiento. Aunque al hablar de instituciones financieras lo primero que se piensa es en los bancos, en este sector también existen otras alternativas de financiamiento como por ejemplo el Mercado de Valores; estas permiten la emisión de obligaciones o papeles comerciales, facturas negociables, siendo estas últimas a corto plazo y en el caso del papel comercial con negociación revolvente, lo que quiere decir que al vencimiento de la operación la empresa cancela y el inversionista tiene la opción de volver a colocar.

No obstante, con la banca privada se pueden financiar con créditos inmobiliarios a largo plazo con garantías físicas, es decir, con los activos de la empresa. De igual manera, existen una serie de negociaciones a corto plazo en la banca privada como Factoring, Stand By, Back, to Back, que pueden garantizar a la organización inversiones como depósitos a plazo y en el caso del Factoring, la garantía es el Good Will o marca de la empresa. Estos financiamientos ayudan a apalancar el flujo de obra directa de los proyectos en los primeros meses de ejecución.

Bajo esta premisa, el presente documento se justifica por ser un aporte para personales naturales y jurídicas que se encuentren en proceso de emprendimiento o para aquellas organizaciones que se encuentran en marcha. Como se mencionó a inicios de la literatura, las PYMES cumplen una función importante en la economía del país; razón por la cual, el tema de las fuentes de financiamiento en el desarrollo de proyectos es relevante y se vuelve necesario conocer de qué manera estos elementos, inciden en las estrategias financieras y en su crecimiento.

## **Limitaciones y Delimitaciones de la investigación**

El trabajo se enfoca específicamente en evaluar las fuentes de financiamiento de la empresa FUIROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. y su incidencia en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos, periodo 2022. Para lo cual se realizarán entrevistas a los altos mandos y demás personal que se encuentre relacionado en el

tema. Por lo tanto, el contexto temporal en cual se desarrollará la investigación es de marzo a agosto del 2022 bajo los siguientes aspectos:

Campo: Contabilidad, Finanzas, Administración de Empresas.

Área: Fuentes de Financiamiento y estrategias financieras en el desarrollo de proyectos.

Tema: Las fuentes de financiamiento y su incidencia en la aplicación de estrategias financieras. Propuesta para pequeñas y medianas empresas, periodo 2022.

### **Resultados esperados**

A través del presente documento se espera conocer en su totalidad primero la situación actual de la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A., con la finalidad de conocer las fuentes de financiamiento y su incidencia en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos, periodo 2022. Realizar este estudio permitirá acceder a la información actual de la organización y en función de los datos proporcionados se aplicará una serie de indicadores que permitan determinar la viabilidad de acceder a estos recursos y establecer el impacto en las estrategias de conformidad con la actividad propia del negocio. Con el análisis económico se espera formular una propuesta que sirva de herramienta financiero – estratégico para las empresas que se encuentran en la línea de Furoiani Obras y Proyectos S.A., y las PYMES como tal.

## Capítulo I

### Marco Teórico Referencial

Como antecedentes de la investigación, al efectuar una extensa exploración y comprobación tanto a nivel de pregrado y posgrado, así como las bases científicas de diversos expertos y profesionales en materia de estrategias financieras y desarrollo de proyectos que guardan relación con el tema Las fuentes de financiamiento de la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. y su incidencia en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos, periodo 2022, se tienen los siguientes:

#### Estrategias Financieras

##### *Estudios Internacionales*

De acuerdo con Zurita, Pucutay, Córdova, & León (2019) las estrategias financieras incrementan la rentabilidad; la investigación tuvo la finalidad de proponer la implementación de un modelo económico que aumente la liquidez de la empresa Indema Perú S.A.C. La información durante el desarrollo del estudio demostró que una de las principales causas de estancamiento del desarrollo se atribuía a los altos costos de venta y la ausencia de control en los gastos, lo cual repercutía de manera directa en la utilidad del negocio, evidenciándose esto en los respectivos indicadores de sus estados financieros. Los resultados demostraron que la rentabilidad sobre los activos tuvo una disminución en el año 2016 la empresa tuvo un rendimiento de 0.86% sobre la inversión, para el 2017 generó pérdidas, sin embargo, en el 2018 obtuvo un 0.08% de rendimiento, así mismo sobre la inversión. Con los demás datos presentados por la empresa, se determinó que los factores que influyen directamente en la rentabilidad fue el costo de venta, rubro que para el 2018 representó un 85% de lo proyectado. En conclusión, de acuerdo con los ratios aplicados, la empresa no contaba con una utilidad adecuada, aspecto que limitaba el crecimiento económico; y como las ventas disminuyeron, la organización no generaba los suficientes ingresos lo que llegó a solicitar financiamiento a largo plazo. Todo lo anterior permitió la elaboración de un modelo a través del cual los altos costos de ventas se reorganizaron bajo estrategias de gestión y control de inventarios, reduciendo costos y gastos innecesarios; para de esta manera, aumentar la liquidez. Este último se estableció bajo políticas de crédito y cobranzas, bases de descuentos por pronto pago e intereses moratorios a las facturas que según la data estuvieron próximas a vencer, a fin de que los recursos y capitales disponibles sean administrados correctamente.

Castrillo, M. Estrategias Financieras para la disminución de cuentas por cobrar en la industria de repuestos automotrices, Año 2016. [Tesis de pregrado, Tecnológico de Costa Rica] argumentó que existirá la necesidad de ofrecer ventas a crédito, como un elemento de motivación e incentivo para las ventas, lo cual permite a la empresa mantenerse frente a la competencia. Sin embargo, surge al mismo tiempo la importancia de que la organización recupere esos créditos otorgados, rubros que generaran liquidez y flujo de efectivo suficientes, lo cual permitirá que cumpla con sus compromisos diarios. En su investigación, el autor concluyó que dentro de las estrategias relacionadas al crédito y cobro estaban las empresas de factoraje, las pólizas de seguro crediticio, el pago a corto plazo de comprobantes, exceso de descuentos por pronto pago obtenido, intereses moratorios, y una baja calificación de clientes para el acceso de créditos. Así mismo, entre las estrategias que aplica la industria en lo que concierne a la disminución de cuentas por cobrar, su éxito radica en las políticas de crédito y cobranza y en los descuentos por pronto pago; con respecto a los elementos que influyen en las pólizas de seguro para la recuperación de este rubro en el sector, se detectó que existía una mala gestión de cobro por parte del equipo de ventas al no establecer una correcta comunicación con los clientes, elemento esencial en toda organización.

Simultáneamente, Flores, N. Estrategias Financieras aplicadas al proceso de sostenibilidad y crecimiento de las pymes del sector comercio del Municipio Santiago Mariño del Estado de Aragua, Año 2015. [Tesis de pregrado, Universidad de Carabobo] demostró en su estudio que los objetivos financieros de ciertas organizaciones no son formulados bajo los fundamentos de planeación estratégica, ni tampoco estaban alineados con elementos intervinientes tales como la planificación, formulación, ejecución y control financiero como para poder cristalizarlos a corto, mediano y largo plazo. De igual forman lo que se establecieron metas que contribuyan con el crecimiento y estabilidad financiera proyectada en la empresa. Dentro del análisis el autor demostró también que muchas de las organizaciones, poco identifican sus estrategias financieras para impulsar el logro de los objetivos y metas de estas; un aspecto muy importante que se detectó en el estudio es que las estrategias permiten planificar las necesidades y el uso de los fondos en una empresa, para a través de ellas proveer de recursos a fin de generar rentabilidad en el negocio.

Todas estas observaciones se relacionan también con Bustos, P. Caracterización de la utilización de fuentes de financiamiento en Pymes apoyadas por CDN - SERCOTEC, Año 2015. [Tesis de pregrado, Universidad de Chile] demostró con sus resultados que la falta de financiamiento es una de las principales limitantes en el desarrollo y crecimiento de los negocios, sobre todo de aquellos que se encuentran ubicados en comunas de menor riesgo. No obstante, la utilización de fondos propios es el elemento más fuerte para la puesta en marcha. Ahora bien, durante la ejecución de la investigación se evidenció una baja utilización de alternativa como créditos con instituciones no bancarias, bajo esta línea se demostró que muchos clientes reportaban no haber accedido a créditos por falta de cumplimiento con los requisitos para la asignación de préstamos, entre otros factores como el desconocimiento o asesorías para acceder al financiamiento con diversas entidades, principal aspecto que denota importancia a la hora de emprender o mantener un negocio en el mercado.

Otro aporte internacional fue presentado por García, C. Propuesta de financiamiento para el negocio inmobiliario a través de Crowdfunding. Año 2018. [Tesis de pregrado, Universidad Técnica Federico Santa María] demostró que, existen muchos incentivos en materia de crowdfunding inmobiliario si los profesionales en materia de proyectos conocen del tema, podría acceder a diversas fuentes de financiamiento según las necesidades del negocio; el autor destacó que los inversionistas se fijan en proyectos que ofrezcan una atractiva combinación de riesgo y retorno y que, existen portales relacionados a esta metodología que brindan las garantías para que las empresas se conecten apropiadamente a estos usuarios bajo modalidad en línea de forma razonable. Sin embargo, cabe resaltar también que aunque las empresas de crowdfunding poseen parámetros de tipo no financieras y su autorregulación es discrecional, las entidades financieras que se encuentran bajo la línea regulatoria deben operar bajo requerimientos estrictos; además en materia de competitividad la modalidad de préstamos con el sector financiero dentro de un esquema regulatorio como fuente de financiamiento de proyectos no rentables por la excepción de que estos no suelen ser revisados por los bancos. García (2018) finalmente señaló que las empresas pueden combinar el financiamiento tradicional con el crowdfunding inmobiliario, y que las empresas deben inferir en que este recurso no ha sido del todo explotado a razón de que a los bancos no les gusta las estructuras societarias atomizadas porque estas necesitan un aval con una alta solvencia.

Finalmente, Boscán & Sandra (2009) manifestó que los cambios en el entorno empresarial experimentados a escala mundial, el estudio tuvo el objetivo de evaluar las estrategias de financiamiento que faciliten el desarrollo en el sector de confección zuliano. Entre los principales resultados se encontró: las empresas prefieren el financiamiento con la banca privada, porque para ellos muchos solicitan sencillo requisitos y algunas de ellas cuentan con un acceso de forma rápida. No obstante, a corto plazo, los gerentes emplean estrategias prepago sobre todo en algunas oportunidades de crédito comercial, y para las de a largo plazo, han optado por utilizar préstamos bancarios en función del patrimonio. Las autoras concluyeron que para lograr un desarrollo endógeno es importante y necesario combinar fuentes públicas y fuentes privadas por el tema de acceso, tiempo, programas públicos, lo cual contribuyen en diversas formas en el desarrollo económico del sector.

### ***Estudios Nacionales***

En cuanto a contribuciones nacionales Jiménez (2017) explicó que en las últimas décadas el sector inmobiliario y el sector de la construcción ha presentado cambios dinámicos en lo que concierne a la economía nacional. Como principales fuentes de esta situación ha sido el financiamiento de proyectos inmobiliarios a través de mercados económicos tradicionales; lo cual es inminente resaltar los inconvenientes y limitantes por los que este nicho se ha enfrentado, en especial en aspectos de interés social, como el pago de préstamos de corto plazo, los costos para financiar proyectos, inversiones, etc. El mercado de valores es un ente que canaliza los recursos económicos para la generación de actividades productivas, por la compra y venta de documentos valores bursátiles y extrabursátiles a mediano y largo plazo. Por lo tanto, el autor expuso que el mercado de valores es una de las más importantes y reales alternativas que este sector de la economía puede acceder por las condiciones favorables que brinda versus el sector financiero tradicional.

Por otro lado, Bohórquez, López, & Castañeda (2018) en su estudio demostraron a través de un análisis, las fuentes de financiamiento para las pequeñas y medianas empresas y como estas inciden en las decisiones financieras. La investigación demostró que varias de las empresas seleccionadas aplican fuentes de financiamiento interna tales como: el aumento de capital a través de la emisión de títulos como acciones; la generación de flujo de fondos y por las utilidades generadas. Adicionalmente, muchas de ellas aplican lo que es la reinversión de utilidades y

también aceptan la inversión de sus accionistas. Como fuentes de financiamiento externa, determinadas organizaciones recurren a los tradicionales préstamos bancarios e hipotecarios, al arrendamiento financiero, a la búsqueda de inversionistas externos, otros recurren a la oferta pública de acciones, fondos gubernamentales, proveedores y clientes, la aplicación de Crowdfunding, Factoring entre otros. El estudio mostró como principal resultado un deficiente control interno por la carencia de manuales y políticas internas de las empresas; adicional a ello se evidencio también la ausencia de planificación estratégica; en definitiva la importancia del financiamiento en PYMES es que se puede recuperar por el buen uso de los recursos propios y el acceso de fuentes de financiamiento externas lo cual se verá reflejado en los Estados Financieros convirtiendo a la empresa en una estructura rentable, eficiente y tentadora a nivel nacional e internacional.

De acuerdo con Cevallos, Arellano, Santillán, & Valverde (2020) la propuesta presentada en el Banco Internacional de la ciudad de Riobamba, mediante un análisis financiero y situacional, se diseñaron estrategias financieras que contribuyeran al crecimiento, participación de mercado y desarrollo social de sus clientes mediante relaciones financieras de largo plazo. La población del estudio estuvo constituida por 1.357 clientes distribuidos en segmentos tales como: ejecutivos, profesionales independientes, clientes con negocios propios y empresas en marcha. Bajo la prueba estadística chi-cuadrado y al comprobar la hipótesis se determinaron las variables: independientes como son las estrategias financieras y la dependiente crecimiento económico social; mismas que se encuentran relacionadas, lo cual a través de la aplicación del alfa de Cronbach de correlación se evidencio que las estrategias financieras aportan significativamente en el crecimiento económico social de las organizaciones.

Así mismo Terán (2018) expresó que identificar las estrategias financieras y su incidencia en la posición competitiva de las PYMES, evidenció lo necesarias que son para el desarrollo y la supervivencia. El estudio concluyó en que la estrategia principal que las empresas deben seguir es un esquema atractivo orientado a la competitividad en función de las estrategias financieras. Como factores adicionales que son útiles para las empresas están relacionadas con programas de apoyo, las limitaciones para acceder a líneas de crédito, falta de recursos y cultura tecnológica. Por lo que con el desarrollo de la investigación quedó demostrado que las estrategias financieras tienen

un impacto en la competitividad de una forma directa en las PYMES ecuatorianas. Sin olvidar que las que se utilizan con más frecuencia en los negocios internacionales son: crecimiento, liquidez, rentabilidad, gestión de riesgo para determinar el éxito en las organizaciones.

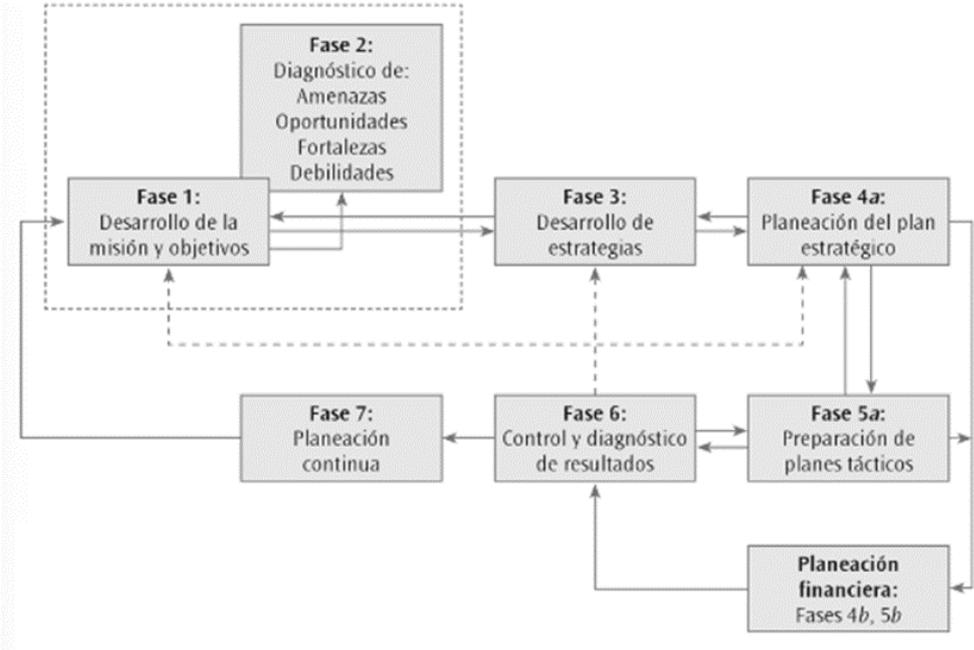
**Planeación Financiera**

La planeación financiera tiene como objetivo establecer los objetivos que se desean alcanzar en la empresa, después de realizar un análisis situación y la interacción del negocio con el medio en el cual se desarrolla, para de esta manera encaminar la vía de éxito, a estos elementos se los conoce como tácticas y estrategias (Morales & Morales, 2014).

El proceso de planeación está dado bajo una serie fases que se ajustarán de conformidad con las necesidades del negocio. El ejemplo que se muestra en la siguiente figura incorpora al menos 7 fases, pero estos pueden variar según la actividad y tipo de organización. La figura 1 muestra que el primer paso para la planeación es el desarrollo de la misión y los objetivos, luego el diagnostico organizacional a través de un FODA, el desarrollo de las estrategias, el diseño de un plan estratégico, la preparación de las técnicas, el control y diagnóstico de los resultados, la planeación continua.

**Figura 1**

*Proceso de planeación*



Nota: Tomado de Morales & Morales (2014). Planeación Financiera.

Si de contribuciones en materia de planeación financiera se trata, Vega & Herrera (2021). Estrategias Financieras y su incidencia en el desarrollo empresarial del sector transporte de carga pesada vía terrestre en Lima Metropolitana, año 2018. Año, 2021. [Tesis de pregrado, Universidad San Martín de Porres] acotó que la planeación financiera es un proceso que permite dar sentido y dirección a las decisiones financieras que se toman en la empresa, el cual está constituido por varias etapas, las cuales afirma comienzan con un diagnóstico económico y sus objetivos. Adicionalmente, Vega & Herrera (2021) la planeación financiera es una herramienta fundamental para el desarrollo organizacional por la determinación de planes de acción en función de los objetivos, los cuales previenen problemas a futuro.

### ***Teorías sobre planeación***

Según Gutiérrez & Gutiérrez (2018) existen diversas teorías que explican las formas de hacer planeación y sus respectivos autores los cuales están caracterizados de la siguiente manera:

- Según Ackoff (2005) la planeación presenta tres formas dominantes: satisfaciente, optima y adaptiva.
- Según Hax & Majluf (1993) planear este dado por la perspectiva jerárquica, es decir, por niveles: corporativo u organizacional, y a nivel funcional.
- Según Godet (1995) para tener claro el escenario sobre utilidad y credibilidad, la planeación debe ser vista a futuro por: la proyección, previsión y la prospectiva.

### ***La planeación financiera y la gestión del valor***

Gutiérrez & Gutiérrez (2018) así mismo mencionaron que para una correcta planificación exitosa se debe determinar las actividades que asegurarán la supervivencia de la empresa y éstas garantizarán a los propietarios la creación de valor en el futuro. Proceso que los autores lo han determinado en 5 etapas como son: el análisis externo e interno, el diagnóstico, los objetivos, estrategias y planes; las proyecciones y evaluación de la creación de valor y finalmente la retroalimentación.

## **El Sector de la Construcción**

Como es de conocimiento global, la pandemia dejó serias afectaciones a diversos sectores económicos, uno de ellos es el sector de la construcción. Guillén, Beltrán, & Quintana (2021) dieron a conocer las estrategias financieras que diversas

micro y pequeñas empresas que se dedican a actividades de construcción y que se vieron afectadas por la pandemia del COVID-19; situación que destruyó la estabilidad financiera generando pérdidas económicas a nivel mundial. Entre los principales resultados se destacan acciones implementadas por los directivos como, por ejemplo: reducción de salario, disminución de horario laboral, prórroga en el pago a proveedores, etc. Este tipo de decisiones permitieron continuar con la operación de muchos negocios hasta la presente.

Del mismo modo, Zambrano & Peña (2021) demostraron en su investigación las estrategias de reactivación que se deben implementar frente a la pandemia. El estudio reveló que el financiamiento es una de las estrategias a las que recurren con mayor frecuencia para generar recursos en las empresas. Cabe resaltar que el sector de la construcción durante este episodio necesitó del aporte que genera el PIB en la economía. Según datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (2017) determinó que las grandes, medias y pequeñas empresas son las más productivas que las microempresas y que la falta de recursos afecta en la productividad y en el desenvolvimiento en el mercado.

Simultáneamente, Espinoza, Martínez, & Gambetta (2022) desarrollaron una investigación a través de la cual se analizaron la relación entre el crecimiento económico del sector de la construcción y el aumento del valor del suelo urbano. Los principales resultados según el Banco Central de Reserva del Perú (BCR, 2019) reflejaron que el crecimiento del PIB en dicho sector fue 3,8%, influye en el valor arancelario de los predios ubicados en el eje comercial de coronel Mendoza, el cual presentó un incremento de al menos 5% mínimo y un 30% en valor máximo anual. Tomando este referente se entiende que generalmente, el financiamiento de los proyectos inmobiliarios, sobre todo aquellos de interés social, pueden ser costeados por el Mercado de Valores o entidades gubernamentales de los países.

Dicho lo anterior, el estudio presentado por Subía, Barzaga, & Nevares (2018) abordó una temática sumamente relevante con respecto a la economía de la provincia de Manabí. Las fuentes de financiamiento de las medianas empresas que operan en esa localidad juegan un rol importante; donde se determinaron los tipos de financiamiento y las condiciones que influyen significativamente en la sostenibilidad de estos. Entre los principales resultados detectados se encontraron los obstáculos que existen para el crecimiento de las medianas empresas en Manabí, entre los que

resaltan: bajos niveles de financiamiento y por adquisición de efectivo de procedencia no oficial, créditos con altos intereses, escasas utilidades, altos riesgos, altos costos por prestamos e intereses bancarios, altos costos en la adquisición de mercaderías, recursos humanos poco calificados, una débil gestión de la información y de conocimiento de quienes llevan al frente la responsabilidad de administrar dichas empresas; así como perfiles no adecuados de líderes, un alto número de intermediarios, baja cultura empresarial, altos costos de infraestructura, administración no orientada a preservar el talento humano y un débil nicho de mercado. Todos estos aspectos, revelan parte de las necesidades y los motivos por los que estas organizaciones no reciben o no logran adquirir liquidez. Es importante acotar, que un óptimo financiamiento siempre estará orientado a las necesidades de la empresa, con base en un sistema de gestión de información y conocimiento eficiente; lo cual disminuirá el riesgo financiero y contribuirá significativamente en el crecimiento y aporte para la economía de dicha provincia.

Un aspecto que se ha repetido constantemente es el hecho de las limitaciones que existen a la hora de acceder a un crédito. Razo, Armas, Moreano, & Panchi (2022) realizaron una evaluación en la cual explicaron que la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19 fue considerada como variable de análisis a nivel empresarial; por el riesgo que representa afrontar una crisis económica por aspectos totalmente externos que adicional a ello trajeron problemas en la salud pública y un déficit que contribuyó en el decrecimiento económico generando altos índices de desempleo. Los autores mencionaron que países como Ecuador, el principal resultado fue constatar que los programas presentados por el Gobierno Nacional para proteger a la industria son débiles y de corto plazo; escenarios que lamentablemente no fueron adaptados a la problemática actual; y consecuentemente, el financiamiento privado está limitado por las restricciones de riesgo que no cubren a las empresas, por lo que las necesidades de capital de trabajo, pagos de sueldos y salarios y las deudas con proveedores, en muchos casos, siguen sin poder cubrirse, lo cual condiciona la toma de decisiones del Estado y de las empresas.

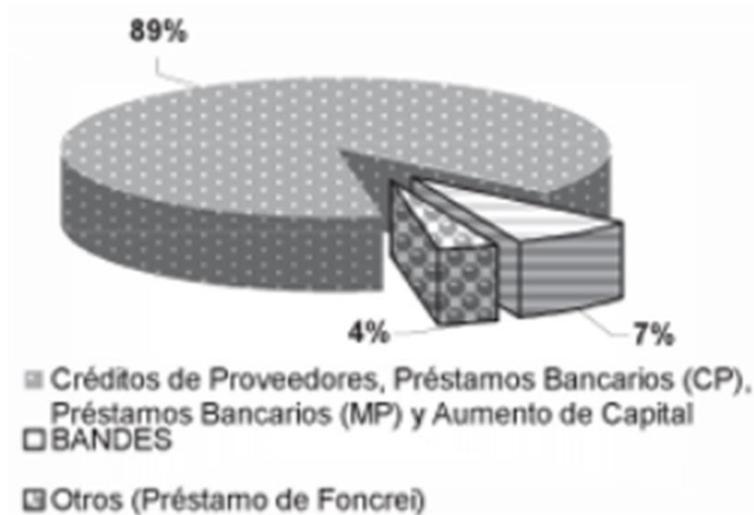
### **Las Fuentes de Financiamiento**

Dávila & Morillo (2008) mencionaron que las pequeñas y medianas empresas son la base fundamental de la economía de los países, por lo que deben diseñar e implementar estrategias gerenciales que apoyen la competitividad y la consolidación

organizacional. El trabajo analizó las fuentes de financiamiento que utilizan las PYMIS del Municipio Zamora. El principal resultado demostró que las empresas seleccionadas como muestra poseen una estructura financiera conservadora dada la disponibilidad de recursos internos, lo que significa que son relativamente las más estables en materia de rentabilidad. Los datos también demostraron que en muchos casos existió la imposibilidad de reposición de inventarios, altos costos en mano de obra, escaso talento humano especializado, altos costos de producción. Según los datos recopilados entre las principales fuentes de financiamiento utilizados por las PYMIS se encontraron los créditos de proveedores, préstamos bancarios, aumento de capital, BANDES, y Otras.

## Figura 2

*Fuentes de Financiamiento de las PYMIS*



Nota: Tomado de Dávila & Morillo (2008). Análisis de las fuentes de financiamiento de las PYMIS del Municipio Zamora del Estado Miranda (2000 – 2003).

Consecuentemente, Chagerben, Hidalgo, & Yagual (2017) explicaron que el financiamiento se constituye en una empresa como el ente proveedor de efectivo para el levantamiento y ejecución de proyectos de inversión. Para el caso de las microempresas son parte elemental por la existencia y la provisión de recursos necesarios en aspectos relacionados a la adquisición de capital de trabajo, activos fijos, etc. La financiación permite el desarrollo del ciclo operativo de los negocios, generando rentas y ganancias; evidentemente se corrobora que sin el aporte de terceros simplemente la existencia de las compañías sería imposible.

Finalmente, como aporte esencial en esta sección Zambrano & Martínez (2017) contribuyeron con un estudio donde demostraron que el mercado de capitales en el Ecuador se ha desarrollado grandemente, a razón de que los procesos de titularización de cartera tanto para consumo en sectores como inmobiliaria y flujo de fondos con el pasar de los años se han tornado como alternativas de financiamiento de pequeñas y medianas empresas. Tomando como referencia esta premisa, los autores explicaron que este modelo es un método de financiación de menor costo y de mayor alcance en contraste con los paquetes económicos que ofrecen las instituciones financieras tradicionales como los bancos y las denominadas cooperativa de ahorro y crédito. El principal resultado de la investigación fue la suficiente evidencia de que el mercado de capitales es más eficiente, y que, si la principal razón de las organizaciones es la búsqueda de liquidez, la titularización es una herramienta eficaz de menor costo; como el caso de estudio fue la empresa FERZAFSA S.A. los autores demostraron que los costos por estructuración fueron a penas del 1.01% del total del monto a titularizar. Así mismo explicaron que este mecanismo le permite a las empresas obtener un importante historial en el mercado de valores ecuatoriano manteniendo la seguridad y confianza para aquellos inversionistas que deseen incurrir en el mercado de valores. Cabe resaltar que el aporte científico demostró que los instrumentos negociables de bajo riesgo mejoran la competitividad en el sector financiero del país.

### ***Principales recursos de financiamiento a corto plazo***

De acuerdo con Mora (2017) en su artículo demostraron la primera fase de lo que comprende la productividad empresarial en las PYMES, y las principales fuentes de financiamiento a corto plazo que estas podrían gestionar. Entre los principales se destacan:

### Figura 3

#### Recursos de financiamiento corto plazo

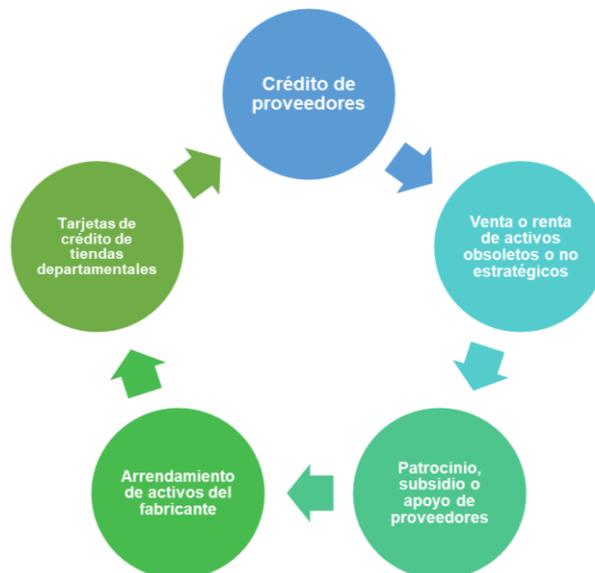


Nota: Adaptado de Mora (2017). Las fuentes de financiamiento a corto plazo como estrategia para el incremento de la productividad empresarial en las PYMES.

También existen otras alternativas que Mora (2017) seleccionó, entre las cuales se destacan:

### Figura 3

#### Otros recursos de financiación



Nota: Adaptado de Mora (2017). Las fuentes de financiamiento a corto plazo como estrategia para el incremento de la productividad empresarial en las PYMES.

Igualmente, Saldaña, Lamilla, Gómez, & Nagua (2020) concordaron que entre las principales fuentes de financiación se encuentran: 1) Financiación Bancaria, 2) Private Equity, 3) Fondos Gubernamentales; y como otras alternativa de

financiamiento en que las PYMES pueden incurrir está: a) Proveedores, b) Créditos bancarios, c) Créditos de fomento, d) Capital propio o aporte de socios, e) Leasing, f) Carta de crédito, g) Aceptaciones bancarias y financieras, h) Utilidades reinvertidas, i) Capital de riesgos, j) Venta de activos y k) Depreciaciones y amortizaciones. En definitiva, la falta de información en las organizaciones incide en que estas no puedan financiarse de manera correcta o en su efecto, que tomen decisiones erróneas, ya que está demostrado que actualmente existen un sin número de alternativas de financiación.

### **Marco Conceptual**

**Alternativas de financiación:** Une a inversores con empresas que necesitan financiación a corto plazo (Camilleri, 2015).

Número de opciones que permiten solucionar problemas financieros para diversificar una buena decisión (Pérez, 2021).

**Fuentes de financiación:** Conjunto de opciones independientes de la banca y de mercados tradicionales, en alusión a compañías Fintech, que operan bajo modelos que aprovechan el desarrollo de tecnologías para ser aplicadas en el ámbito financiero (Anónimo, 2013).

La fuente de financiación de una empresa es todo vía que utiliza para la obtención de recursos necesarios que sufraguen su actividad (López, 2017).

**Créditos:** Es un préstamo en dinero donde la persona natural o jurídica, se compromete a devolver la cantidad solicitada en el tiempo o plazo definido bajo condiciones previamente establecidas para adquirir dicha deuda, más los intereses devengados, seguros y costos asociados si los hubiere (Morales & Morales, Crédito y Cobranza, 2014).

**Crecimiento económico:** Es la evolución positiva de los estándares de vida de un territorio o países, los cuales son medidos en términos de capacidad productiva de su economía y renta en un periodo determinado (Sánchez, 2015).

El crecimiento económico alude al incremento de diferentes indicadores de la economía de un país. Si aumentan las inversiones, la producción de servicios y bienes, el gasto y el consumo energético, por ejemplo, puede decirse que dicha nación registra crecimiento económico. Este crecimiento suele tener como consecuencia

una mejora en la calidad de vida de la población, ya que la gente tiene más dinero disponible (Pérez & Merino, 2019).

**Estrategias:** Procedimiento dispuesto para la toma de decisiones o para hacer frente a un determinado escenario, en pro de uno o varios objetivos previamente definidos (Westreicher, 2020).

Las estrategias son herramientas de dirección que permite la satisfacción de las necesidades del público objetivo a quien está dirigida la actividad de la empresa, a través de una interacción proactiva de la organización con su entorno y el uso de procedimientos y técnicas con un basamento científico empleadas de manera repetitiva e integral (Ronda, 2021).

**Estrategias Financieras:** Las estrategias financieras son un conjunto de áreas claves en función de inversión, estructura de capital, riesgos financieros, rentabilidad, manejo de capital de trabajo, gestión del efectivo y demás, necesarios para lograr la competitividad y crecimiento armónico de la empresa (Gaytán, 2021).

Las estrategias financieras es la gestión de recursos económicos, materiales, no materiales y humanos de una empresa de forma estratégica bajo un proceso de planificación para la obtención de recursos necesarios que permitan alcanzar los objetivos deseados (Trenza, 2020).

**Financiamiento:** Vía que se utiliza para obtener los recursos necesarios que sufraguen su actividad. Para que la empresa pueda mantener una estructura económica, es decir, sus bienes y derechos, serán necesarios unos recursos financieros (Anónimo, 2014).

**Flujo de efectivo:** Variación de entrada y salida de dinero en un periodo determinado, a través del cual se mide la salud financiera de una empresa (Vásquez, 2015).

Son las entradas y salidas de dinero y de los equivalentes del efectivo, a través del cual por medio de su balance se registran las actividades de operación que constituyen principalmente la fuente de ingresos ordinarios de una entidad; así como otras actividades que no pueden ser calificadas como inversión o financiación. Los equivalentes al efectivo se tienen más para propósitos de inversión o sus similares para el cumplimiento de compromisos de pago a corto plazo, así también se consideran las actividades de inversión como la adquisición y desapropiación de

activos a largo plazo como otras inversiones (Norma Internacional de Contabilidad, NIC°7).

**Gestión Financiera:** administración de recursos que posee una empresa, cuya responsabilidad es asignar a una persona conocida como gestor o contralor, el cual será el encargado (a) de administrar financieramente los recursos de la empresa por medio de un control adecuado de los ingresos y egresos de esta (Fajardo & Soto, 2018).

**Indicadores Financieros:** Herramientas que permiten a los administradores realizar un análisis de la situación actual de la organización; conocido también como un método de gestión que permite visualizar los resultados económicos en ella (S. Jesús, 2021).

Los indicadores financieros son utilizados para mostrar las relaciones que existe entre las cuentas registradas en los estados financieros y que permite determinar la liquidez, solvencia, rentabilidad y eficiencia operativa de una organización (Alcántara, 2013).

**Instituciones Financieras:** Compañía anónima de lucro que tiene por actividad principal la prestación de servicios financieros a los agentes económicos de la sociedad (Marco, 2018).

Sociedad que interviene en los mercados financieros, cuya actividad consiste en captar fondos del público e invertirlos en activos financieros (Superintendencia de Bancos, 2018).

Son entidades cuya actividad principal es prestar servicios financieros a los agentes económicos de una comunidad, es decir a las personas económicamente productivas que requieren un servicio financiero. Sus prestaciones abarcan el área de la banca, valores y seguros. Las instituciones financieras son partícipes del mercado financiero al captar recursos del público para luego invertirlos en activos como depósitos bancarios, valores y títulos. A la vez se les puede identificar como un intermediario, asesor, proveedor de créditos, seguros y muchas funciones más (BBVA, 2022).

**Liquidez:** Capacidad de atender pasivos de corto plazo, por poseer dinero en efectivo o activos que se transforman fácilmente en efectivo. Dentro de una institución financiera, la liquidez se evalúa por la capacidad para atender los requerimientos de

encaje, los requerimientos de efectivo de sus depositantes en el tiempo en que lo soliciten y nuevas solicitudes de crédito (Superintendencia de Bancos, 2018).

La liquidez establece la posibilidad de conversión, como medición de los activos circulantes que pueden ser invertidos. Los ratios de razón corriente, prueba ácida y razón líquida determinan la capacidad de la empresa de liquidar sus compromisos, a corto plazo mediante los valores en caja, bancos y valores (Gutiérrez & Tapia, 2016).

**Mercado de Valores:** Mercado de valores y las bolsas de valores son los tipos de mercados más representativos de la economía en su conjunto, por los efectos positivos que generan en el ámbito económico de los países (Cadena, Pinargote, & Solórzano, 2018).

El Mercado de valores, promueve la desintermediación financiera, logrando disminuir los costos financieros de las empresas emisoras de obligaciones, papel comercial y participantes en procesos de titularización (De la Torre, 2012).

**Microempresa:** Las microempresas son de gran importancia para Ecuador, América Latina y el mundo por su capacidad de generar empleo e ingresos contribuyendo al aparato productivo nacional y dinamizando la actividad económica (Sumba & Santistevan, 2018).

**PYMES:** Representan un sector importante para la economía del país, las cuales requieren mecanismos que permitan su permanencia en el tiempo (Santamaria, 2018).

Parte importante que representa aproximadamente el 80% de las empresas legalmente constituidas en el Ecuador; sujetas a una evolución pendular en las últimas décadas (Solís, 2019).

**Proyectos Inmobiliarios:** Gestión en la adecuación del suelo, conformado por una serie de acciones como el plan parcial, los avalúos de referencia, la valoración patrimonial, los levantamientos topográficos o arquitectónicos, los avalúos comerciales de predios por adquirir y estudios asociados, como el de mercado, entre otros (Araque, 2014).

Obra de construcción sobre un bien raíz o bien inmueble destinado al uso civil que no sean de infraestructura. Por ejemplo, compra de terrenos, construcción de casas, etc. (INBARC Inmobiliaria, 2022).

**Pequeña empresa:** Tipo de empresa que por lo general está conformada por un delimitado número de trabajadores, aproximadamente de 50 como máximo y también por un volumen de facturación delimitado (Coll, 2021).

**Rentabilidad:** Beneficio generado por una inversión, medida a través de ratios de ganancias o pérdidas sobre la cantidad invertida, expresada en porcentaje (ANDBANK, 2012).

Beneficios que se obtienen o generan por la puesta en marcha de una inversión (Sevilla, 2015).

**Recursos Financieros:** Fuentes de financiación, recogidas en el pasivo y patrimonio de la empresa, que se materializan en el activo de ésta (Superintendencia de Bancos, 2018).

**Renta:** Corriente de bienes y servicios generados por las actividades productivas. Cantidad a que una persona, denominada rentista, tiene derecho a percibir periódicamente, durante un tiempo limitado (Superintendencia de Bancos, 2018).

**Riesgo:** Probabilidad en el ámbito financiero, que cuando existe una inversión tiene riesgo cuando hay la posibilidad de que el inversor no recupere los fondos que ha invertido en ella. Las inversiones con riesgo alto tendrán que proporcionar una mayor rentabilidad, para que al inversor le compense invertir en ellas (Superintendencia de Bancos, 2018).

**Riesgo de Liquidez:** Posibilidad de que una institución enfrente una escasez de fondos para cumplir sus obligaciones y que, en consecuencia, tenga la necesidad de conseguir recursos alternativos o vender activos en condiciones desfavorables, con un alto costo financiero o una elevada tasa de descuento, incurriendo en pérdidas de valorización (Superintendencia de Bancos, 2018).

**Ratios:** Base tradicional o indicadores de análisis e interpretación de los estados financieros (Ibarra, 2006).

### **Análisis Situacional de la Organización**

#### **Furoiani Obras y Proyectos S.A.**

##### ***Historia de la empresa***

FUROIANI OBRAS Y PROYECTO fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 29 de agosto de 1974, posteriormente, la compañía cambió su denominación a FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS CÍA. LTDA. el 14 de enero de 1975, y se

transformó en Sociedad Anónima el 04 de enero de 1983 cambiando su denominación a FUIROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

La empresa cuenta con más de 50 años de experiencia en el diseño y construcción de urbanizaciones, universidades, instituciones financieras, municipios, hospitales, centros industriales, entre otros. Los proyectos y edificaciones desarrolladas por FUIROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. han recibido varios reconocimientos, incluido el premio ornato a la planificación y construcción, el reconocimiento a la mejor construcción de edificio residencial, entre otros.

La compañía es reconocida como uno de los diez actores principales dentro del sector de la construcción de edificios y residencias, con una importante participación en el segmento de mercado de clase media-alta y desde el año 2015 la compañía agrega a su actividad económica la promoción inmobiliaria. Históricamente la compañía fondea sus actividades principalmente mediante recursos de terceros como inversionistas directos y aporte de accionistas en un 70% de los recursos y el 30% con la banca privada con créditos corto plazo que genera una presión creciente sobre la posición de liquidez.

### ***Misión, Visión y Objetivos***

#### **PROPÓSITO**

**FOP**, es fuente de calidad de vida. Somos promotores del cambio en las ciudades, atreviéndonos a ir un paso más allá con cada una de nuestras propuestas, asegurando excelentes resultados y garantizando un desarrollo sostenible integral.

Nota: Tomado de FUIROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. Elaborado por las autoras.

Fop, es fuente de calidad de vida, somos promotores del cambio en las ciudades, atreviéndonos a ir un paso más allá con cada una de nuestras propuestas, asegurando excelentes resultados y garantizando un desarrollo sostenible integral.

## Valores



Nota: Tomado de FUIROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. Elaborado por las autoras.

### **CORAJE**

- Busco generar un cambio constante en procura de impactar positivamente en la generación de valor.
- Me reto constantemente, con firmeza y rigurosidad, con el objetivo de trascender.
- Camino por sendas que otros no se animarían a transitar creando nuevas oportunidades.
- Asumo riesgos de manera efectiva que me permiten alcanzar los resultados esperados.
- Me empodero de los retos que se me presentan conectándome con el sentido de trascendencia.

### **SOSTENIBILIDAD**

- Construyo proyectos de la mejor calidad para poder trascender e el tiempo.
- Tengo la capacidad de proyectarme y adelantarme a las necesidades para que las soluciones que promovamos sean perdurables para las próximas generaciones.
- Transformo el entorno de nuestros clientes para mejorar su calidad de vida.
- Minimizó y compenso el impacto del entorno.
- Aseguro la sostenibilidad financiera de la organización (optimizando los recursos y maximizando los ingresos).

### **INTEGRIDAD**

- Reflejo en cada una de mis acciones un comportamiento honesto y respetuoso.
- Demuestro una profunda transparencia y responsabilidad en todo lo que hago.

- Promuevo la lealtad hacia mi organización y la fidelización de nuestros clientes.

## **RIGOR**

- Busco la precisión y la mejora continua, entregando siempre más de lo que se espera de mi en cuanto a tiempo, calidad y cantidad.
- Aseguro la excelencia a mi trabajo.
- Soy responsable de lo que hago, y consciente del impacto directo que genero aportando a la cadena de valor.
- Minimizo los errores y aseguro cada cosa que hago a través de reflexionar sobre la acción misma.

## **PASIÓN**

- Me apasiona lo que hago, estoy convencido que mis esfuerzos tienen un efecto multiplicador en los demás.
- Soy consciente que mi éxito profesional y personal es el éxito de mi organización.
- Abrazo la ambición de ganar y caminar firmemente por la senda del crecimiento individual y colectivo.
- Amo todo lo que hago, buscando construir siempre la mejor versión de mí mismo: dando el ejemplo y marcando el camino a los demás.

## **EMPATÍA**

- Tengo la capacidad de escuchar activamente a las necesidades e inquietudes de mis clientes internos y externos. Compartir desde su visión, lo cual me permite crear soluciones efectivas y de mutua ganancia.
- Me involucro profundamente en el mensaje transmitido por quienes conformamos la organización esto me permite, no solo indagar profundamente, sino también comprender con claridad las acciones a tomar de manera conjunta y oportuna.
- Me anticipo a las necesidades del cliente a Travers del descubrimiento continuo y atento de sus anhelos, requerimientos, dudas; entendiendo la importancia de cumplirlos de manera consciente y con claridad del impacto que genera en su satisfacción.

- Transparento mis inquietudes o conversaciones privadas para invitar al otro a abrir también ese espacio conversacional no compartido.

### **Cartera de productos**

#### **Desarrollo Inmobiliario**

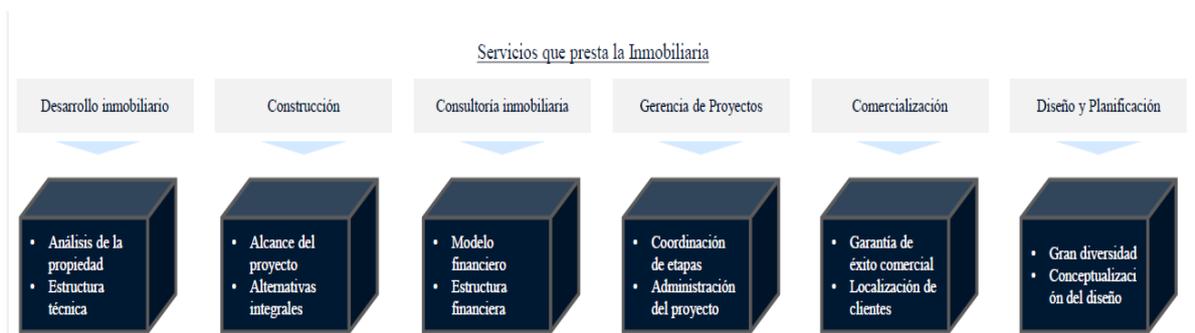
Más de medio siglo trazando el rumbo del sector, transformando las ideas de nuestros clientes en soluciones habitacionales de éxito.

- Análisis de la propiedad y el mercado

Evaluaciones técnicas, conceptuales, acabados perfectibles o no y se evalúa si el mercado está dispuesto a pagar cuánto por ese bien. Va más allá de un simple peritaje.

- Identificación de oportunidades y conceptualización

Una vez que la propiedad ha sido adquirida, se definirá qué tipo de proyecto se



realizará sobre en este terreno y cuáles son las oportunidades que existen respecto a ese bien.

- Estructuración técnica, legal, comercial y financiera

Una vez que el producto está definido y que tiene un precio de venta establecido, FOP está en capacidad de elaborar un estudio de prefactibilidad financiera en el cual se establecen los números del proyecto en términos de ingresos y egresos.

- Comercialización y promoción de proyectos inmobiliarios

Luego de la correcta definición del producto de acuerdo con precios y especificaciones y de determinar la percepción de este en el mercado, se llega a la fase de la comercialización mediante comisiones con la fuerza de ventas de Furoiani.

#### **Construcción**

Sabemos cómo construir y nos respalda nuestra calidad garantizada, nuestra tradición empresarial y el know-how del mercado inmobiliario desde 1963.

- Medición del alcance del proyecto

Furoiani Obras y Proyectos realiza una evaluación de la construcción del proyecto en función de tres variables: costo, tiempo y calidad.

- Ofrecimiento de alternativas integrales

Proponemos una cobertura en todas las etapas que contempla la construcción de un proyecto inmobiliario y proveemos todos los servicios de acuerdo con nuestra cadena de valor.

- Cuidado constante de la calidad del proyecto final

Nuestra empresa es una de las más requeridas en el mercado por la tradición que nos antecede: más de 60 años trabajando en el mercado inmobiliario nacional.

- Utilización de las más modernas herramientas tecnológicas

Mediante el BIM (Building Information Modeling) y nuestras buenas prácticas de PMI (Project Management Institute) es posible ofrecer recorridos simulados y opciones más realistas de todos los proyectos a nuestros clientes, tanto en la parte estructural como en su gestión.

### **Consultoría Inmobiliaria**

Interactuamos con los agentes de inversión, observamos el mercado, medimos la competencia y el entorno.

- Determinación de un modelo financiero inteligente para el negocio

Analizando la data del entorno y del mercado es posible sacar conclusiones importantes, que nos ayudarán a ajustar la factibilidad del proyecto para tener una completa definición de este.

- Estructuración financiera del modelo de negocio

Enfocados en el desarrollo inmobiliario y la venta de nuestros productos, nos encargamos de definir la estructura idónea para cada inversión.

- Estrategias y esquemas de inversión

Buscamos establecer nexos, buscar inversionistas, prestamistas y crear sociedades que nos permitan tener mayores opciones y oportunidades financieras para la financiación.

- Integración de los Stakeholders

Los stakeholders son todas las personas involucradas en el proyecto, tanto dentro como fuera de la empresa. En esta fase los integramos a todos, bajo una misma

visión, para lograr una sinergia que busque cumplir un objetivo conjunto y alineado a los intereses del proyecto.

### **Gerencia de proyectos**

Se coordina las fases de planeación, control, desarrollo, ejecución y fin. Entregando un proyecto 100% terminado en tiempo, costo y calidad.

- Coordinación de todas las etapas del proyecto

En esta primera parte, buscamos que nuestros clientes se sientan confiados con la ejecución de sus proyectos y los planes que tengan en mente, por lo tanto, nos encargamos de que todo se realice de acuerdo con el plan acordado.

- Seguimiento y administración del desarrollo del proyecto

Somos responsables de la ejecución desde el inicio, hasta el final y nos encargamos de vigilar las fases de planificación, control, ejecución y cierre.

- Representación de los Stakeholders

Cada uno de los Stakeholders simboliza todos los intereses involucrados en el proyecto y deben estar debidamente representados para la toma de decisiones optimas en el manejo de todo el proyecto.

- Ejecución de la auditoría del proyecto

Realizamos diagnósticos profundos y ofrecemos ideas y planes de mejoramiento constante. Este servicio dentro del control y gestión de proyectos contempla la revisión constante de los procesos implicados en la consecución final de los objetivos.

### **Comercialización**

Te asesoramos durante el proceso de comercialización de propiedades inmobiliarias, brindándote toda la información posible para que tomes la mejor decisión.

- Garantía de éxito comercial

Realizaremos una hipótesis de inversión y un modelo financiero que te ayudarán a asegurar el éxito de tu proyecto. Este servicio es ideal para inmuebles de uso simple en un contexto urbano.

- Identificación de potenciales factores y propuesta de estrategias de alta precisión

Este estudio es ideal para validar las condiciones del mercado de proyectos en existencia y dar un seguimiento estratégico a la competencia local, nacional y mundial.

- Localización del cliente ideal

Mediante nuestro equipo de expertos y a través de un análisis detallado logramos contemplar todas las variables necesarias para concluir con un valor acertado sin importar el tamaño o tipo de activo.

- Lograr los determinantes para la decisión de compra

Mediante un estudio detallado de tu propiedad y del mercado, te ayudaremos a crear un proyecto inmobiliario que además de ser factible y rentable, cumpla con tus expectativas y perfil de negocio. Permite que nuestros asesores te ayuden a imaginar todas las posibilidades que tiene tu terreno y a sentar las bases para construir un desarrollo exitoso y trascendente.

### **Diseño y planificación**

Te asesoramos con gran diversidad de planes y proyectos, conceptualización del diseño, proceso de ingeniería y diseños novedosos, modernos y vanguardistas.

- Gran diversidad de planes y proyectos

La diversidad de los proyectos que hemos realizado desde 1963, nos ha convertido en líderes del sector inmobiliario y de la construcción, gracias a la experiencia que tenemos para ofrecer soluciones integrales de diseños de arquitectura, ingeniería e innovaciones.

- Conceptualización del diseño

Llegamos a la fase de conceptualización del proyecto en donde se definirá el estilo arquitectónico y la forma y geometría de la construcción.

- Proceso de ingeniería

Es una de las fases más importantes dentro del diseño, pues es aquí donde se definen aspectos fundamentales del mismo como las instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, telefónicas.

- Diseños novedosos, modernos y vanguardistas

La innovación de nuestros diseños va ligada con la correcta selección de nuevos materiales, procesos constructivos, instalaciones, sistemas de control, paneles solares, metodología BIM, certificación EDGE, entre otros.

## **Cartera de proyectos**

Tabla 1  
Detalle por proyectos FUIROIANI OBRAS Y PROYECTO S.A.

<b>Detalle de Proyectos</b>	<b>Tipo</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Avance de Obra</b>	<b>Fecha estimada de finalización</b>
Ciudad Santiago Etapa 11	Habitacional	Km. 19,5 Vía a Daule	77%	2021
Ciudad Santiago Etapa 12	Habitacional	Km. 19,5 Vía a Daule	16%	2022
Ciudad Santiago Etapa 13	Habitacional	Km. 19,5 Vía a Daule	16%	2023
Ciudad Santiago Etapa 14	Habitacional	Km. 19,5 Vía a Daule	1%	2024
Ciudad Santiago Etapa 15	Habitacional	Km. 19,5 Vía a Daule	-	2025
Ciudad Santiago Etapa 16	Habitacional	Km. 19,5 Vía a Daule	-	2025
Cittavento Piamonte	Habitacional	Km. 13.5 Vía a Salitre - La Puntilla	50%	2023
Cittavento Trentino	Habitacional	Km. 13.5 Vía a Salitre - La Puntilla	-	2025
Cittavento Sector 03	Habitacional	Km. 13.5 Vía a Salitre - La Puntilla	-	2025
Marenostro	Habitacional	Ruta Spondylus	99%	2022

Nota: Elaborado por las autoras.

La cartera de proyectos de la empresa está constituida por las etapas de construcción de planes habitacionales: Ciudad Santiago etapas 11, 12, 13, 14, 15 y 16; Cittavento Piamonte, Trentino y Sector 03 y el conjunto Marenostro.

### **Conjuntos Residenciales**

Tabla 2

Detalle por proyectos Urbanísticos / unidades

<b>Proyectos Urbanísticos / unidades</b>			
MILANN ETAPA 1	Daule	256	Villas
MILANN ETAPA 2	Daule	201	Villas
MILANN ETAPA 3	Daule	266	Villas
MILANN ETAPA 4	Daule	213	Villas
VOLARE	Daule	436	Villas
BONAIRE	Daule	41	Villas
NAPOLI	Daule	566	Villas
CIUDAD SANTIAGO ETAPA VIII	Guayaquil	339	Villas
CIUDAD SANTIAGO ETAPA XI	Guayaquil	317	Villas
CIUDAD SANTIAGO ETAPA XII	Guayaquil	316	Villas
CIUDAD SANTIAGO ETAPA XIII	Guayaquil	386	Villas
CIUDAD SANTIAGO ETAPA XIV	Guayaquil	507	Villas
CITTAVENTO - PIAMONTE	Daule	422	Villas
MARENOSTRO	San Lorenzo - Salinas	153	Lotes Terrenos
ICONNIA COSTA RICA	País Costa Rica	147	Departamentos
<b>OBRAS CONSTRUCCIÓN</b>			
HOSPITAL DE LA MUJER	Guayaquil		
EDIFICIO MATRIZ DEL UNIVERSO	Guayaquil		
HOSPITAL DEL NIÑO ROBERTO GILBERT	Guayaquil		
CAMPUS DE LA ESPOL PROSPERINA	Guayaquil		
EDIFICIO ALDILÁ	Salinas		
EDIFICIO CFN	Guayaquil		
PLANETARIO DE LA ARMADA	Guayaquil		
ALMACENES BOYACA	Sucursales		

Nota: Elaborado por las autoras.

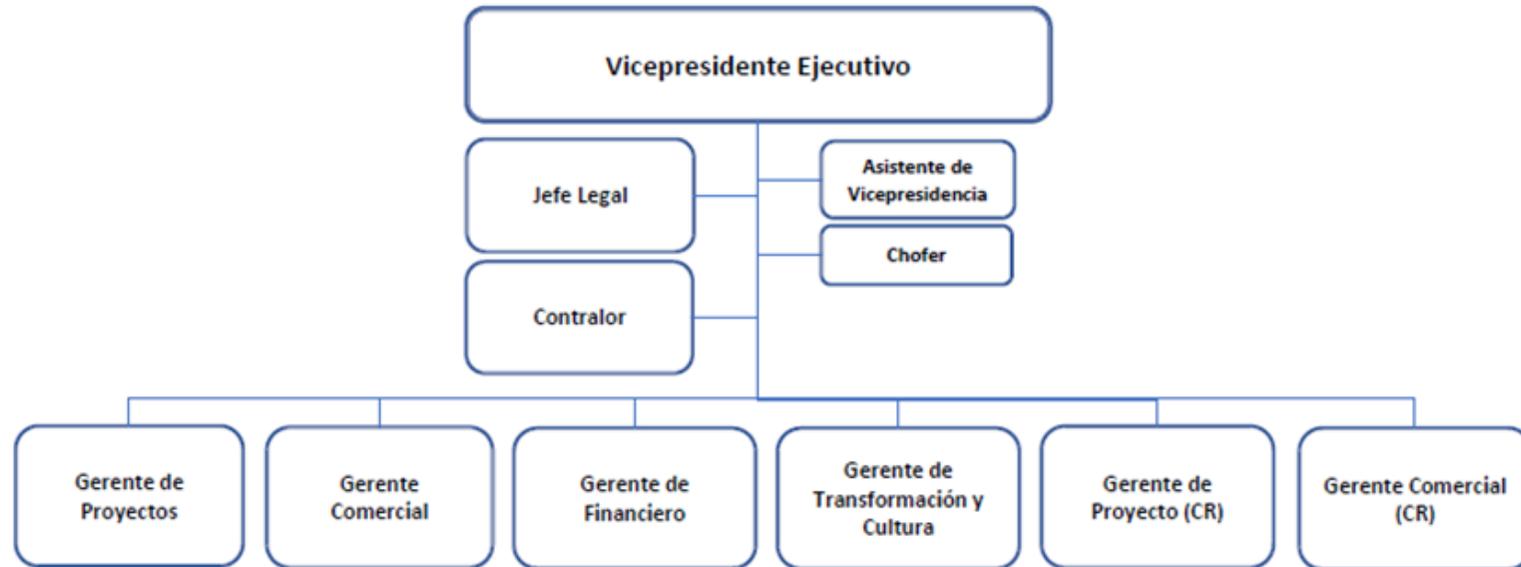
### ***Cronograma Estructural***

La empresa está conformada por la siguiente estructura jerárquica que se muestra en la siguiente figura a continuación:



Elaborado por: Las autoras.

## Estructura General FOP



Elaborado por: Las autoras.

Es importante conocer la estructura de la organización, de ello dependerá las estrategias que en ella se implementen y los resultados que estas puedan brindar.

## **Capítulo II**

### **Metodología**

#### **Diseño de la Investigación**

Cuando se va a realizar una investigación es importante anotar los pasos que se van a realizar para el desarrollo de esta, aspectos como la determinación del costo como el tiempo que se requerirá en cada etapa, a fin de especificar las actividades y los responsables. Esto significa que para un proceso administrativo es necesario planificar, y el diseño de la investigación es el paso inicial que será la guía para recopilar y analizar los datos sobre un tema en específico (Naghi, 2005).

Hernández, Fernández y Baptista (2010) el diseño en una investigación está definido por la manera en que se pretende brindar una respuesta a las preguntas del estudio que se ejecuta con la finalidad de llegar a los objetivos plantados, lo cual, es considerado como la elección de estrategias para obtener la información necesaria en la contribución. Conforme a esta premisa, existen dos tipos de diseños generalmente en el desarrollo de un estudio, conocidos como experimental y no experimental. Este tema de investigación ha sido desarrollado bajo un diseño no experimental, para lo cual Hernández, Fernández y Baptista (2010) expusieron que dicho modelo consiste en la observación de las situaciones en su ambiente natural, para que posteriormente se efectúe su análisis, donde estos datos no sean manipulados a fin de determinar su efecto. De igual forma, es necesario resaltar que este tipo de diseño se clasifica en transeccional y longitudinal; para el presente documento se aplicó un diseño no experimental y transeccional de carácter descriptivo, aspecto que busca identificar la incidencia de los elementos más relevantes de una población u objeto definido.

#### **Tipo de Investigación**

Consecuentemente en lo que respecta al tipo de investigación, así mismo Hernández, Fernández y Baptista (2010) explicaron que el tipo de investigación descriptiva permite describir las situaciones, características, cualidades, adjetivos o rasgos importantes de un fenómeno que se encuentre como objeto de estudio, lo que significa que bajo esta tipología se detallará el cómo, y de qué forma se manifiesta dicho elemento, con la finalidad de buscar información suficiente sobre los entes definidos. Por lo antes expuesto, es preciso acotar que el tipo de investigación de esta premisa es de tipo descriptiva.

#### **Enfoque de la Investigación**

Para el desarrollo de este trabajo se implementó el enfoque de investigación cuantitativo. Acorde con Pelakais (2000) un estudio es cuantitativo cuando tiene como objetivo primordial detallar, predecir y observar personas, objetos, situaciones, fenómenos, a través de la obtención y análisis de datos números. De igual manera, Hernández et al. (2014) se considera una investigación cuantitativa aquella a través de la cual se intenta extender, generalizar y cotejar los resultados de un grupo determinado a una colectividad mayor. Esto significa que el método cuantitativo radica en mediciones numéricas y análisis estadísticos a fin de probar o establecer la conducta o veracidad de una o más teorías.

Bajo este preámbulo expuesto, durante el desarrollo de la presente investigación se utilizará el enfoque cuantitativo ya que se pretende determinar las fuentes de financiamiento de la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. y su incidencia en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos, periodo 2022, a través de la medición de los parámetros e indicadores económicos, utilizando información presentada por la organización objeto de este estudio.

### **Alcance**

El tema propuesto es de carácter descriptivo y corresponde a un estudio de tipo documental investigativo, sustentado en diversas contribuciones científicas y académicas previas, así como proyectos y demás informes y documentos que aportan y se reflejan en el enfoque y conclusiones de este análisis.

### **Población y Muestra**

Para la elaboración de este documento se ha considerado como muestra la información económica presentada ante los organismos de control desarrollados por la empresa. La muestra ha sido seleccionada luego de un análisis previo, dando como resultado datos concernientes al proceso, fuentes y financiamiento y análisis del comportamiento de las estrategias implementadas por la organización objeto de este estudio.

### **Técnica de Recolección de Datos**

Para realizar este proceso de evaluación, se utilizarán los datos de fuentes secundarias, tomados desde la base interna de la empresa seleccionada para esta investigación.

### **Análisis de los Datos**

A partir de esta sección se expondrán las fuentes de financiamiento existen en el mercado interno y externo, banca privada, publica y el mercado bursátil que gestiona la empresa, para la obtención de liquidez para el desarrollo de sus proyectos.

### **Financiamiento de la empresa**

Los financiamientos que adquiere la empresa se derivan de distintas fuentes las cuales se mencionan a continuación:

#### **Instituciones financieras locales**

- Banca Privada
- Banca Pública
- Mercado bursátil

#### **Instituciones financieras exterior**

- Banca Privada

#### **Aportes socios**

#### **Inversionistas Privados**

#### **Instituciones financieras locales**

Las fuentes de financiamiento locales generalmente provienen de la banca privada, estos créditos se otorgan a través de una aprobación en la entidad bancaria después de un análisis al riesgo por el monto requerido por la empresa, dicho crédito genera un costo financiero de acuerdo con la tasa de interés, estas tasas de intereses son preferenciales de acuerdo con el destino (uso del crédito) y los beneficios ambientales que presente el proyecto.

#### **Instituciones financieras exterior**

En las mismas condiciones de garantía que un crédito local, se obtiene con la banca del exterior con uno o dos puntos adicional en la tasa de interés, cuando se reciben los fondos en el país local los mismo deben ser reportados de manera directa por el beneficiario local.

#### **Aportes socios**

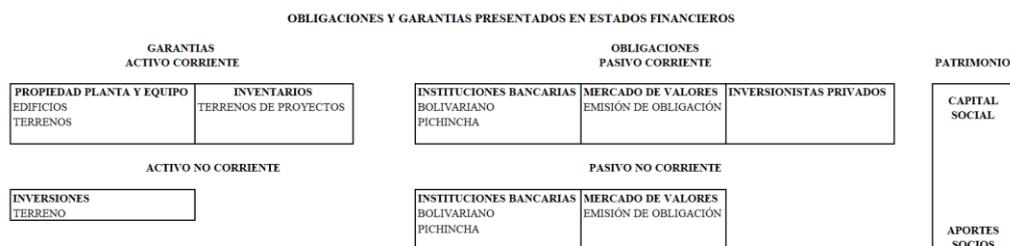
Los aportes de los socios corresponden a las utilidades de los proyectos anteriores, fondeo directo o utilidades retenidas por ejercicios anteriores.

#### **Inversionistas Privados**

O conocido también como fuente de financiamiento informal, esto se accede a personas naturales o jurídicas con un costo financiero de uno o dos puntos más alto de la tasa legalmente aprobada por el Banco Central del Ecuador.

### Estructura y clasificación de las fuentes de financiamiento

La empresa presenta en sus estados financieros la clasificación de sus obligaciones de los entes financieros clasificados en sector bancario, entes bursátil e inversionistas y las garantías entregadas por los financiamientos se presentan dentro de sus activos en construcción, propiedad planta y equipo e inversiones en terrenos.



Se detallan los proyectos de urbanismo de viviendas que a lo largo de los años ha desarrollado la empresa con una breve explicación de su fuente de financiamiento.

Proyecto Urbanístico Milán constaba de 936 villas con costos de \$29´682,124 y ventas de \$34´669.636, utilidad de \$4´987,513 fue financiado por el mercado bursátil y banca privada con las siguientes condiciones:

### Mercado de Valores

**OFERTA PÚBLICA, PRIMERA EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL**

<b>Emisor</b>	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
<b>Valores</b>	Obligaciones a corto plazo
<b>Monto de Emisión</b>	\$1.900.000
<b>Forma de Negociación</b>	Bursátil monto total de la emisión
<b>Clasificación</b>	Clase 1
<b>Plazo</b>	Se emitirán valores hasta 359 días plazo inferior no menor a 30 días según acuerdos entre emisor e inversionista
<b>Año</b>	2013-2014
<b>Valor Nóminal</b>	Su valor nominal mínimo será múltiplos de USD 1.000,00
<b>Pago Capital</b>	Pagos trimestral de Capital
<b>Pago de intereses y tasas</b>	Tasa de interés 6% anual, pagos cada 90 días
<b>Destino de recursos</b>	Capital total para avance de obra proyecto Milann
<b>Garantía</b>	Garantía general del emisor
<b>Rescate anticipado y sistemas de conve</b>	No existe rescate y los valores de emisión de la obligación no serán convertibles en acciones
<b>Agente colocador</b>	Ventura casa de valores VANCASA S.A.
<b>Agente pagador</b>	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a través de DECEVALE a las cuentas bancarias de los inversionistas
<b>Representante de obligacionistas</b>	Valoración Técnicas Valoratec S.A.
<b>Calificadora de riesgos</b>	Class International Rating calificadora de Riesgo S.A.
<b>Calificación</b>	AA
<b>Fuente de Repago</b>	Cuotas e hipotecas de clientes del proyecto Milann

## Banca privada

### CRÉDITO CONSTRUCTOR

Deudor	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Acreedor	Banco Bolivariano
Valores	Obligaciones a Largo plazo
Monto del crédito	\$6.500,000
Plazo	3 años
Tipo	Crédito constructor
Pago Capital	12 meses de gracia - Pagos al capital - liberación de villas - alicuotas
Pago de intereses y tasas	Tasa de interés 8.83% anual
Destino de recursos	Capital total avance de obra Proyecto Milann
Garantía	Terreno
Pagador	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a las cuentas bancarias de la institución financiera

Proyecto Urbanístico Napoli, constaba de 566 villas con costos de \$60'229,815 y ventas de \$71'096.189, utilidad de \$10'866,375 fue financiado por el mercado bursátil y banca privada con las siguientes condiciones:

### Mercado de valores

#### OFERTA PUBLICA, SEGUNDA EMISION DE PAPEL COMERCIAL

Emisor	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Valores	Obligaciones a corto plazo
Monto de Emisión	\$3,000,000
Forma de Negociación	Bursatil monto total de la emisión
Clasificación	SC
Plazo	Se emitirán valores hasta 359 días plazo inferior no menor a 30 días según acuerdos entre emisor e inversionista
Año	2016 -2017
Valor Nominal	Su valor nominal mínimo será múltiplos de USD 1.000,00
Pago Capital	Al vencimiento
Pago de intereses y tasas	Tasa de interés 6% anual
Destino de recursos	Capital total para avance de obra proyecto Napoli
Garantía	Garantía general del emisor
Rescate anticipado y sistemas de conversión	No existe rescate y los valores de emisión de la obligación no serán convertibles en acciones
Agente colocador	Plusbursatil casa de valores S.A.
Agente pagador	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a través de DECEVALE a las cuentas bancarias de los inversionistas
Representante de obligacionistas	Estudio Jurídico Panzinc & Asociados S.A.
Calificadora de riesgos	Summarating S.A.
Calificación	AA
Fuente de Repago	Cuotas e hipotecas de clientes del proyecto Napoli

## Banca privada local

### CRÉDITO CONSTRUCTOR

Deudor	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Acreedor	Banco Bolivariano
Valores	Obligaciones a Largo plazo
Monto del crédito	\$1,500,000
Plazo	3 años
Tipo	Crédito constructor
Pago Capital	12 meses de gracia - Pagos al capital - liberación de villas - alicuotas
Pago de intereses y tasas	Tasa de interés 8.83% anual
Destino de recursos	Capital total avance de obra Proyecto Napoli
Garantía	Terreno
Pagador	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a las cuentas bancarias de la institución financiera

## Banca privada exterior

### CRÉDITO CONSTRUCTOR

Deudor	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Acreedor	Banco Austrobank Panamá
Valores	Obligaciones a Largo plazo
Monto del crédito	\$2,000,000
Plazo	3 años
Tipo	Crédito exterior
Pago Capital	Meses de gracia - Pagos al capital -trimestral
Pago de intereses y tasas	Tasa de interés 12% anual
Destino de recursos	Capital total avance de obra proyecto Napoli
Garantía	Pagaré
Pagador	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a las cuentas bancarias de la institución financiera

Proyecto Urbanístico Ciudad Santiago Etapa VIII, constaba de 339 villas con costos de \$14´441,703 y ventas de \$16´453.363, utilidad de \$2´011,661 fue financiado por la banca pública con las siguientes condiciones:

## Banca pública

### CRÉDITO CONSTRUCTOR

Deudor	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Acreedor	Corporación Financiera Nacional
Valores	Obligaciones a Largo plazo
Monto del crédito	\$6,100,000
Plazo	2 años
Tipo	Crédito constructor
Pago Capital	12 meses de gracia - Pagos al capital - liberación de villas - alicuotas
Pago de intereses y tasas	Tasa de interés variable trimestralmente
Destino de recursos	Capital total avance de obra Proyecto Ciudad Santiago Etapa VIII
Garantía	Terreno
Pagador	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a las cuentas bancarias de la institución financiera

Proyecto Urbanístico Ciudad Santiago Etapa XI, constaba de 317 villas con costos de \$13´128,334 y ventas de \$16´020.160, utilidad de \$2´891,826 fue financiado por la banca privada con las siguientes condiciones:

## Banca privada

### CRÉDITO CONSTRUCTOR

Deudor	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Acreedor	Banco Bolivariano
Valores	Obligaciones a Largo plazo
Monto del crédito	\$5,000,000
Plazo	3 años
Tipo	Crédito constructor
Pago Capital	12 meses de gracia - Pagos al capital - liberación de villas - alicuotas
Pago de intereses y tasas	Tasa de interés 8.83% anual
Destino de recursos	Capital total avance de obra Proyecto Ciudad Santiago Etapa 11
Garantía	Terreno
Pagador	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a las cuentas bancarias de la institución financiera

Adicional en este proyecto, se aplicó negociaciones de factoring que es un servicio operativo financiero que ofrece el banco bolivariano y que sirve para gestionar los pagos de facturas que la empresa mantiene con sus proveedores y se pueden

efectuar en línea plataforma del banco siempre y cuando las dos partes que negocian cuenten con la debida calificación por parte del banco.

### Negociación facturas proveedor – banca privada

<b>FACTURA PROVEEDOR - FACTORING BANCO BOLIVARIANO</b>	
<b>VALOR A NEGOCIAR</b>	580,600
<b>TASA (i)</b>	11%
<b>INTERES MENSUAL</b>	5,080

Proyecto Urbanístico Ciudad Santiago Etapa XII, constaba de 316 villas con costos de \$14´772,390 y ventas de \$16´511.669, utilidad de \$1´739,278 fue financiado por la banca privada con las siguientes condiciones:

### Banca privada

#### CRÉDITO CONSTRUCTOR

<b>Deudor</b>	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
<b>Acreeedor</b>	Banco Pichincha
<b>Valores</b>	Obligaciones a Largo plazo
<b>Monto del crédito</b>	\$6,000,000
<b>Plazo</b>	4 años
<b>Tipo</b>	Crédito constructor
<b>Pago Capital</b>	12 meses de gracia - Pagos al capital - liberación de villas - alicuotas
<b>Pago de intereses y tasas</b>	Tasa de interés 8.83% anual
<b>Destino de recursos</b>	Capital total avance de obra Proyecto Ciudad Santiago Etapa XII
<b>Garantía</b>	Terreno
<b>Pagador</b>	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a las cuentas bancarias de la institución financiera

### Mercado de valores

#### Mercado de Valores - Factura comercial negociable

Fact.#	Monto a Negociar	Dcto.	Valor efectivo	Bolsa - Operador	Valor pagado	Fecha de pago	Rendimiento	Interes	Pago Total MV
Factura 671	263,130	91.55%	240,908	14,998	225,910	05-mar-21	9.25%	14,414.32	263,130
Factura 674	75,868	90.74%	68,841	2,337	66,504	19-mar-21	10.5%	4,015.72	75,868
	338,998		309,749	17,335	292,414			18,430.05	338,998

Proyecto Urbanístico Cittavento - Piamonte, constaba de 422 villas con costos de \$39´123,021 y ventas de \$45´046.941, utilidad de \$5´923,920 fue financiado por la banca privada con las siguientes condiciones:

### Banca privada

#### CRÉDITO CONSTRUCTOR

<b>Deudor</b>	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
<b>Acreeedor</b>	Banco Bolivariano
<b>Valores</b>	Obligaciones a Largo plazo
<b>Monto del crédito</b>	\$14,000,000
<b>Plazo</b>	4 años
<b>Tipo</b>	Crédito constructor
<b>Pago Capital</b>	12 meses de gracia - Pagos al capital - liberación de villas - alicuotas
<b>Pago de intereses y tasas</b>	Tasa de interés 8.33% anual
<b>Destino de recursos</b>	Capital total avance de obra Proyecto Cittavento - Piamonte
<b>Garantía</b>	Terreno
<b>Pagador</b>	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a las cuentas bancarias de la institución financiera

Proyecto Urbanístico Marenostro, constaba de 153 lotes de terrenos con costos de \$19'602,516 y ventas de \$22'764.531, utilidad de \$3'162,014 fue financiado por la banca privada con las siguientes condiciones:

## Banca privada

CRÉDITO CONSTRUCTOR	
Deudor	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Acreeedor	Banco Guayaquil
Valores	Obligaciones a Largo plazo
Monto del crédito	\$6.000.000
Plazo	3 años
Tipo	Crédito constructor
Pago Capital	12 meses de gracia - Pagos al capital - liberación de villas - alicuotas
Pago de intereses y tasas	Tasa de interés 8.52% anual
Destino de recursos	Capital total avance de obra Proyecto Marenostro
Garantía	Terreno
Pagador	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a las cuentas bancarias de la institución financiera

El proyecto ICONNIA Torre A ubicado en San José en Costa Rica, es un edificio de 18 pisos, costo \$24'265.17, ventas \$27'593,311 utilidad \$3'328,140, cuenta con 147 departamentos, 164 parqueos, 147 bodegas, tiene más de 12 amenidades, entre ellas, piscinas, sala de reuniones, sala de cine, gimnasio, sala de juegos, coworking etc. y cuenta con certificación EDGE (Edificio ecológico, proyecto sostenible) la cual le permite obtener el crédito constructor por medio de la opción de financiamiento bonos verdes, que son cupos asignados por el banco mundial y la corporación financiera internacional a los bancos que permitan otorgar estos crédito a los proyectos que respalden el compromiso del acuerdo sobre el cambio climático.

## Certificado EDGE

Edge
Aplicación EDGE | Select Language

CERTIFICAR
MARKET
ACADEMIA
NOTICIAS
PROYECTOS
Q

Los planes de desarrollo creados con la comunidad para crear conciencia sobre el impacto que un edificio puede tener en el ecosistema del área. Iconnia implementó puntos de reciclaje y productos biodegradables y ecológicos en la limpieza y mantenimiento de todo el edificio.

Iconnia es el primer edificio certificado EDGE en Costa Rica y ha recibido la Certificación Final EDGE de Green Business Certification Inc. (GBCI).

**Ahorros previstos de la certificación EDGE**



**20%**  
Ahorro de energía



**27%**  
Ahorro de agua



**46%**  
Menos energía incorporada en los materiales

\* Parte del porcentaje de eficiencia energética podrá estar asociado a energía virtual para el confort en función de la presencia de sistemas de calefacción y refrigeración. Tenga en cuenta que la energía virtual no aporta ahorros en las facturas de servicios públicos.

**Soluciones Técnicas**

Energía	agua	Materiales
Aislamiento de Paredes Externas, Vidrio Revestido Low-E, Bombillas de Bajo Consumo - Espacios Internos y Externos, Controles de Iluminación para Pasillos y Escaleras, Energía Solar Fotovoltaica.	Cabezales de ducha y grifos de bajo flujo para fregaderos y lavabos de cocina, descarga simple para inodoros.	Losas de Piso y Cubierta de Concreto Armado In-Situ, Panel Sándwich de Concreto Prefabricado, Muros Externos - Muro Armado In-Situ, Muros Internos - Módul sobre Montantes Metálicos con Aislamiento y Muro de Ladrillo Común sin Terminar, Loseta Cerámica y Pisos de Concreto Terminado.

## Banca privada del exterior

### CRÉDITO CONSTRUCTOR

Deudor	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
Acreedor	Banco Promerica Costa Rica
Valores	Obligaciones a Largo plazo
Monto del crédito	\$15,000,000
Plazo	5 años
Tipo	Crédito constructor
Pago Capital	Meses de gracia - Pagos al capital - liberación de Departamentos 2,000 por m <sup>2</sup>
Pago de intereses y tasas	Tasa de interés 9% anual
Destino de recursos	Capital total avance de obra Torre A ICONNIA
Garantía	Terreno y Torre A Construida
Pagador	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a las cuentas bancarias de la institución financiera

Las obligaciones que la empresa obtiene para el desarrollo de los proyectos urbanísticos han permitido que sea exitoso logrando entregar más de seis mil viviendas a lo largo de su historia.

La evolución de las deudas a través de los años que la empresa refleja en sus estados financieros.



Los créditos bancarios es una de las formas más utilizadas para adquirir fuente de financiamiento en una empresa, estas entidades se rigen a las leyes y disposiciones del ente regulador, a continuación, un resumen de las tasas activas que el banco cobra al público por otorgar créditos.

Tasas de Interés	
Agosto 2022	
1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS REFERENCIALES VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO PRIVADO, PÚBLICO Y POPULAR Y SOLIDARIO	
Tasas de Interés Activas Referenciales <sup>1</sup>	
Segmentos de Crédito <sup>2</sup>	% anual
Productivo Corporativo	8,09
Productivo Empresarial	9,35
Productivo PYMES	10,18
Consumo	15,93
Educativo	8,56
Educativo Social	5,49
Vivienda de Interés Público	4,99
Vivienda de Interés Social	4,99
Inmobiliario	9,18
Microcrédito Minorista	19,60
Microcrédito de Acumulación Simple	20,13
Microcrédito de Acumulación Ampliada	19,64
Inversión Pública	8,53

1. La información para el cálculo de tasas de interés efectivas referenciales para agosto 2022 se toma en consideración las semanas del 23 de junio al 20 de julio de 2022 con una cobertura de 320 entidades financieras. Además se excluye todas las tasas de interés con las operaciones que están fuera del mercado.  
2. De acuerdo a la Resolución 603-2020-F, de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

## **Capítulo III**

### **Resultados**

Los datos presentados en el capítulo dos evidenciaron el comportamiento económico de la organización en la selección de las fuentes de financiamiento para el desarrollo de los proyectos de inversión.

Ahora bien, en este tercer capítulo se expondrán los principales resultados del módulo anterior, elementos que luego del análisis situacional de cada proyecto inmobiliario, muestran los aspectos y pasos que sustentan la realización de dichas obras. Cada sección está conformada por el tipo de procedimiento, beneficios y requerimientos para cada uno de ellos. Estos puntos permitirán conocer a las organizaciones las diversas fuentes de financiamiento conforme a sus necesidades.

#### **Procedimiento Crédito al Constructor**

El Crédito al Constructor es un producto creditico de corto y mediano plazo destinado a financiar las fases de construcción y venta de los proyectos inmobiliarios, orientado a Constructores y Promotores Inmobiliarios de reconocida trayectoria que se encuentren desarrollando o estén proyectando desarrollar proyectos inmobiliarios y cuyos proyectos sean considerados viables en técnica, financiera y comercialmente dentro de los criterios de cada institución financiera.

#### **Beneficios Crédito al Constructor**

- La institución financiera realiza un análisis global del proyecto o de sus etapas a financiar por una sola vez, con lo cual se optimiza tiempo.
- Los desembolsos se realizan de acuerdo a la necesidad del avance de obra y esto ayuda a optimizar el costo financiero.
- Se obtiene periodos de gracia de capital mientras el proyecto o las etapas obtienen la recuperación de la cartera con sus ventas.
- En la parte municipal existen en ciertas instituciones financieras la deducción en el pago del impuesto predial de los inmuebles para ser construidos.
- En la parte tributaria el costo financiero es un gasto deducible del impuesto a la renta.

- Tenemos la opción que la banca privada pueda financiar a los compradores finales con “Crédito Hipotecario” que va sustituyendo constantemente el “Crédito Constructor” con flexibilidad.

### **Requisitos Crédito al Constructor**

- Escritura de constitución del fideicomiso o empresa que solicita.
- Título de propiedad del inmueble.
- Impuesto Predial.
- Certificado de gravámenes del inmueble a hipotecar.
- Calificación del MIDUVI si es proyecto VIS/VIP
- Declaración si es propiedad horizontal, copia del ingreso al municipio o informe del status.
- Registro de planos aprobados por el municipio competente, copia certificada de la conformidad técnica estructural del registro de estudios por el municipio.
- Permiso de Construcción emitido por el municipio.
- Especificaciones técnicas del proyecto o etapas según las unidades y detalle de acabados.
- Planos arquitectónicos aprobados impresos y digital.
- Copia de Estudios de suelos, hidrosanitarios, eléctricos, teléfono y estructurales.
- Factibilidad del proyecto o etapas a solicitar.
- Flujo de Caja y de ventas.
- Cronograma valorado de construcción y entrega de los inmuebles.
- Presupuesto de construcción y urbanización detallado por rubro y costo.
- Inventario de inmuebles del proyecto o las etapas.
- Estados financieros auditados y declaraciones de impuesto a la renta de los últimos 3 años.
- Estados financieros con el ultimo corte a la fecha de solicitar el crédito, declaraciones de IVA de los últimos 6 meses.
- Memoria del proyecto.
- Promesas de compraventa.
- Fotos con la ubicación satelital del proyecto.
- Hoja de vida del constructor, resumen de lo que ha realizado la empresa.

- Copia del RUC, cedula y papeleta de votación para los representantes de la compañía.
- Nombramiento de los representantes legales inscrito en el registro mercantil.
- Certificado de Cumplimiento de Obligaciones emitido por la Superintendencia de Compañías.
- Certificado de Cumplimiento de Obligaciones emitido por el Servicio de Rentas Internas.
- Certificado de Cumplimiento de Obligaciones emitido por el IESS.
- Llenar el formulario básico de la empresa y la solicitud del crédito constructor.
- Flujo de Caja y Efectivo Proyectado.
- Rendición de Cuentas del fideicomiso.
- Certificado de punto de equilibrio o su status del fideicomiso.
- Nómina de accionistas.
- Certificado como sujeto obligado de la Unidad de Análisis Financiero.
- Organigrama estructural de la empresa.
- Referencias bancarias y comerciales.

### **Proceso de Crédito al Constructor**

La empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. luego de obtener todos los requisitos solicitados en el “Crédito Constructor” realiza la entrega de los requerimientos en técnica, financiera y comercialmente a la oficial de crédito asignada, luego la institución financiera valida la información entregada con las áreas de crédito, legal y otras áreas que consideren pertinentes hasta su aprobación mediante un comité y se empieza a estructurar la documentación legal a firmar entre ambas partes por la deuda adquirida considerando, garantías y plazo.

Posteriormente viene la fase del desembolso del crédito de manera parcial, esto dependerá del avance de obra que haya ejecutado la empresa con el desembolso inicial, solo así accederá a los siguientes desembolsos

## **Procedimiento**

### **Crédito Mercado de Valores**

Las compañías deben buscar a una Casa de Valores que son empresas especializadas en el mercado bursátil autorizadas y especializadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, son quienes asesoran a las compañías interesadas en conseguir un financiamiento en el Mercado de Valores.

Las Casas de Valores analizan, ejecutan y coordina con la empresa, los requisitos que se necesitan para obtener la obligación que es de largo de plazo conocido como emisión de bonos corporativos.

Luego se debe tener un prospecto de emisión, este informe lo debe emitir una Calificadora de Riesgo que es una empresa que ofrece servicios en calificación de riesgos, evaluaciones financieras, valoraciones, asesoría y gestión en el aprovechamiento e inversión de recursos captados en el mercado bursátil.

Toda esta información es ingresada a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la misma que de aprobar la documentación emite la resolución e inscribe en el registro de mercado de valores y así esto nos permita aparecer en el catastro público de mercado de valores, para que se apruebe la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores y empezar a captar recursos que nos permitan financiar el proyecto o etapas. La empresa al ingresar en una obligación con el mercado de valores se obliga a reportar información financiera y hechos relevantes al mercado.

### **Beneficios**

Para las empresas que cotizan en el mercado de valores la tasa de interés es más baja que la de la banca privada y pública, esto les ayuda a mejorarse en la expansión de su negocio, a reestructurar sus pasivos, obteniendo rentabilidad y transparencia en su gestión.

### **Requisitos Características de la Emisión**

- Fecha del acta de junta general de accionista que haya resuelto la emisión.
- Monto y plazo de la emisión.
- Unidad monetaria en que se representa la emisión.
- Número y valor nominal de las obligaciones.
- Obligaciones con la indicación respectiva.

- Tasa de interés o rendimiento
- Forma de cálculo.
- Fecha a partir de la cual el tenedor de las obligaciones comienza a ganar interés.
- Indicación de la presencia o no de cupones para el pago de interés y capital en los valores.
- Forma de amortización y plazos para el pago de la obligación.
- Tabla de amortización de los valores a emitirse.
- Razón social del agente pagador, dirección en la que se realizara el pago e indicación de la modalidad de pago.
- Tipo de garantía y detalle de los activos libres de todo gravamen con su respectivo valor en libros.
- Certificación del cálculo del monto máximo a emitir.
- Términos en conversión en acciones de la emisión de obligaciones.
- Representante de obligacionistas.
- Resumen del convenio de representación.
- Declaración juramentada del representante de obligacionistas, de no estar incurso en las prohibiciones del artículo 165 de la Ley de Mercado de Valores.
- Descripción del sistema de colocación, con indicación del responsable y del asesor de la emisión.
- Resumen del contrato de underwriting.
- Procedimiento de rescates anticipados.
- Resguardos de la emisión.
- Destino detallado y descriptivo del uso de los recursos provenientes de la colocación de la emisión de obligaciones.
- Informe completo de la calificadora de riesgo.
- Límite de endeudamiento.
- Información financiera comparativa de los 3 últimos ejercicios.
- Descripción de los principales activos productivos e improductivos existentes a la fecha, con indicación de las inversiones, adquisiciones y enajenaciones de importancia, realizados en el último ejercicio económico.

- Detalle de las contingencias en las cuales el emisor sea garante o fiador de obligaciones de terceros, con la indicación del deudor y el tipo de vinculación, de ser el caso.
- Estado de resultados, estado de flujo de efectivo y flujo de caja trimestrales proyectados, al menos, para el plazo de la vigencia de la emisión.

Toda la documentación es presentada al entre aprobador, siendo este la superintendencia de compañías área mercado de valores, por medio de la casa de valores que a su vez es el estructurador del documento y del financiamiento, quien representa a la empresa que hará las veces de emisor, dentro de la entidad es analizada por distintos departamentos como son:

área financiera, riesgo, legal hasta finalmente se obtiene la aprobación por parte del representante encargado, la aprobación es denominada “OFERTA PÚBLICA”, este oficio de aprobación es enviado a la página web de la empresa emisora y en este momento está lista para recibir los fondos de inversionistas del mercado, en este momento la empresa empieza a ejercer una obligación financiera la misma que será cancelada en los plazos acordado y aprobado en la escritura pública.

### **Resultados por la emisión de Papel Comercial**

El Papel Comercial es un tipo de obligación corto plazo, cuyo valor emitido es un mecanismo que permite la captación de recursos del público y el financiamiento de actividades productivas (Bolsa de Valores Quito,2022).

Por ejemplo, la tabla de pagos por la primera emisión de Papel Comercial valorada en \$1'900,000.00 USD se muestra a continuación:

*Tabla 3  
Detalle emisión de Papel Comercial, fase 1*

<b>PRIMERA EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL por \$1'900,000</b>			
<b>Tabla de pagos</b>			
<b>Cuotas</b>	<b>Capital</b>	<b>Interés</b>	<b>Dividendo</b>
<b>Primer año colocación</b>			
1	475.000		475.000
2	475.000		475.000
3	475.000		475.000
4	475.000		475.000
	<b>1.900.000</b>	<b>114.000</b>	<b>1.900.000</b>

<b>Segundo año revolvente</b>			
1	475.000		475.000
2	475.000		475.000
3	475.000		475.000
4	475.000		475.000
<b>Total</b>	<b>1.900.000</b>	<b>114.000</b>	<b>1.900.000</b>

Elaborado por: Las autoras.

El escenario muestra los pagos en el primer y segundo año, denominados el año de colocación y el año revolvente.

Tabla 4  
Detalle emisión de Papel Comercial, fase 2

<b>SEGUNDA EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL por \$3'000,000</b>			
<b>Tabla de pagos</b>			
<b>Cuotas</b>	<b>Capital</b>	<b>Interés</b>	<b>Dividendo</b>
<b>Primer año colocación</b>			
1	750.000		750.000
2	750.000		750.000
3	750.000		750.000
4	750.000		750.000
	<b>3.000.000</b>	<b>180.000</b>	<b>3.000.000</b>
<b>Segundo año revolvente</b>			
1	750.000		750.000
2	750.000		750.000
3	750.000		750.000
4	750.000		750.000
<b>Total</b>	<b>3.000.000</b>	<b>180.000</b>	<b>3.000.000</b>

Elaborado por: Las autoras.

El escenario muestra los pagos en el primer y segundo año, denominados el año de colocación y el año revolvente.

### **Resultados por la emisión de Obligaciones**

Las obligaciones son valores emitidos como un mecanismo que permite la captación de recursos y el financiamiento de actividades productivas, las obligaciones son valores representativos de una deuda, en la cual, el emisor remoce o crea que son exigibles de condiciones de su emisión hasta su vencimiento (Bolsa de Valores Quito, 2022).

A la fecha, la empresa se encuentra en cuarta emisión de obligaciones por \$4'000,000.00 USD.

Tabla 5  
Detalle emisión de Obligaciones, fase cuatro

<b>Cuarta Emisión de Obligaciones por \$4´000,000</b>			
<b>Tabla de pagos</b>			
<b>Cuotas</b>	<b>Capital</b>	<b>Interés</b>	<b>Dividendo</b>
<b>Primer año</b>			
1		85.000	85.000
2	500.000	85.000	585.000
<b>Segundo año</b>			
3		74.375	74.375
4	500.000	74.375	574.375
5		63.750	63.750
6	500.000	63.750	563.750
<b>Tercer año</b>			
7		53.125	53.125
8	500.000	53.125	553.125
9		42.500	42.500
10	500.000	42.500	542.500
<b>Cuarto año</b>			
11		31.875	31.875
12		31.875	31.875
13		31.875	31.875
14	1.000.000	31.875	1.031.875
<b>Quinto año</b>			
15		10.625	10.625
16	500.000	10.625	510.625
<b>Total</b>	<b>4.000.000</b>	<b>786.250</b>	<b>4.786.250</b>

Elaborado por: Las autoras.

### **Discusión**

Entre los aspectos mas relevantes que se evidenciaron de los resultados obtenidos se encuentra que la organización incurre en la emisión de Papeles Comerciales y la emisión de Obligaciones, muy a parte de las fuentes tradicionales como los prestamos a la banca, aporte de los socios, entre otros. Esta discusión concluye que la teoría presentada por Hernández (2017) sobre que el acceso al financiamiento influye de manera positiva en el desarrollo de las organizaciones que generan o formulan proyectos de inversión; los datos del presente documento muestran que estos tips mejorar el crecimiento de las empresas, razon por la cual, se evidencia la creación de los diversos planes habitacionales por parte de la organización objeto de este análisis.

## Conclusiones

Una vez que se ha realizado este estudio se procede a determinar las conclusiones y la importancia de las fuentes de financiamiento. Es necesario acotar que nuestro país existe una problemática con respecto al financiamiento, por lo cual se concluye que:

- En el Ecuador no existe una oferta marcada en especial para las pequeñas y medianas empresas, por lo que tal como se evidencia en los datos presentados en el capítulo dos, recién en estos últimos años las entidades financieras se han ido especializando en estos temas para brindar el soporte necesario a las empresas, no obstante, muchos empresarios por falta de conocimiento, o cultura financiera no consideran estas opciones entre sus estrategias.
- Son constantes las dificultades para obtener un crédito, mas aun si las organizaciones no están posibilidades de acceder a fondos a través de préstamos, a razon de muchas veces a pesar de que los proyectos sean rentables a la tasa del mercado, esta no siempre se efectiviza, lo cual imposibilita la obtención de fondos, relacionándose este punto con el primer literal.
- Las empresas necesitan recursos para cumplir con sus actividades, y por ende las de inversión; estos recursos se constituyen a través de fuentes de financiamiento las cuales como se ha revisado en este documento, pueden ser internas o externas. Las cuales se elegirán de acuerdo al costo, requisitos, y objetivos estratégicos de la empresa.
- Finalmente, la empresa seleccionada para este estudio, presenta un exitoso modelo de liquidez, rubro necesario para el desarrollo operativo de sus actividades comerciales, en conclusión, las bases teóricas muestran los tips para impulsar a las empresas, pero dependerá de sus administradores la elección financiamiento según sus necesidades.

## Recomendaciones

De forma general luego de culminar esta etapa de la investigación se considera pertinente recomendar a los empresas que se encuentran en la misma línea de construcción, o en sus efectos a las pequeñas y medianas empresas en general que en el marco de los negocios es importante establecer una estructura financiera, administrativa y contable tomando en consideración todas las alternativas que ofrece el mercado, esto les permitirá evitar muchos de los errores comunes como son la concesión de créditos innecesarios y la falta de liquidez en la organización.

A manera de breve propuesta se recomienda como alternativa adicional a la constructora, la aplicación del modelo Crowdfunding inmobiliario; estructura que se basa en el estudio del mercado, la búsqueda de terrenos, el desarrollo de productos, evaluación económica, la evaluación de financiamiento, y la determinación de las etapas de construcción de cada proyecto.

Se recomienda también a las organizaciones en general, la correcta diferenciación de los financiamientos de corto y largo plazo. Furoiani es un claro ejemplo de la planificación de los objetivos y de la adaptación de la financiación según cada necesidad, fortaleciendo así el balance empresarial evitando el excesivo endeudamiento.

Preservar la liquidez implica el adecuado seguimiento a las cuentas por pagar y cobra a través de un plan de acción que evite los desequilibrios financieros. Durante la investigación no se evidencio documento alguno que certifique la existencia de dicho documento.

Finalmente, la diversificación de las fuentes de financiamiento permite tener un amplio panorama de los recursos disponibles así como de las nuevas oportunidades, expertos aseguran que el Crowdlending hoy en día ha sido el salvavidas de aquellas que no han logrado recursos por otros medios, una correcta diversificación permite encontrar la mejor solución a bajos costos acorde a las necesidades de la organización.

## Referencias

- Alcántara, H. (junio de 2013). *Indicadores Financieros*. Obtenido de Indicadores Financieros: [chrome-extension://efaidnbnmnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.uaeh.edu.mx/docencia/P\\_Presentaciones/Sahagun/Contaduria/Finanzas/indicadores.pdf](chrome-extension://efaidnbnmnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.uaeh.edu.mx/docencia/P_Presentaciones/Sahagun/Contaduria/Finanzas/indicadores.pdf)
- ANDBANK. (27 de febrero de 2012). *ANDBANK Private Bankers. Observatorio del Inversor*. Obtenido de ANDBANK Private Bankers. Observatorio del Inversor.: <https://www.andbank.es/observatoriodelinversor/que-es-la-rentabilidad/#:~:text=La%20rentabilidad%20es%20el%20beneficio,o%20con%20una%20tasa%20logar%C3%ADmica>.
- Anónimo. (s.f.). *CIRCULANTIS*. Obtenido de FINANCIACIÓN ALTERNATIVA: <https://circulantis.com/blog/financiacion-alternativa/#:~:text=La%20financiaci%C3%B3n%20alternativa%20es%20aquella,y%20de%20los%20mercados%20tradicionales>.
- Araque, S. (2014). UN MODELO DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DE RENOVACIÓN URBANA. *Cuadernos de Economía*, 33(62), enero-junio de 2014, 61 - 89.
- Asencio, L. (2020). *El financiamiento y su incidencia en la rentabilidad de las pymes del cantón La Libertad - provincia de Santa Elena en el año 2019*. Sangolquí.: Universidad de las Fuerzas Armadas, ESPE.
- BBVA. (2022). *Instituciones financieras*. Obtenido de Instituciones financieras: <https://www.bbva.mx/educacion-financiera/blog/que-es-una-institucion-financiera.html>
- Bohórquez, M., López, C., & Castañeda, V. (2018). FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA PYMES Y SU INCIDENCIA EN LA TOMA DE DECISIONES FINANCIERAS. . *Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana*, (septiembre 2018). En línea:<https://www.eumed.net/rev/oel/2018/09/pymes-decisiones-financieras.html>, 2-11.
- Boscán, M., & Sandra, M. (2009). Estrategias de financiamiento para el desarrollo endógeno del sector confección zuliano. Financing Strategies for Endogenous Development of the Tailoring Sector in the Zulia State. *TELOS. Revista de Estudios Interdisciplinarios en Ciencias Sociales. UNIVERSIDAD Rafael*

*Belloso Chacín. ISSN 1317-0570 ~ Depósito legal pp: 199702ZU31. Vol. 11 (3): 402 - 417, 2009., 402-417.*

- Cadena, S., Pinargote, P., & Solórzano, A. (2018). Mercado de valores y su contribución al crecimiento de la economía ecuatoriana. *Revista Venezolana de Gerencia*, vol. 23, núm. 83, 2018, 563 - 574.
- Camilleri, A. (21 de diciembre de 2015). *¿Qué es la Financiación Alternativa?* Obtenido de Novicap: <https://novicap.com/blog/que-es-financiacion-alternativa/>
- Cevallos, V., Arellano, D., Santillán, V., & Valverde, A. (2020). Estrategias financieras para la sostenibilidad y el crecimiento del banco internacional agencia Riobamba periodo 2019 - 2021. Financial strategies for the sustainability and growth of banco internacional agency Riobamba period 2019 - 2021. *Revista Ciencia Digital ISSN: 2602-8085. Vol. 4, N° 4.2, p. 48-64, abril - junio, 2020., 48 - 64.*
- Chagerben, S., Hidalgo, A., & Yagual, V. (2017). La importancia del financiamiento en el sector microempresario. The importance of financing in the microenterprise sector. A importância do financiamento no setor de microempresas. *Revista Dom. Cien., ISSN: 2477-8818. Vol. 3, núm. 2, marzo, 2017, pp. 783-798., 783 - 798.*
- Coll, M. (25 de febrero de 2021). *Pequeña empresa. Economipedia.com.* Obtenido de Pequeña empresa. Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/pequena-empresa.html>
- Dávila, Á., & Morillo, M. (2008). Análisis de las fuentes de financiamiento de las PYMIS del Municipio Zamora del Estado Miranda (2000 - 2003). *Revista Visión Gerencial. ISSN 1317-8822 • Año 7 • N° 2 • Julio - Diciembre 2008 • Pg:302-316, 302-316.*
- De la Torre, M. (2012). Impacto de la normativa actual en el mercado de valores ecuatoriano. *RETOS. Revista de Ciencias de la Administración y Economía, vol. 2, núm. 4, juliodiciembre, 2012, pp. 201-212, 201 - 212.*
- Domínguez, J., Fernandini, M., Riquelme, L., & Schneider, C. (2017). *Financiamiento del mercado de vivienda en América Latina y El Caribe.* Banco Interamericano de Desarrollo, BID.

- Ecuador, B. C. (14 de ene de 2018). *Banco Central del Ecuador*. Obtenido de Banco Central del Ecuador: <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1158-la-economia-ecuatoriana-crecio-14-en-2018>
- Espinoza, V., Martínez, V., & Gambetta, Q. (2022). La relación del Crecimiento del sector de la construcción con el valor del suelo urbano en el eje comercial Coronel Mendoza de Tacna al 2020. *Iberoamerican Business Journal*. Vol 5 N° 2 | Enero 2022 pp. 133 - 154 ISSN:2521-5817 DOI: <http://dx.doi.org/10.22451/5817.ibj2022.vol5.2.11062> , 133-154.
- Fajardo, O., & Soto, G. (2018). *Gestión Financiera Empresarial*. Machala, Ecuador: Editorial UTMACH.
- García, C. (2018). *Propuesta de financiamiento para el negocio inmobiliario a través de Crowdfunding*. Santiago de Chile, Chile: Universidad Técnica Federico Santa María.
- Gaytán, C. (2021). Estrategia financiera, teorías y modelos. *Mercados y Negocios*, núm. 44, pp. 97-112, 2021. Universidad de Guadalajara, 97 -112.
- Guillén, I., Beltrán, L., & Quintana, M. (2021). Estrategias Financieras Implementadas por empresas constructoras durante la pandemia. *Retos y Desafíos para la Generación de Conocimientos en Investigación Académica, Científica e Innovación - Chetumal 2021.*, 322-327.
- Gutiérrez, C., & Gutiérrez, G. (2018). *Planeación Financiera y Gestión del Valor*. Bogotá, Colombia: ECOE Ediciones.
- Gutiérrez, J., & Tapia, J. (2016). Liquidez y rentabilidad. Una revisión conceptual y sus dimensiones. *Revista Valor Contable*, Vol. 3, Núm. 1, 2016 (9-32). , 9 -32.
- Ibarra, M. (2006). Una perspectiva sobre la evolución en la utilización de las razones financieras o ratios. *Pensamiento & Gestión*, núm. 21, 2006, pp. 234-271,, 234 - 271.
- INBARC Inmobiliaria. (25 de junio de 2022). *¿Qué es un proyecto inmobiliario?* . Obtenido de INBARC Inversiones Barcelona: <https://www.inbarc.com.ar/revista-inmobiliaria/que-es-un-proyecto-inmobiliario/>
- Ixchop, A. (2014). *Fuentes de financiamiento de pequeñas empresas del sector confección de la Ciudad de Mazatenango*. Quetzaltenango: Universidad Rafael Landívar. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. .

- Jiménez, C. (2017). El financiamiento de proyectos inmobiliarios de interés social a través del mercado de valores Ecuatoriano. The financing of real estate projects of social interest through the Ecuadorian stock market. *INNOVA Research Journal*, ISSN 2477-9024. (Febrero, 2017). Vol. 2, No.2 pp. 62-71., 62-71.
- López, C. D. (19 de febrero de 2017). *Fuentes de Financiación*. Obtenido de Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/fuente-de-financiacion.html>
- Marco, S. (24 de febrero de 2018). *Institución financiera*. *Economipedia.com*. Obtenido de Institución financiera. *Economipedia.com*: <https://economipedia.com/definiciones/institucion-financiera.html#:~:text=Una%20instituci%C3%B3n%20financiera%20es%20una,agentes%20econ%C3%B3micos%20de%20la%20sociedad.>
- Mora, T. (2017). Las fuentes de financiamiento a corto plazo como estrategia para el incremento de la productividad empresarial en las PYMES. . *Revista Dom. Cien.*, ISSN: 2477-8818. Vol. 3, núm., esp., marzo, 2017, pp. 338-351., 338 - 351.
- Morales, C., & Morales, C. (2014). *Crédito y Cobranza*. México: Grupo Editorial Patria.
- Morales, C., & Morales, C. (2014). *Planeación Financiera*. México: Grupo Editorial Patria.
- Naghi, N. (2005). *Metodología de la Investigación*. México: Editorial LIMUSA S.A.
- Pérez de las Peñas, Á. (2013). *Curso Esic de Emprendimiento y Gestión Empresarial*. España: ESIC Editorial.
- Pérez, A. (24 de diciembre de 2021). *10 alternativas de financiación de empresas*. Obtenido de OBS Business School: <https://www.obsbusiness.school/blog/10-alternativas-de-financiacion-de-empresas>
- Pérez, P., & Merino, M. (2019). *Definicion.de: Definición de crecimiento económico (https://definicion.de/crecimiento-economico/)*. Obtenido de Definicion.de: Definición de crecimiento económico (https://definicion.de/crecimiento-economico/): <https://definicion.de/crecimiento-economico/>
- Razo, A., Armas, H., Moreano, M., & Panchi, M. (2022). Incertidumbre y limitaciones para el acceso al crédito empresarial oportuno en tiempos de pandemia. *REVISTA DE INVESTIGACIÓN SIGMA / Vol. 09, Nº 1, 2022 (pág. 63-72)*, 63-72.

- Ronda, P. G. (11 de marzo de 2021). *Gestiopolis. Estrategia. Qué es, origen, definición según autores, tipos.* Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/un-concepto-de-estrategia/>. Obtenido de Gestiopolis. Estrategia. Qué es, origen, definición según autores, tipos. Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/un-concepto-de-estrategia/>
- S. Jesús. (12 de septiembre de 2021). *¿Qué son los indicadores financieros y cómo analizarlos?* Obtenido de *¿Qué son los indicadores financieros y cómo analizarlos?:* <https://economia3.com/que-son-los-indicadores-financieros-como-analizarlos/#:~:text=Los%20indicadores%20financieros%20son%20herramientas,resultados%20econ%C3%B3micos%20obtenidos%20por%20ella>.
- Saldaña, M., Lamilla, M., Gómez, M., & Nagua, B. (2020). Fuentes de financiamiento alternativas para las pequeñas y medianas empresas. Alternative sources of financing for small and medium enterprises. Fontes alternativas de financiamiento para pequenas e médias empresas. *Revista FIPCAEC (núm. 20) Vol. 5, No 3. Julio -Septiembre2020, pp. 966-977., 966 - 977.*
- Sánchez, G. (28 de septiembre de 2015). *Crecimiento económico. Economipedia.com.* Obtenido de Crecimiento económico. Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/crecimiento-economico.html>
- Santamaria , P. (2018). Las PYMES y factores para obtener el éxito, inicio para el marco referencial. SMEs and factors for success, start for the reference framework. . *Ingeniería Industrial. Actualidad y Nuevas Tendencias, vol. VI, núm. 21, pp. 131-144, 2018, 131 - 144.*
- Sevilla, A. (04 de noviembre de 2015). *Rentabilidad. Economipedia.com.* Obtenido de Rentabilidad. Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/rentabilidad.html>
- Simplicity. (30 de 11 de 2020). *Gestion Digital.* Obtenido de Gestion Digital: <https://www.revistagestion.ec/index.php/economia-y-finanzas-analisis/la-construccion-un-pilar-de-la-economia-debilitado-por-la-pandemia>
- Solís, G. (2019). El papel de las PYMES en las sociedades y su problemática empresarial. *INNOVA Research Journal, ISSN 2477-9024. (Septiembre-Diciembre, 2019). Vol. 4, No.3 pp. 85-93, 85 - 93.*

- Subía, V., Barzaga, S., & Nevares, B. (2018). El financiamiento de las medianas empresas en la provincia de Manabí, Ecuador. Financing of medium-sized companies in the Manabí province, Ecuador. *Revistas Ciencias Holguín*, vol. 24, núm. 1, pp. 57-69, 2018., 57-69.
- Sumba, B., & Santistevan, V. (2018). LAS MICROEMPRESAS Y LA NECESIDAD DE FORTALECIMIENTO: REFLEXIONES DE LA ZONA SUR DE MANABÍ, ECUADOR. . *Revista Científica de la Universidad de Cienfuegos | ISSN: 2218-3620. Recuperado de <http://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus> Volumen 10 | Número 5 | Octubre-Diciembre, 2018, 323 - 326.*
- Terán, G. (2018). Estrategias financieras determinantes de la competitividad: Evolución y perspectivas en las Pymes ecuatorianas. *Revista Publicando*, 5 No 15. (2). 2018, 1315-1343. ISSN 1390-9304, 1315 - 1343.
- Trenza, A. (22 de enero de 2020). *Estrategia Financiera: Qué es, para qué sirve y beneficios.* . Obtenido de El Blog de Ana Trenza: <https://anatreza.com/estrategia-financiera/>
- Vásquez, B. (13 de noviembre de 2015). *Flujo de efectivo.* *Economipedia.com.* Obtenido de Flujo de efectivo. *Economipedia.com:* <https://economipedia.com/definiciones/flujo-de-efectivo.html>
- Vega, L., & Herrera, S. (2021). *Estrategias financieras y su incidencia en el desarrollo empresarial del sector transporte de carga pesada via terrestre en Lima Metropolitana, año 2018.* Lima, Perú: Facultad de Ciencias Contables Económicas y Financieras. Esucela de Contabilidad y Finanzas.
- Walkerbrand. (29 de 05 de 2020). *Mundo Constructor.* Obtenido de Mundo Constructor: <https://www.mundoconstructor.com.ec/search/cifras%202019%20del%20sector%20de%20la%20construccion>
- Westreicher, G. (06 de agosto de 2020). *Estrategia.* *Economipedia.com.* Obtenido de *Estrategia.* *Economipedia.com:* <https://economipedia.com/definiciones/estrategia.html>
- Zambrano, B., & Peña, V. (2021). Sector de construcción y micronegocios en búsqueda de reactivación en medio de la pandemia Covid-19. *Revista Electrónica Cooperación Universidad Sociedad. e-ISSN 2528-8075/ VOL 6/No. 2/MAYO – AGOSTO/2021/pp. 70-79, 70-79.*

Zambrano, F., & Martínez, M. (2017). El mercado de capitales como fuente de financiamiento para las PYMES en el Ecuador. Caso: FERZAFSA S.A. *INNOVA Research Journal*, ISSN 2477-9024 (Marzo, 2017). Vol. 2, No.3pp. 130-149., 130 - 149.

Zurita, F., Pucutay, P., Córdova, J., & León, S. (2019). Estrategias financieras para incrementar la rentabilidad. Caso: Empresa Indema Perú S.A. Financial strategies to increase profitability. Case: Empresa Indema Perú S.A.C. *Innova Research Journal*, ISSN 2477-9024, septiembre - diciembre. Vol. 4, N°3.1, 30-41.

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Rodríguez Tigua, Maricela Cristina** con C.C: # **0924316276**, autora del trabajo de titulación: **Las fuentes de financiamiento y su incidencia en la aplicación de estrategias financieras. Propuesta para pequeñas y medianas empresas, periodo 2022**, previo a la obtención del título de Magister en Contabilidad y Finanzas, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

**Guayaquil, 28 de agosto del 2022**

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

**Rodríguez Tigua, Maricela Cristina**

**C.C: # 0924316276**

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Ullauri Salinas, Dunia Elizabeth** con C.C: # **0917036634**, autora del trabajo de titulación: **Las fuentes de financiamiento y su incidencia en la aplicación de estrategias financieras. Propuesta para pequeñas y medianas empresas, periodo 2022**, previo a la obtención del título de Magister en Contabilidad y Finanzas, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

**Guayaquil, 28 de agosto del 2022**



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

**Ullauri Salinas, Dunia Elizabeth**

**C.C: # 0917036634**

## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

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

<b>TEMA Y SUBTEMA:</b>	Las fuentes de financiamiento y su incidencia en la aplicación de estrategias financieras. Propuesta para pequeñas y medianas empresas, periodo 2022.		
<b>AUTOR(ES)</b>	Rodríguez Tigua, Maricela Cristina Ullauri Salinas, Dunia Elizabeth		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Ing. Rodríguez Briones, Gabriela Elizabeth Mgs.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>CARRERA:</b>	Maestría en Contabilidad y Finanzas		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Magister en Contabilidad y Finanzas		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	28 de agosto del 2022	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	70
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Contable y Finanzas		
<b>PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:</b>	Pequeñas empresas, Medianas empresas, Fuentes, Financiamiento, Instituciones Financieras, Mercado, Proyectos, Inversión, Recursos.		
<b>RESUMEN:</b>	<p>El presente trabajo tiene como objetivo principal exponer una visión general sobre las fuentes de financiamiento de las pequeñas y medianas empresas y su incidencia en las estrategias financieras en el desarrollo de proyectos, periodo 2022, partiendo de estudios realizados a nivel nacional e internacional; para luego centrarse en el análisis situacional de la empresa seleccionada para esta contribución. En este documento se describen las principales bases conceptuales, teóricas, académicas, científicas y financieras, así como las características que muchas de estas organizaciones presentan como deficiencias y problemas de crecimiento y acceso a financiación para el desarrollo de sus actividades.</p> <p>Es importante acortar que el desarrollo de esta premisa proporciona una guía general de los pasos, recursos, tipos de financiamiento y requisitos con el fin de que las empresas logren un adecuado apalancamiento, elementos que se encuentran disponible en la actualidad en el mercado nacional.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593990066512 +593986909223	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:maricela.rodriquez@cu.ucsg.edu.ec">maricela.rodriquez@cu.ucsg.edu.ec</a> <a href="mailto:dunia.ullauri@cu.ucsg.edu.ec">dunia.ullauri@cu.ucsg.edu.ec</a>	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> Linda Evelyn Yong Amaya		
	<b>Teléfono:</b> +593-4- 3804600		
	<b>E-mail:</b> linda.yong@cu.ucsg.edu.ec		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			