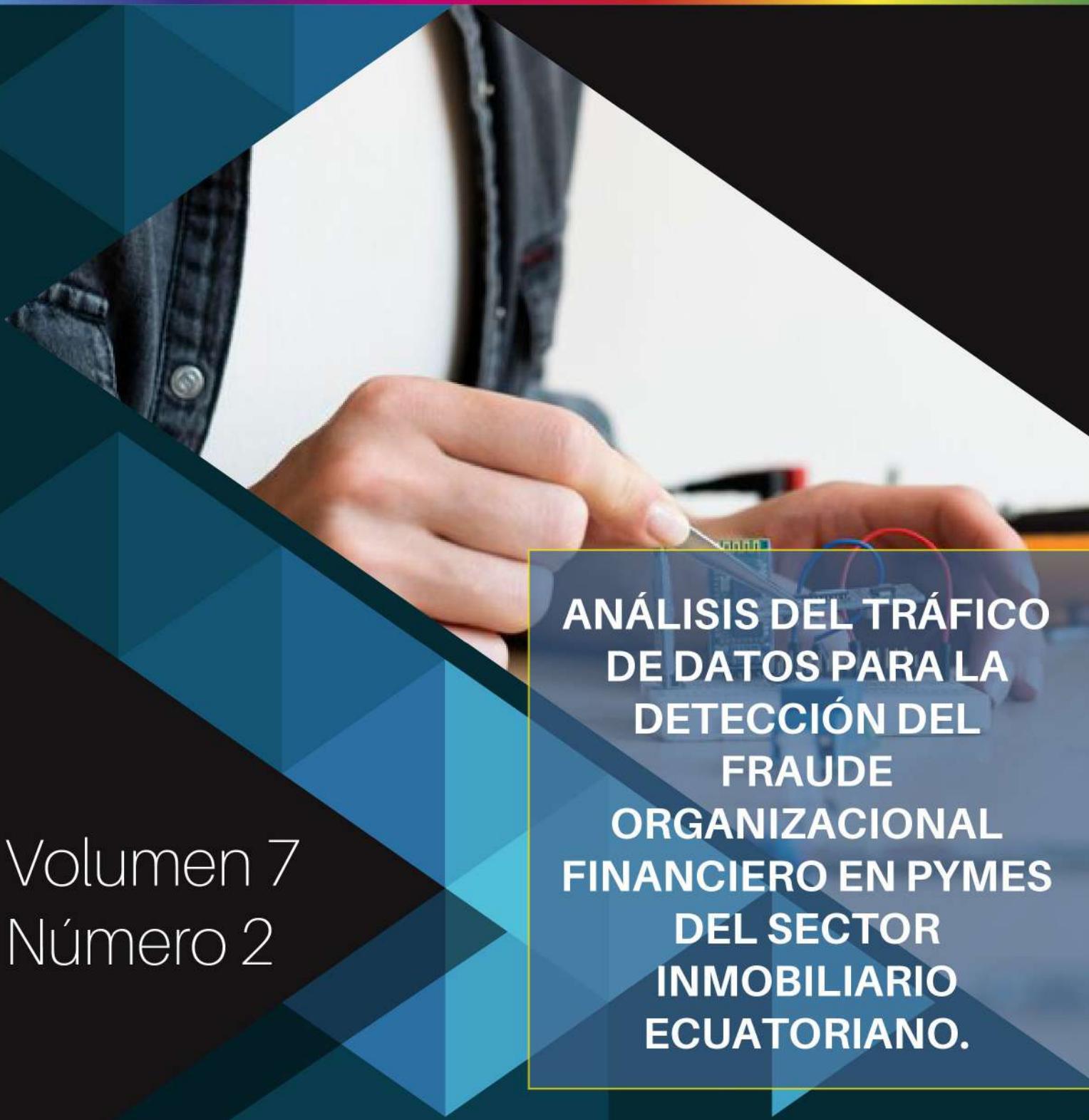


INVESTIGACIÓN

TECNOLÓGICA IST CENTRAL TÉCNICO

Volumen 7 · Número 2 · Diciembre 2025 · Publicación semestral



Volumen 7
Número 2

**ANÁLISIS DEL TRÁFICO
DE DATOS PARA LA
DETECCIÓN DEL
FRAUDE**
**ORGANIZACIONAL
FINANCIERO EN PYMES
DEL SECTOR
INMOBILIARIO
ECUATORIANO.**

Data traffic analysis for the detection of organizational financial fraud in SMEs in the Ecuadorian real estate sector

Análisis del tráfico de datos para la detección del fraude organizacional financiero en PYMEs del sector inmobiliario ecuatoriano

Quiroz Peña Jaime Iván^{1[0000-0001-8268-1169]}, Chango Pilaluisa Irma Elizabeth^{2[0009-0003-0557-4193]}, Salvador Funes Mercedes Fabiola^{3[0000-0001-9769-2485]}, Guerrero Clerque Evelyn Alexandra^{4[0009-0007-9547-5840]}, Quila Muñoz Lady Diana^{5[0009-0002-9744-2237]}

¹ Instituto Superior Universitario Central Técnico, Quito, Ecuador
E-mail: jiquirozpena@istct.edu.ec

² Instituto Superior Universitario Central Técnico, Quito, Ecuador
E-mail: ichango@istct.edu.ec

³ Instituto Superior Universitario Central Técnico, Quito, Ecuador
E-mail: fsalvador@istct.edu.ec

⁴ Instituto Superior Universitario Central Técnico, Quito, Ecuador
E-mail: equerreiro@istct.edu.ec

⁵ Instituto Superior Universitario Central Técnico, Quito, Ecuador
E-mail: ldquilamunoz@istct.edu.ec

Recibido: 25/09/2025

Aceptado: 10/12/2025

Publicado: 30/12/2025

RESUMEN

El fraude organizacional constituye una de las principales amenazas para la estabilidad financiera y la sostenibilidad de las pequeñas y medianas empresas (PYMES), especialmente en sectores caracterizados por procesos operativos complejos y elevados flujos financieros, como el sector inmobiliario. El objetivo de esta investigación fue analizar el impacto del fraude organizacional en la gestión financiera de las PYMES del sector inmobiliario ecuatoriano. Para ello, se adoptó un enfoque cuantitativo, con un diseño no experimental, de carácter descriptivo y de corte transversal. La población de estudio estuvo conformada por pequeñas y medianas empresas del sector inmobiliario, de las cuales se obtuvo información mediante encuestas estructuradas aplicadas a los responsables de las áreas administrativa y contable, complementadas con el análisis de los estados financieros. Los resultados evidenciaron que las modalidades de fraude más recurrentes fueron la apropiación indebida de recursos económicos y la ejecución de pagos

a proveedores inexistentes. También, el análisis de los indicadores financieros permitió identificar una relación significativa entre la ocurrencia de fraudes y el deterioro del desempeño financiero, reflejado en una reducción del 15,00% en la liquidez corriente, del 46,00% en el margen de rentabilidad neta y del 40,00% en el rendimiento sobre los activos. Adicionalmente, se evidenciaron efectos adversos en la reputación empresarial, tales como la pérdida de confianza de los clientes, la disminución de las ventas y la terminación de contratos comerciales. Se puede concluir que el fraude organizacional incide de manera directa y significativa en la gestión financiera y en la sostenibilidad de las PYMES del sector inmobiliario ecuatoriano, lo que pone de manifiesto la necesidad de fortalecer los sistemas de control interno e implementar estrategias preventivas orientadas a mejorar la transparencia, la eficiencia financiera y la confianza organizacional.

Palabras clave: fraude organizacional; gestión financiera; control interno; sector inmobiliario.

ABSTRACT

Organizational fraud is one of the main threats to the financial stability and sustainability of small and medium-sized enterprises (SMEs), especially in sectors characterized by complex operational processes and high cash flows, such as the real estate sector. The objective of this research was to analyze the impact of organizational fraud on the financial management of SMEs in the Ecuadorian real estate sector. A quantitative approach was adopted, with a non-experimental, descriptive, and cross-sectional design. The study population consisted of small and medium-sized enterprises in the real estate sector, from which information was obtained through structured surveys administered to those responsible for the administrative and accounting areas, supplemented by an analysis of the financial statements. The results showed that the most recurrent forms of fraud were the misappropriation of funds and the execution of payments to nonexistent suppliers. Furthermore, the analysis of financial indicators revealed a significant relationship between the occurrence of fraud and the deterioration of financial performance, reflected in a 15.00% reduction in current liquidity, a 46.00% decrease in net profit margin, and a 40.00% decrease in return on assets. Additionally, adverse effects on corporate reputation were evident, such as loss of customer trust, decreased sales, and the termination of commercial contracts. It can be concluded that organizational fraud has a direct and significant impact on the financial management and sustainability of SMEs in the Ecuadorian real estate sector, highlighting the need to strengthen internal control systems and implement preventive strategies aimed at improving transparency, financial efficiency, and organizational trust.

Index terms: organizational fraud; financial management; internal control; real estate sector.

1. INTRODUCCIÓN.

En el contexto económico contemporáneo, las organizaciones se enfrentan a un entorno caracterizado por una creciente complejidad operativa, derivada de la globalización de los mercados, la intensificación de la competencia y la incorporación acelerada de tecnologías

digitales en los procesos financieros y administrativos (Inga, 2022). Estos cambios han permitido optimizar la eficiencia, mejorar la trazabilidad de las operaciones y ampliar las oportunidades de crecimiento empresarial; sin embargo, también han incrementado de manera significativa la exposición a riesgos asociados con el fraude organizacional, la manipulación de información financiera y las debilidades estructurales en los sistemas de control interno (Henriquez et al., 2022). En este escenario, la capacidad de las empresas para gestionar de forma adecuada dichos riesgos se ha convertido en un factor determinante para su estabilidad financiera y sostenibilidad a largo plazo.

Las pequeñas y medianas empresas (PYMEs) representan un componente fundamental del tejido productivo en economías emergentes como la ecuatoriana, al contribuir de manera significativa a la generación de empleo, el dinamismo económico y el desarrollo sectorial (Silveira, 2023). No obstante, la literatura especializada coincide en señalar que este tipo de organizaciones presenta mayores niveles de vulnerabilidad frente a prácticas fraudulentas, debido a limitaciones en recursos financieros, tecnológicos y humanos, así como a la ausencia de estructuras formales de gobierno corporativo y control interno (Peñarreta et al., 2024). Estas restricciones dificultan la implementación de mecanismos efectivos de prevención, detección y respuesta ante el fraude, incrementando el riesgo de pérdidas económicas y deterioro organizacional.

Dentro de este contexto, el sector inmobiliario adquiere particular relevancia debido a las características propias de su actividad económica. Las empresas que operan en este sector gestionan transacciones de elevado valor, administran contratos complejos y mantienen relaciones financieras con múltiples actores, tales como clientes, inversionistas, proveedores y entidades financieras (Leal et al., 2022). Estas condiciones incrementan la probabilidad de ocurrencia de fraudes organizacionales, especialmente en ámbitos relacionados con la apropiación indebida de recursos, la manipulación de registros contables, la simulación de operaciones y la evasión de obligaciones tributarias. En el caso ecuatoriano, diversos estudios evidencian que el sector inmobiliario se encuentra entre los más expuestos a prácticas fraudulentas, lo que representa un desafío significativo para la gestión financiera y la credibilidad empresarial (Alvarado y Mora, 2022).

El fraude organizacional constituye una amenaza directa para la liquidez, la rentabilidad y la continuidad operativa de las PYMEs inmobiliarias. Sus efectos no se limitan a pérdidas económicas inmediatas, sino que se extienden a la distorsión de la información financiera utilizada en la toma de decisiones estratégicas, incrementando el riesgo operativo y financiero de las organizaciones (Trindade et al., 2025). La presencia de información contable poco confiable debilita la capacidad de planificación, afecta la evaluación del desempeño y limita la identificación oportuna de riesgos, generando un entorno propicio para la adopción de decisiones ineficientes o erróneas (Quiroz et al., 2025).

Adicionalmente, el impacto del fraude organizacional trasciende el ámbito financiero, afectando de manera significativa la reputación corporativa y la confianza de los grupos de interés. La pérdida de credibilidad ante clientes, inversionistas y entidades bancarias restringe el acceso al

financiamiento, reduce las oportunidades de expansión y debilita la posición competitiva de las empresas en el mercado (Bustillos et al., 2025). En el caso de las PYMEs ecuatorianas, estas consecuencias pueden resultar particularmente críticas, dado que su capacidad de recuperación frente a crisis financieras suele ser limitada y altamente dependiente de la confianza del entorno (Bustillos et al., 2025).

Diversas investigaciones han puesto de manifiesto que una de las principales causas de la persistencia del fraude organizacional en las PYMEs es la debilidad de los sistemas de control interno (Amay y Narváez, 2022). La inexistencia de políticas y procedimientos formalizados, la insuficiente segregación de funciones, la ausencia de auditorías internas periódicas y la escasa capacitación del personal en temas de control y ética organizacional incrementan la probabilidad de ocurrencia de irregularidades financieras (Moreno & Quijano, 2022). Esta situación se ve agravada por un entorno normativo y tributario cada vez más exigente, que demanda mayores niveles de transparencia, cumplimiento y rigor en la gestión contable y financiera.

Bajo este marco conceptual, la presente investigación tiene como objetivo evaluar el impacto del fraude organizacional en la gestión financiera de las pequeñas y medianas empresas del sector inmobiliario ecuatoriano, analizando sus efectos sobre indicadores financieros clave como la liquidez, la rentabilidad y la estabilidad empresarial. El estudio busca aportar evidencia empírica relevante que contribuya al desarrollo del conocimiento académico en el ámbito de la contabilidad y las finanzas, así como ofrecer insumos prácticos para directivos, profesionales contables y responsables de la gestión financiera interesados en fortalecer los sistemas de control interno, mitigar riesgos y promover prácticas organizacionales basadas en la transparencia, la ética y la sostenibilidad en un entorno económico cada vez más complejo y competitivo.

El fraude organizacional en el sector inmobiliario

El fraude organizacional es un conjunto de conductas intencionales e ilícitas realizadas al interior de una organización con el fin de obtener beneficios indebidos, ya sean económicos o estratégicos, mediante el uso de recursos, información o posiciones de confianza (Portela et al., 2023). Estas prácticas incluyen la alteración de registros contables, la apropiación indebida de activos, la falsificación documental y la manipulación de transacciones financieras, que afectan directamente la transparencia y fiabilidad de la información empresarial.

En el caso de las PYMEs, el fraude organizacional adquiere particular relevancia debido a la limitada segregación de funciones, la concentración de responsabilidades y el bajo nivel de formalización de los procesos administrativos (Ríos, 2023). Estas condiciones generan escenarios propicios para la materialización de prácticas fraudulentas, especialmente en sectores con elevados flujos de efectivo y operaciones complejas, como el inmobiliario. La recurrencia del fraude no solo ocasiona pérdidas económicas directas, sino que también debilita la estructura financiera y operativa de las empresas, comprometiendo su sostenibilidad a mediano y largo

plazo (Zhapa y Añazco, 2022).

En el sector inmobiliario, el fraude organizacional adquiere particular relevancia debido al elevado valor monetario de las transacciones, la participación de múltiples actores clientes, intermediarios, proveedores y entidades financieras y la gestión de contratos de largo plazo. Estas características incrementan la probabilidad de prácticas fraudulentas como la apropiación indebida de recursos, la alteración de registros contables, la simulación de operaciones, los pagos a proveedores inexistentes y la manipulación de ingresos y costos, afectando directamente la transparencia financiera de las empresas (Pilamunga y González, 2025).

Gestión financiera en las PYMEs del sector inmobiliario

La gestión financiera se encarga de planificar, organizar, controlar y evaluar los recursos financieros de una empresa, para asegurar su eficiencia, rentabilidad y sostenibilidad. En las PYMEs, la gestión financiera se encarga de determinar la capacidad de la organización para cumplir con sus obligaciones, invertir en nuevas oportunidades y enfrentar riesgos (Vergara et al., 2023). Indicadores como la liquidez, la rentabilidad y el retorno sobre los activos permiten evaluar el desempeño financiero de las empresas y constituyen herramientas fundamentales para la toma de decisiones gerenciales. No obstante, cuando la gestión financiera se ve afectada por prácticas fraudulentas, dichos indicadores se distorsionan, dando lugar a decisiones erróneas y a un mayor nivel de riesgo financiero (Sarmiento y Álvarez, 2021). En este contexto, el fraude organizacional representa una amenaza directa a la calidad de la gestión financiera, especialmente en empresas que carecen de estructuras formales de control.

En el sector inmobiliario, la gestión financiera adquiere un carácter estratégico debido a la necesidad de administrar grandes volúmenes de inversión, flujos de efectivo variables y compromisos financieros de largo plazo. La correcta asignación de recursos, el control de costos, la gestión del endeudamiento y el cumplimiento de obligaciones tributarias constituyen elementos clave para el desempeño financiero de las empresas del sector (Tustón y Macías, 2025). La gestión financiera eficiente depende, en gran medida, de la calidad de la información contable, la existencia de controles internos sólidos y la capacidad de anticipar riesgos financieros (Árias et al., 2023). En este sentido, la presencia de prácticas fraudulentas deteriora significativamente la gestión financiera, al generar información distorsionada, pérdidas económicas y desconfianza entre los grupos de interés.

Control interno y prevención del fraude

El control interno se define como el conjunto de políticas, procedimientos y prácticas diseñadas para proteger los activos, garantizar la confiabilidad de la información financiera y asegurar el cumplimiento de la normativa vigente (Pilaguachi y Torres, 2025). Un sistema de control interno eficaz permite identificar y mitigar riesgos asociados al fraude, errores contables e irregularidades operativas. En las PYMEs, la implementación de controles internos suele verse limitada por la escasez de recursos, la informalidad administrativa y la falta de capacitación del

personal.

Diversos estudios señalan que la debilidad de los controles internos incrementa significativamente la probabilidad de ocurrencia de fraude organizacional. La ausencia de segregación de funciones, la falta de supervisión continua y la inexistencia de auditorías internas facilitan la ejecución de prácticas fraudulentas (Nivelo y Flores, 2025). En contraste, la adopción de controles adecuados contribuye a la detección temprana de anomalías, reduce las pérdidas económicas y fortalece la transparencia organizacional. En el sector inmobiliario, donde se gestionan contratos, pagos y activos de alto valor, el control interno adquiere una relevancia estratégica en la prevención del fraude.

Relación entre fraude organizacional y gestión financiera

La relación entre el fraude organizacional y la gestión financiera es directa y bidireccional. Por un lado, una gestión financiera deficiente, caracterizada por controles internos débiles y una supervisión insuficiente, facilita la ocurrencia de fraudes (Aros et al., 2022). Por otro, la presencia de fraude deteriora la calidad de la gestión financiera, afectando la toma de decisiones y el desempeño económico de la empresa. Esta interacción pone de manifiesto la necesidad de abordar el fraude organizacional desde una perspectiva integral, que combine acciones de prevención, detección y control (Henriquez et al., 2022). En este contexto, el fortalecimiento de los sistemas de control interno y la implementación de prácticas de gestión financiera transparentes se convierten en elementos clave para reducir la vulnerabilidad de las PYMEs frente al fraude. El análisis teórico de esta relación permite sustentar la importancia de diseñar estrategias orientadas a minimizar los riesgos financieros y promover la sostenibilidad empresarial en el sector inmobiliario ecuatoriano.

2. MATERIALES Y MÉTODOS / DESARROLLO

La investigación se llevó a cabo mediante un estudio cuantitativo, con un alcance descriptivo y analítico, empleando un diseño no experimental y transversal. Este enfoque permitió analizar de manera objetiva la incidencia del fraude organizacional en la gestión financiera de las pequeñas y medianas empresas (PYMEs) del sector inmobiliario ecuatoriano, mediante el estudio de indicadores financieros y administrativos relacionados con la liquidez, la rentabilidad y el control interno. El diseño no experimental se adoptó porque las variables no fueron objeto de manipulación, sino observadas y evaluadas dentro de su entorno real, mientras que el carácter transversal facilitó la recolección de información correspondiente a un periodo específico de análisis.

La población de estudio estuvo conformada por pequeñas y medianas empresas del sector inmobiliario ecuatoriano, dedicadas a actividades de construcción, comercialización y arrendamiento de bienes inmuebles. La muestra estuvo integrada por 50 PYMEs inmobiliarias de las áreas de construcción, arrendamientos, y ventas de bienes inmuebles ubicadas en las ciudades de Quito, Gualajira, Cuenca y Ambato, lo que permitió obtener una visión

representativa del comportamiento del fraude organizacional en este sector.

Como técnica principal se utilizó una encuesta estructurada dirigida a gerentes, administradores y responsables del área contable y financiera de las empresas participantes. El instrumento incluyó preguntas cerradas y de opción múltiple orientadas a identificar la existencia de fraudes organizacionales, las modalidades más frecuentes y las principales debilidades en los sistemas de control interno. La confiabilidad del cuestionario fue evaluada mediante el coeficiente alfa de Cronbach, obteniéndose un índice de confiabilidad de 0,87, valor que evidencia una adecuada consistencia interna del instrumento. El contenido del cuestionario fue sometido a un proceso de validación por juicio de expertos, en el cual participaron cuatro especialistas del área contable y financiera.

De manera complementaria, se realizó un análisis documental de los estados financieros correspondientes a los períodos fiscales 2023 y 2024, así como de informes contables y registros administrativos relevantes. Este procedimiento permitió contrastar la información proporcionada por las empresas con los datos financieros disponibles, identificando variaciones, inconsistencias y posibles efectos del fraude en los indicadores de gestión financiera.

Los datos recolectados fueron organizados y procesados mediante herramientas informáticas SPSS V16, utilizando hojas de cálculo y software estadístico para el análisis descriptivo y comparativo. Se aplicaron estadísticas descriptivas como frecuencias, porcentajes y promedios, con el fin de identificar las modalidades de fraude más recurrentes y su incidencia en las PYMEs del sector inmobiliario. Se realizaron comparaciones entre escenarios con y sin presencia de fraude para evaluar las variaciones en los indicadores financieros analizados.

3. RESULTADOS

A continuación, se presentan los principales resultados de la asociación del fraude y su impacto en la gestión financiera de las pymes del sector inmobiliario ecuatoriano

Tabla 1.
Tipos de Fraude Reportados en el Sector Inmobiliario

Tipo De Fraude	Frecuencia	Porcentaje
Desvío De Fondos	18,00	36,00 %
Manipulación De Estados Financieros	9,00	18,00%
Pagos A Proveedores Ficticios	12,00	24,00%
Fraude En Ventas Y Contratos	7,00	14,00%
Otros	4,00	8,00%

La Tabla 1, expone un análisis detallado de las principales modalidades de fraude identificadas

en las pequeñas y medianas empresas del sector inmobiliario en Ecuador. Los resultados evidencian una alta incidencia de determinadas prácticas fraudulentas dentro de estas organizaciones, destacándose que el 36 % de los casos corresponde a la apropiación o desvío de fondos. Este tipo de fraude se caracteriza por el uso indebido de los recursos de la empresa para fines personales o no autorizados, lo que representa una seria amenaza para la estabilidad financiera de las organizaciones debido a su impacto inmediato. Además, la desviación de fondos es considerada una de las prácticas más difíciles de detectar, ya que suele camuflarse dentro de operaciones aparentemente legítimas, especialmente en empresas que presentan debilidades en sus sistemas de control interno.

Por otro lado, el 24 % de los fraudes detectados está relacionado con pagos efectuados a proveedores inexistentes o irregulares, lo cual refleja deficiencias en los procesos de supervisión, contratación y verificación de facturas. En el sector inmobiliario, donde se trabaja con numerosos proveedores y contratistas, estas condiciones facilitan la manipulación de registros contables, la emisión de facturas falsas o la sobrevaloración de bienes y servicios. Este tipo de fraude no solo genera pérdidas económicas inmediatas, sino que también puede afectar negativamente la reputación y las relaciones comerciales de la empresa. La implementación de controles más estrictos en la selección y evaluación de proveedores permitiría reducir significativamente este riesgo.

Asimismo, la manipulación de la información financiera, con una incidencia del 18 %, representa un problema relevante, ya que altera los estados financieros con el propósito de proyectar una imagen más favorable de la situación económica de la empresa. Esta práctica resulta especialmente peligrosa, dado que puede inducir a error a inversionistas, instituciones financieras y otros actores externos, quienes podrían tomar decisiones basadas en información distorsionada. Aunque este tipo de fraude puede ser detectado mediante auditorías externas, muchas PYMEs no cuentan con los recursos suficientes para realizarlas de forma periódica. Por ello, la ejecución de auditorías regulares y la capacitación del personal en la detección de irregularidades constituyen medidas clave para disminuir su ocurrencia.

La Tabla 2, presenta una estimación del impacto económico del fraude organizacional en las pequeñas y medianas empresas del sector inmobiliario ecuatoriano. Los resultados evidencian que las empresas analizadas registran ingresos anuales promedio de USD 350.000,00, de los cuales aproximadamente el 6,00 % se ve afectado por prácticas fraudulentas, lo que representa una pérdida económica anual estimada de USD 21.000,00.

Tabla 2

Estimación del impacto económico del fraude organizacional en las PYMEs del sector inmobiliario ecuatoriano

Concepto	Valor absoluto (USD)	Indicador porcentual (%)	Descripción / Alcance
Ingresos anuales promedio	\$ 350.000,00	100,00%	Promedio de ingresos brutos anuales reportados por las PYMEs inmobiliarias analizadas
Incidencia promedio de fraude organizacional	\$ 21.000,00	6,00%	Proporción de ingresos afectados por prácticas fraudulentas detectadas o percibidas
Pérdida económica anual estimada por fraude	\$ 21.000,00	6,00%	Impacto financiero directo atribuible a eventos de fraude organizacional
Ingresos netos después del fraude	\$ 329.000,00	94,00%	Ingresos ajustados luego de descontar las pérdidas económicas generadas por fraude
Margen de afectación financiera	\$ -	6,00%	Nivel de deterioro financiero anual provocado por el fraude organizacional

Este nivel de afectación resulta significativo para las PYMEs, considerando su limitada capacidad financiera y operativa. La reducción de los ingresos netos a USD 329.000,00 evidencia cómo el fraude organizacional incide de manera directa en la liquidez y en la rentabilidad empresarial, limitando la disponibilidad de recursos para inversión, crecimiento y cumplimiento de obligaciones financieras. Asimismo, el margen de afectación financiera del 6,00 % pone de manifiesto la necesidad de fortalecer los mecanismos de control interno y de prevención del fraude, con el fin de mitigar pérdidas económicas que comprometen la sostenibilidad de las empresas del sector inmobiliario.

La tabla 3, evidencia el impacto del fraude organizacional sobre la liquidez corriente de las pequeñas y medianas empresas del sector inmobiliario ecuatoriano. Los resultados muestran que las empresas que reportaron la ocurrencia de fraudes presentan una razón de liquidez corriente de 1,20, mientras que aquellas que no registraron prácticas fraudulentas alcanzan un indicador superior de 1,41.

Tabla 3

Efecto del fraude organizacional sobre la liquidez corriente de las PYMEs del sector inmobiliario ecuatoriano

Condición empresarial	Liquidez corriente (razón)	Diferencia absoluta	Variación porcentual (%)	Interpretación financiera
Empresas con presencia de fraude	1,20	-	-	Capacidad limitada para cubrir obligaciones de corto plazo
Empresas sin presencia de fraude	1,41	0,21	17,50%	Mayor solidez financiera y mejor gestión del capital de trabajo
Variación atribuible al fraude	-	-0,21	-15,00%	Deterioro de la liquidez corriente asociado a prácticas fraudulentas

La diferencia absoluta de 0,21 puntos, equivalente a una reducción del 15,00%, revela que el fraude organizacional afecta de manera directa la capacidad de las empresas para cumplir oportunamente con sus obligaciones financieras de corto plazo. Este deterioro en la liquidez puede generar tensiones en el flujo de efectivo, incrementar la dependencia de financiamiento externo y elevar el riesgo de incumplimiento frente a proveedores y entidades financieras. En consecuencia, los resultados refuerzan la necesidad de implementar mecanismos efectivos de control interno y prevención del fraude como estrategias clave para preservar la estabilidad financiera y la sostenibilidad de las PYMEs del sector inmobiliario.

La reducción del 15,00 % en el índice de liquidez corriente evidencia un deterioro significativo en la capacidad de las empresas para atender sus compromisos financieros de corto plazo. Esta situación resulta especialmente preocupante en las pequeñas y medianas empresas del sector inmobiliario, las cuales suelen operar con márgenes de rentabilidad limitados y requieren administrar elevados movimientos de efectivo derivados de las transacciones inmobiliarias. La disminución de la liquidez puede afectar la continuidad operativa de las organizaciones, ya que la insuficiencia de recursos financieros podría dificultar el cumplimiento oportuno de pagos a proveedores, la incorporación de personal o la inversión en la adquisición de nuevos inmuebles.

La tabla 4, presenta el efecto del fraude organizacional sobre el margen de rentabilidad neta de las pequeñas y medianas empresas del sector inmobiliario ecuatoriano. Los resultados evidencian que las empresas afectadas por prácticas fraudulentas registran un margen neto promedio del 7,10 %, mientras que aquellas que no reportaron la ocurrencia de fraude alcanzan un margen significativamente superior del 13,10 %.

Tabla 4

Impacto del fraude organizacional en el margen de rentabilidad neta de las PYMEs del sector inmobiliario ecuatoriano

Condición empresarial	Margin de rentabilidad neta (%)	Diferencia absoluta (p.p.)	Variación porcentual (%)	Implicación financiera
Empresas con presencia de fraude	7,10	—	—	Rentabilidad reducida y menor generación de utilidades
Empresas sin presencia de fraude	13,10	6,00	84,50%	Mayor eficiencia operativa y mejor control de costos
Variación atribuible al fraude	—	-6,00	-46,00%	Deterioro significativo del desempeño financiero

La diferencia absoluta de 6 puntos porcentuales representa una disminución relativa del 46,00 % en la rentabilidad neta, lo que pone de manifiesto el impacto sustancial del fraude sobre la capacidad de generación de utilidades. Este comportamiento sugiere que los recursos económicos desviados o mal gestionados como consecuencia de prácticas fraudulentas afectan directamente la eficiencia operativa, incrementan los costos no productivos y reducen el resultado neto del ejercicio. En este sentido, el fraude organizacional no solo constituye una pérdida económica directa, sino también un factor que debilita la competitividad y la sostenibilidad financiera de las PYMEs del sector inmobiliario.

La reducción del 46,00 % en el margen de rentabilidad neta evidencia de manera directa el efecto negativo que el fraude ejerce sobre los costos operativos y la eficiencia financiera de las empresas. En este contexto, las prácticas fraudulentas generan un incremento de los gastos, ya sea por la apropiación indebida de recursos o por los costos adicionales derivados de la detección, corrección de irregularidades y la adopción de acciones correctivas. Esta contracción en la rentabilidad limita de forma significativa la capacidad competitiva de las empresas dentro de un sector tan dinámico como el inmobiliario, en el cual mantener márgenes financieros adecuados resulta fundamental para asegurar el crecimiento sostenido y los procesos de expansión.

Tabla 5

Comparación del impacto del antes y después del fraude organizacional.

Indicador	Sin Fraude	Con Fraude	Variación
Liquidez Corriente	1,41	1,20	-15,00%
Margen Neto	13,10%	7,10%	-46,00%
ROA	8,40%	5,00%	-40,00%

La Tabla 5, expone un análisis comparativo de tres indicadores financieros clave en las pequeñas

y medianas empresas del sector inmobiliario, evaluando su comportamiento antes y después de haber sido afectadas por hechos fraudulentos: liquidez corriente, margen de rentabilidad neta y retorno sobre los activos (ROA). Estos indicadores permiten valorar la situación financiera de las empresas y evidencian el impacto significativo que el fraude puede generar sobre su equilibrio económico.

Los resultados del estudio muestran que la liquidez corriente disminuye en un 15,00% tras la ocurrencia de fraude, lo cual indica un deterioro en la capacidad de las empresas para cumplir oportunamente con sus compromisos financieros de corto plazo. Esta situación resulta particularmente crítica en el sector inmobiliario, donde la operatividad exige la administración de elevados volúmenes de efectivo y flujos constantes de recursos para la ejecución de proyectos. La reducción de la liquidez incrementa el riesgo de problemas de solvencia e incluso de insolvencia, especialmente cuando las organizaciones no cuentan con reservas financieras suficientes.

Respecto al margen de rentabilidad neta, se evidencia una contracción del 46,00%, reflejando que las pérdidas derivadas del fraude afectan de manera profunda la capacidad de generación de utilidades. Esta disminución representa una señal de alerta, ya que la rentabilidad constituye un elemento esencial para la permanencia y el crecimiento sostenido de las empresas, más aún en un sector que demanda importantes inversiones de capital. Las organizaciones impactadas por prácticas fraudulentas no solo ven reducidos sus ingresos, sino que también enfrentan un aumento de sus costos operativos, producto de la necesidad de implementar auditorías, fortalecer los controles internos y corregir las deficiencias detectadas.

Finalmente, el retorno sobre los activos (ROA) presenta una reducción del 40,00% posterior al fraude, lo que evidencia una menor eficiencia en el uso de los recursos disponibles para la generación de beneficios. Esta caída significativa sugiere que las pérdidas ocasionadas por el fraude afectan no solo los resultados financieros, sino también la productividad y la eficiencia operativa de la empresa. En consecuencia, la recuperación se vuelve más compleja y la capacidad de obtener rendimientos positivos de los activos se ve comprometida. Ante este escenario, las empresas inmobiliarias afectadas podrían verse obligadas a replantear sus estrategias operativas, incorporando mejoras en tecnología y programas de capacitación del personal que permitan fortalecer la eficiencia y restablecer la rentabilidad.

La tabla, 6 indica que un efecto negativo es la desconfianza de los clientes debido al fraude organizacional, porque el 55,00% de las empresas que fueron encuestadas han dado como resultado este mayor impacto. El fraude debilita la credibilidad de la organización frente a sus clientes, un aspecto determinante en el sector inmobiliario, donde las relaciones comerciales sostenidas en el tiempo son esenciales. Dado que las decisiones de compra, arrendamiento o inversión inmobiliaria se basan en gran medida en la confianza, un evento de fraude puede provocar que los clientes opten por otras alternativas. Esta desconfianza no solo se refleja en una reducción de la demanda, sino también en un deterioro prolongado de la reputación empresarial. El efecto negativo se da más en las pequeñas y medianas empresas, las cuales dependen en mayor medida del prestigio, la recomendación y las relaciones personales.

Tabla 6.

Impacto del fraude organizacional en la percepción del mercado y relaciones comerciales de las PYMEs del sector inmobiliario ecuatoriano

Consecuencia asociada al fraude	Empresas afectadas (n)	Porcentaje (%)	Nivel de impacto percibido	Implicación estratégica		
Desconfianza de los clientes	17,00	55,00%	Alto	Deterioro corporativa y reducción de fidelización	de la	imagen
Pérdida de ventas	9,00	30,00%	Medio	Disminución de ingresos operativos y menor participación de mercado		
Cancelación de contratos comerciales	7,00	22,00%	Medio	Afectación directa a la continuidad de proyectos inmobiliarios		
Dificultades en la relación con entidades financieras	5,00	18,00%	Bajo-medio	Restricciones de crédito y mayores costos de financiamiento		

El 30,00 % de las empresas ha experimentado una disminución en sus niveles de ventas como consecuencia del fraude, y esto afecta directamente a todos sus ingresos. La ocurrencia de fraude deteriora la imagen corporativa y reduce la disposición de los consumidores a concretar operaciones relevantes, como la compra o el arrendamiento de inmuebles. Este impacto resulta especialmente perjudicial para las empresas inmobiliarias, ya que muchas de ellas dependen de ciclos de ventas de alto valor para sostener su actividad operativa. Para las PYMEs del sector inmobiliario, la reducción en las ventas puede desencadenar efectos negativos en cadena sobre la liquidez, rentabilidad y la estabilidad financiera a largo plazo.

El término de contratos como consecuencia de prácticas fraudulentas afecta al 22,00% de las empresas inmobiliarias que han sido analizadas. En este sector, los contratos representan la base de las operaciones, ya que formalizan acuerdos de compra, alquiler y otros compromisos que garantizan flujos de ingresos futuros. La cancelación de estos acuerdos afecta negativamente a la empresa y genera una pérdida de confianza en la empresa o en sus procedimientos internos, que conlleva a pérdidas económicas inmediatas y un daño significativo a la imagen de la empresa. Adicionalmente, las organizaciones pueden enfrentar conflictos legales derivados del incumplimiento contractual, lo que implica costos adicionales por asesoría jurídica o indemnizaciones. El término de contratos también incrementa la percepción de inseguridad jurídica, al evidenciar la vulnerabilidad de las relaciones comerciales frente a fallas internas. Para reducir estos riesgos, resulta fundamental que las empresas inmobiliarias adopten políticas orientadas a la confianza y la transparencia, así como la implementación de sistemas de gestión de relaciones con clientes que faciliten la comunicación y aseguren el cumplimiento de los acuerdos establecidos.

Como punto final, tenemos las dificultades de las empresas en su relación con las entidades

financieras; se ha detectado un 18,00 % de empresas afectadas. En el sector inmobiliario, donde el acceso al crédito es esencial para financiar proyectos de construcción o adquisición de bienes raíces, este tipo de afectación resulta especialmente crítica. Al conocer que una empresa ha sido víctima de fraude, las instituciones bancarias pueden percibir un mayor nivel de riesgo crediticio, lo que se traduce en una postura más restrictiva. Como resultado, las entidades financieras pueden rechazar solicitudes de financiamiento, incrementar las tasas de interés aplicadas a productos vigentes o imponer condiciones más estrictas para futuros créditos, y esto no permitirá que la empresa siga creciendo y se verá afectada en un futuro.

4. DISCUSIÓN

Los resultados del presente estudio evidencian que el fraude organizacional constituye un factor de riesgo significativo para la estabilidad financiera de las pequeñas y medianas empresas del sector inmobiliario ecuatoriano. La identificación de la apropiación indebida de recursos (36,00 %) y de los pagos a proveedores inexistentes (24,00 %) como las modalidades fraudulentas más recurrentes coincide con la literatura especializada, que señala que los esquemas de fraude interno suelen concentrarse en áreas con alta discrecionalidad operativa y debilidades en los mecanismos de supervisión (Cando et al., 2023). Estos hallazgos sugieren la existencia de deficiencias estructurales en los sistemas de control interno, particularmente en los procesos de gestión del efectivo, autorización de pagos y validación de transacciones, lo que incrementa la exposición de las PYMEs inmobiliarias a prácticas ilícitas.

Desde la perspectiva financiera, el hecho de que el 40,00 % de las empresas haya reportado pérdidas económicas directas asociadas al fraude, con un promedio anual aproximado de USD 21.000,00, pone de relieve la magnitud del problema en un segmento empresarial caracterizado por limitaciones de liquidez y acceso restringido a financiamiento. Si bien el monto de la pérdida puede parecer moderado en términos absolutos, su impacto relativo resulta considerable para las PYMEs, dado que compromete su capacidad de reinversión y su sostenibilidad operativa. En este sentido, la disminución del 15,00 % en la liquidez corriente observada en las empresas afectadas confirma que el fraude deteriora la capacidad de cumplimiento de obligaciones de corto plazo, lo cual coincide con lo señalado por Moreno y Quijano (2022), quienes destacan que la ocurrencia de irregularidades financieras suele traducirse en tensiones de caja y en una mayor vulnerabilidad frente a riesgos financieros adicionales.

En cuanto a la rentabilidad, los resultados muestran reducciones sustanciales del 46,00 % en el margen de rentabilidad neta y del 40,00 % en el retorno sobre los activos (ROA) en las empresas que presentaron prácticas fraudulentas. Estas variaciones reflejan un deterioro significativo en la eficiencia financiera y en la capacidad de generar beneficios a partir de los recursos disponibles. Estudios previos, como el de Palaguachi y Torres (2025), sostienen que el fraude no solo provoca pérdidas económicas inmediatas, sino que también distorsiona los procesos de toma de decisiones, afecta la asignación eficiente de los recursos y compromete el desempeño financiero en el mediano y largo plazo. En este sentido, los resultados obtenidos refuerzan la idea de que el fraude organizacional actúa como un factor estructural que debilita la sostenibilidad financiera de las empresas inmobiliarias.

Adicionalmente, los efectos del fraude trascienden el ámbito estrictamente financiero y se extienden al plano reputacional y comercial. La pérdida de confianza de los clientes, reportada por el 55 % de las empresas, junto con la reducción de ventas (30 %) y la cancelación de contratos (22 %), evidencia que el fraude afecta directamente la credibilidad empresarial y la percepción del mercado. Estos hallazgos son consistentes con lo planteado por Portela et al. (2023), quienes destacan que, en sectores intensivos en confianza, como el inmobiliario, las irregularidades financieras generan un impacto negativo en las relaciones comerciales, limitan la captación de nuevos clientes y restringen el acceso a alianzas estratégicas y financiamiento externo.

En conjunto, la evidencia empírica obtenida confirma que el fraude organizacional incide de manera directa y significativa tanto en la gestión financiera como en la reputación empresarial de las PYMEs del sector inmobiliario ecuatoriano. Estos resultados refuerzan la necesidad de fortalecer los sistemas de control interno, implementar mecanismos de supervisión continua y promover una cultura organizacional orientada a la transparencia y la ética empresarial. De este modo, la prevención del fraude debe concebirse no solo como una medida de control, sino como una estrategia integral para mejorar la eficiencia financiera, preservar la confianza del mercado y garantizar la sostenibilidad de las organizaciones en un entorno económico cada vez más exigente.

5. CONCLUSIONES

Los resultados de la investigación permiten concluir que el fraude organizacional ejerce un impacto significativo y multidimensional sobre la gestión financiera de las pequeñas y medianas empresas del sector inmobiliario ecuatoriano. La evidencia empírica demuestra que la ocurrencia de prácticas fraudulentas se asocia directamente con el deterioro de indicadores financieros clave, particularmente la liquidez, la rentabilidad y la eficiencia en el uso de los recursos, lo que compromete la estabilidad financiera y la continuidad operativa de las organizaciones. En este sentido, el fraude debe ser comprendido como un riesgo estructural y sistémico que exige una gestión administrativa y financiera sólida, orientada a la prevención y mitigación de irregularidades.

Asimismo, se concluye que las modalidades de fraude más recurrentes en las PYMEs inmobiliarias están estrechamente vinculadas a debilidades en los sistemas de control interno. La falta de procedimientos formalizados, la escasa segregación de funciones, la insuficiente supervisión de los flujos financieros y la limitada aplicación de auditorías periódicas incrementan la vulnerabilidad de las empresas frente al fraude, confirmando la relación directa entre controles internos deficientes y una mayor incidencia de prácticas fraudulentas.

De igual manera, los hallazgos evidencian que el impacto del fraude organizacional trasciende las pérdidas económicas inmediatas, generando consecuencias indirectas de alto impacto en el ámbito reputacional y comercial. La pérdida de confianza de clientes, la reducción de ventas, la cancelación de contratos y las dificultades en la relación con entidades financieras afectan la posición competitiva de las PYMEs inmobiliarias y limitan su acceso a financiamiento, inversión y oportunidades de crecimiento, comprometiendo su viabilidad a mediano y largo plazo.

Finalmente, se concluye que el fortalecimiento de los sistemas de control interno constituye una

estrategia fundamental para reducir la incidencia y los efectos del fraude organizacional en la gestión financiera de las PYMEs del sector inmobiliario. La implementación de controles preventivos y correctivos, la adopción de mecanismos de supervisión continua, la capacitación permanente del personal en temas de ética y control, y la realización sistemática de auditorías internas se identifican como acciones clave para promover una gestión financiera más transparente, eficiente y sostenible. En este contexto, los resultados del estudio aportan evidencia relevante para el diseño de políticas y estrategias empresariales orientadas al fortalecimiento institucional, la sostenibilidad financiera y la competitividad de las PYMEs inmobiliarias en el entorno económico ecuatoriano.

6. AGRADECIMIENTO

Investigación derivada del proyecto titulado “Impacto del fraude organizacional en la gestión financiera de las pymes del sector inmobiliario Ecuatoriano” mismo que es patrocinado por el Instituto Superior Tecnológico Central Técnico (con condición de universitario). Quito – Ecuador.

7. REFERENCIAS

- Alvarado, J. C. D., & Mora, C. A. F. (2022). Análisis de la Teoría del fraude aplicado al caso Carabineros de Chile. *Revista Summa de Arithmetica*, (5), 5-19.
<https://doi.org/10.11565/sda.v1i5.3>
- Amay, E. M. Z., & Narváez, M. E. A. (2022). Auditoría Forense y Fraudes Financieros. *Polo del Conocimiento: Revista científico-profesional*, 7(5), 57.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9042657>
- Aros, L. H., Sanabria, A. V. J., Viña, J. A. L., & Portela, F. G. (2022). La Prospectiva de los mecanismos en la detección de fraudes financieros. *Revista Decisión Gerencial*, 1(1), 31-41. <https://doi.org/10.26871/rdg.v1i1.6>
- Bermeo-Giraldo, M. C., Grajales-Gaviria, D., Valencia-Arias, A., & Palacios-Moya, L. (2021). Evolución de la producción científica sobre el fraude contable en las organizaciones: análisis bibliométrico. *Estudios Gerenciales*, 37(160), 492-505.
<https://doi.org/10.18046/j.estger.2021.160.4000>
- Bustillos, J. E. Z., Quimbita, E. C. G., & Ascazubi, C. D. L. M. R. (2025). El rol de los Contadores en la prevención de fraudes financieros en las empresas ecuatorianas. *Revista Científica y Tecnológica VICTEC*, 6(10), 41-59.
<https://istvicenteleon.edu.ec/victec/index.php/revista/article/view/200>
- Cando-Morejon, I. A., Guanoluisa-Salazar, J. B., & Villacis-Yanez, D. P. (2023). Casos de fraudes financieros en ecuador: una revisión breve. *ISTE SCIENTIST*, 2(01).
<https://revistas.iste.edu.ec/index.php/reviste/article/view/15>
- Gil, J. (2025). De la burbuja inmobiliaria a la generación inquilina: Propiedad, alquiler y rentismo tras la crisis de 2008. *Papers. Revista de Sociología*, 110(4), e3372-e3372.

<https://doi.org/10.5565/rev/papers.3372>

Gómez, V. M., & Saltos, M. M. (2022). La auditoría forense y su aporte en la investigación del fraude financiero. 593 Digital Publisher CEIT, 7(6), 397-414. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9124131>

González-Martin, J. M., & Salas-Suárez, A. A. (2023). Evidencias internacionales de fraude fiscal y blanqueo de capitales a través de paraísos fiscales. *ANDULI, Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, (24), 27-56. <https://doi.org/10.12795/anduli.2023.i24.02%20>

Henriquez, J. A. S., Cortés, P. N., & González, P. S. (2022). Fraude: Una mirada global a su desarrollo conceptual. *Revista Venezolana de Gerencia: RVG*, 27(99), 884-910. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8890708>

Monrroy Aime, J., Hernández-Celis Vallejos, J. P., Rueda Peves, J., Cruz González, W. E., Hernández Celis, D., & Perea Haya, P. (2025). Evaluación del impacto de la auditoría financiera en la gestión económica, patrimonial y financiera empresarial. *Universidad, Ciencia y Tecnología*, 29(128), 62-72. <https://doi.org/10.47460/uct.v29i128.987>

Moreno, L. E., & Quijano, M. O. (2022). Formación en auditoría forense como mecanismo de prevención del fraude en una sociedad y cultura Digital. *EducaT: Educación virtual, Innovación y Tecnologías*, 3(2), 27-47. <https://doi.org/10.22490/27452115.6440>

Nivelo-Morejón, M. A., & Flores-Flores, M. E. (2025). Control interno y prevención del lavado de activos en cooperativas de ahorro y crédito [Internal control and prevention of money laundering in savings and credit cooperatives]. *Revista Multidisciplinaria Perspectivas Investigativas*, 5(economica), 171-187. <https://doi.org/10.62574/rmpi.v5ieconomica.346>

Peñarreta-Angamarca, M. T., Torres-Palacios, M. M., & Moreno-Narváez, V. P. (2024). Efectividad Palaguachi-Quito, M. M., & Torres-Palacios, M. M. (2025). Control interno y ética empresarial mecanismos para prevenir lavado de dinero y fraude corporativo [Internal control and business ethics mechanisms to prevent money laundering and corporate fraud. *Revista Multidisciplinaria Perspectivas Investigativas*, 5(economica), 261-272. <https://doi.org/10.62574/rmpi.v5ieconomica.360>

Pilamunga, A. J. A., & González, I. P. A. (2025). Evaluación de la vulnerabilidad en los sectores no financieros frente al lavado de activos. *Esprint Investigación*, 4(2), 4. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=10303268>

Portela, F. G., Cárdenas, S. R., Ospina, L. P. P., & Aros, L. H. (2023). Estudio de la prevención y detección de fraudes financieros a través de técnicas de aprendizaje automático. *CAFI*, 6(1), 77-101. <https://doi.org/10.23925/cafi.v6i1.58372>

Prince, A. (2023). Rol del gobierno corporativo ante el fraude financiero. *Aula Virtual*, 4(10), 126-133. <https://doi.org/10.5281/zenodo.8132454>

Quiroz, J. I. P., Soque, B. J. L., Muñoz, L. D. Q., & Chasi, H. M. A. (2025). Incidencia del crimen organizado en el cometimiento de fraude financiero en el sector textil ecuatoriano. *Magazine de las Ciencias: Revista de Investigación e Innovación*, 10(2), 101-

137. <https://revistas.utb.edu.ec/index.php/magazine/article/view/3350>

Sarmiento, F. G. R., & Álvarez, J. C. E. (2021). Claves de una buena gestión financiera para mitigar los efectos por pandemia en pequeñas organizaciones. *Cienciamatria*, 7(2), 567-596. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8318863>

Silveira, A. D. M. D. (2023). Cultura antiética y desempeño corporativo según las evaluaciones de los empleados. *Revista de Administração de Empresas*, 63, e2020-0926. <https://doi.org/10.1590/S0034-759020230206>

Trindade, G. H., dos Santos, G. M., de Oliveira Pistolato, R., & Boreli, D. (2025). A IMPORTÂNCIA DOS CONTROLES INTERNOS NA MITIGAÇÃO DE ERROS E FRAUDES CONTÁBEIS NAS ORGANIZAÇÕES. *Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação*, 11(11), 9988-10004. <https://doi.org/10.51891/rease.v11i11.22665>

Vaca, C., Martínez, D., & Toasa, R. M. (2022). Análisis OSINT aplicado a la investigación de Fraudes Financieros. *Revista Ibérica de Sistemas e Tecnologias de Informação*, (E49), 80-91. <https://www.proquest.com/openview/d16347cbac65fced95b9fa3ff9951207/1?pq-origsite=gscholar&cbl=1006393>

Vergara Arrieta, J. J., Puerta Guardo, F. A., & Huertas Cardozo, N. C. (2023). Implementación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) para las pequeñas y medianas empresas (Pymes) en Colombia. *Contaduría y administración*, 68(2). https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0186-10422023000200113&script=sci_arttext

Zhapa-Amay, E. M., & Añazco-Narváez, M. E. (2022). Auditoría forense y fraudes financieros. *Polo del Conocimiento*, 7(5), 1010-1021. <https://doi.org/10.23857/pc.v7i5.4008>