



1859

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

ÁREA JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA CARRERA DE BANCA Y FINANZAS

APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS DE
ADMINISTRACION FINANCIERA PARA LA CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA PROINJAR S.A DE LA CIUDAD DE LOJA
PERIODO 2012-2013

TESIS PREVIA A OPTAR EL
GRADO DE INGENIERA EN
BANCA Y FINANZAS.

AUTORA:

Vanessa Rosa Asanza Mendez.

DIRECTORA:

Ing. Neusa Cecilia Cueva Jiménez Mgs.

Loja-Ecuador

2015

SERIE 17 DERECHOS RESERVADOS

Mgs. Sc.

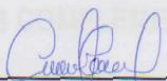
NEUSA CECILIA CUEVA JIMENEZ

DOCENTE DE LA CARRERA DE BANCA Y FINANZAS DEL AREA JURIDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA, DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA Y DIRECTORA DE TESIS.

CERTIFICA:

Que el presente trabajo de tesis titulado: **“APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS Y TECNICAS DE ADMINISTRACION FINANCIERA PARA LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PROINJAR S.A DE LA CIUDAD DE LOJA PERIODO 2012-2013.”**, presentado por la señora: Vanessa Rosa Asanza Mendez previo a optar el grado de Ingeniera en Banca y Finanzas, ha sido desarrollado bajo mi dirección, el cual luego de haber sido revisado autorizo su presentación y sustentación ante el respectivo tribunal.

Loja, Noviembre de 2015.



Ing. Neusa Cecilia Cueva Jimenez Mgs.
DIRECTORA DE TESIS

AUTORÍA

Yo, VANESSA ROSA ASANZA MENDEZ declaro ser autora del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido de la misma.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi tesis en el repositorio Institucional-biblioteca Virtual.

Autora: VANESSA ROSA ASANZA MENDEZ

Firma:.....

Cedula: 1104910623

Fecha: Loja, Noviembre del 2015

CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO.

VANESSA ROSA ASANZA MENDEZ, declaro ser autora de la tesis titulada, **“APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS DE ADMINISTRACION FINANCIERA PARA LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PROINJAR S.A DE LA CIUDAD DE LOJA PERIODO 2012-2013.”**, como requisito para optar al grado de **Ingeniera en Banca y Finanzas**, autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional:

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el RDI, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 26 días del mes de noviembre del dos mil quince, firma la autora.

Firma:

Autora: Vanessa Rosa Asanza Méndez

Cédula: 1104910623

Dirección: Loja- Vilcabamba

Correo Electrónico: vanessita-luis@hotmail.com

Teléfono: 0969893489

DATOS COMPLEMENTARIOS

Directora de Tesis: Ing. Nuesa Cecilia Cueva Jiménez Mgs.

Tribunal de Grado.

Presidenta del Tribunal: Dra. Judith Achupallas Jaramillo, Mg. Sc.

Vocal del Tribunal: Ing. John González Román, Mg. Sc.

Vocal del Tribunal: Ing. Maritza Peña Vélez, Mg. Sc.

DEDICATORIA.

Con profundo afecto, dedico este trabajo de tesis primeramente a Dios por haberme brindado la vida, la sabiduría necesaria para la realización del mismo y ser mi fortaleza en los momentos difíciles, a mis padres Cesar y Yolanda que me han apoyado siempre dándome palabras de aliento y siendo mi motor de vida y gracias a quienes cumpla uno de sus sueños como también a mi esposo por su apoyo y voto de confianza en mis años de estudio.

VANESSA ROSA

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la Universidad Nacional de Loja, al Área Jurídica Social y Administrativa, especialmente a la Carrera de Banca y Finanzas por haberme permitido realizar mis estudios superiores con éxito en dicha institución.

La Ing. Nuesa Cecilia Cueva Jiménez Directora de Tesis, quien me supo dirigir en el transcurso de este tiempo para el desarrollo de la tesis.

A la Lcda. Betty Jaramillo Castillo Gerente de la Constructora e Inmobiliaria S.A. Quien me brindó su apoyo desinteresado, permitiendo la elaboración del Proyecto de Tesis.

VANESSA ROSA

a) TITULO.

APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS Y TECNICAS DE
ADMINISTRACION FINANCIERA PARA LA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA PROINJAR S.A DE LA CIUDAD DE LOJA
PERIODO 2012-2013.

b) RESUMEN

El presente trabajo de investigación se realizó con el fin de dar cumplimiento al objetivo general de; Aplicar Herramientas y Técnicas de Administración Financiera para la Constructora e Inmobiliaria PROINJAR S.A, de la ciudad de Loja periodo 2012-2013, para lo cual fue necesario cumplir con los objetivos específicos como Aplicar análisis vertical al Balance General y Estados de Resultados para conocer la situación financiera de la compañía; realizar análisis horizontal del Balance General y Estados de Resultados determinar las variaciones de las cuentas que ha sufrido de un periodo a otro; Aplicar razones financieras como: indicadores de rentabilidad, liquidez endeudamiento, actividad en base a los estados financieros de "PROINJAR" de los años 2012-2013, Determinar Apalancamiento a los activos fijos, fondos y costos que tienen la Constructora a fin de comprobar el rendimiento en las ventas y por ende sus utilidades; estructurar pronósticos de ventas y estados proformas para obtener hechos futuros que sirven de base para la toma de decisiones, establecer el punto de equilibrio para conocer si las ventas totales que la compañía realiza cubren con los costos y así minimizar los riesgos y aprovechar los recursos.

Para la ejecución del trabajo fue necesaria la utilización de métodos y técnicas que permitieron realizar un análisis vertical, horizontal, indicadores, apalancamiento operativo para luego realizar el punto de

equilibrio y ejecutar estados proformas. La aplicación de herramientas y técnicas de administración financiera permitió plantear conclusiones, en donde se da a conocer que la compañía percibirá un crecimiento de ingresos para los periodos (2014-2015), frente a los cambios que presenta en el mercado, de igual forma se determinó el crecimiento de los gastos operacionales lo que incide en el margen de utilidad.

Como también incremento de liquidez que le permitirá a la compañía contar con efectivo disponible para dar cumplimiento con sus obligaciones. A más de ello las obligaciones que la compañía posee ha provocado que se encuentre sobre endeudada, las mismas serán disminuidas conforme se recupere las cuentas pendientes de cobro.

Finalmente se proponen recomendaciones dirigidas a los directivos de la compañía en lo referente a mejorar la estructura financiera, recuperar obligaciones a favor de la compañía, y disminuir los gastos administrativos, esto permitirá contar con equilibrio adecuado.

ABSTRACT.

This research was conducted in order to comply with the general objective of; Apply Tools and Techniques of Financial Management for the Construction and Real Estate PROINJAR SA, period 2012-2013, which was necessary to meet specific objectives and apply vertical analysis and the States General Income Statement for the financial situation of the company; perform horizontal analysis of the balance sheet and income statements to determine the variations of the accounts that have suffered from one period to another; Apply financial ratios as indicators of profitability, liquidity, leverage, activity based on the financial statements of "PROINJAR" the years 2012-2013, Determine Leverage on fixed assets, funds and the Construction costs have to check the performance in sales and therefore profits; Structuring sales forecasts and perform statements for future events that are the basis for decision making, establish the equilibrium point for total sales if the company performs cover the costs and minimize the risks and leverage resources. For the execution of the work was necessary to use methods and techniques that allowed for a vertical analysis, horizontal, indicators, operating leverage and then make the balance point and execute statements performs. The application of tools and techniques of financial management allowed drawing conclusions, where disclosed that the company charged to revenue growth periods (2014-2015), compared to

the changes presented by the market, just as it was determined growth in operating expenses which affects the profit margin. As also increase liquidity will enable the company to have cash available to comply with its obligations. More than this the obligations the company has what has caused it is over indebted, will be diminished as recover debt on behalf of the company. Finally recommendations to company executives regarding better financial arrangements, obligations recover for the company, and reduce administrative costs proposed, this will have proper balance.

c) INTRODUCCION:

La Aplicación de Herramientas y Técnicas de Administración financiera juega un papel importante y primordial, gracias a esta se puede determinar las ganancias obtenidas, las pérdidas, el comportamiento de las ventas, las compras, entre otras funciones, por medio de los estados financieros, con el fin de analizar las utilidades, las rentabilidades y el crecimiento.

El presente trabajo pretende dar un aporte a los directivos a cerca de la situación económica financiera de la compañía Proinjar con el fin de brindar soluciones a los problemas encontrados en la misma mediante la aplicación del análisis financiero, aplicación de razones, planeación financiera para detectar los riesgos en los que incurre la compañía, y así plantear alternativas de solución a los problemas encontrados, garantizando su permanencia en el mercado como también la maximización de su valor.

El trabajo investigativo se encuentra estructurado en base al Reglamento de Régimen Académico iniciando con un: TÍTULO, que es la razón de ser del trabajo de tesis, haciendo referencia a las causas que originan el desconocimiento de la aplicación de herramientas y técnicas de Administración Financiera. RESUMEN donde se resaltan los aspectos principales del trabajo desarrollado, INTRODUCCIÓN la cual presenta un enfoque estructural, el cual indica la importancia del tema, aporte del

trabajo y estructura de cada una de las partes que la conforman, REVISIÓN DE LITERATURA donde se recopila la información teórica que sirvió para complementar cada una de las herramientas utilizadas en la administración financiera; MATERIALES Y MÉTODOS abarcan todo lo que se utilizó para el desarrollo oportuno del trabajo, así como la metodología y técnicas empleadas que ayudó para el desarrollo del presente trabajo, RESULTADOS en donde se da cumplimiento a cada objetivo específico planteado, que permitió aportar con alternativas de solución a la problemática encontrada, DISCUSIÓN muestra una síntesis de los resultados encontrados en el trabajo, CONCLUSIONES señalan los puntos más relevantes de trabajo desarrollado, RECOMENDACIONES que se aportaron con la finalidad de que la compañía mejore sus actividades operacionales, LA BIBLIOGRAFÍA que se utilizó como fuente de información basada en libros, internet, etc. que sirvió para la culminación de las tareas programadas, y finalmente tenemos, LOS ANEXOS , donde se demuestra todos los documentos utilizados como fuente que sirvieron de apoyo para la obtención de información.

d) REVISION DE LITERATURA.

EMPRESA

La empresa es una organización social que realiza un conjunto de actividades y utiliza una gran variedad de recursos (financieros, materiales, tecnológicos y humanos) para lograr determinados objetivos, como la satisfacción de una necesidad o deseo de su mercado meta, con la finalidad de lucrar o no; y que es construida a partir de conversaciones específicas basadas en compromisos mutuos entre las personas que la conforman.¹

Importancia.

Es importante para tener una mejor Organización de los Recursos, obtener un mayor beneficio tanto económico como productivo, teniendo distintos Sectores Empresariales que consisten en áreas destinadas a tareas específicas, donde los Obreros u Empleados Operarios son los que tienen el contacto con la materia prima o los clientes mientras que por otro lado tenemos el Área Administrativa que es la encargada de controlar y gestionar las actividades.²

¹ CASTAÑEDA Carlos, (2001). Administración Financiera de Empresas. Gráficas Modernas, pp 53 Bogotá. Colombia.

² GARCIA DEL JUNCO, Julio. (2005), Fundamentos de Gestión Empresarial. Edición PIRAMIDE, pp 34, Madrid. España.

Objetivo.

Su principal objetivo es la de obtener ganancias y hacia ese fin se orientan todas las actividades de la empresa donde algunas de ellas están enfocadas al coste del producto o servicio, contratar personal eficiente, etc, para satisfacer las necesidades del cliente, consumidos, sin ese objetivo la empresa no es nada.³

COMPAÑÍAS.**Concepto.**

La compañía viene a ser un Contrato consensual por el cual dos o más personas ponen en común bienes con el fin de obtener un provecho o ganancia y repartirse las utilidades que de ellas devengan.

Clases de Compañías.

- ❖ La compañía en nombre colectivo;
- ❖ La compañía en comandita simple y dividida por acciones;
- ❖ La compañía de responsabilidad limitada;
- ❖ La compañía anónima; y,

³ PALLADARES Zoilo (2005), Hacer Empresa: Un Reto, Primera Edición, Editorial Bok-Libros, pp. 41, Pichincha-Ecuador.

- ❖ La compañía de economía mixta.⁴

COMPAÑÍA ANÓNIMA.⁵

Esta Compañía tiene como característica principal, que es una sociedad mercantil cuyo capital está dividido en valores negociables es decir a través de títulos o acciones, y sus accionistas no responden con su patrimonio personal de las deudas de la sociedad sino únicamente por el monto de sus aportaciones. Esta especie de compañías se administra por mandatarios amovibles socios o no. Se constituye con un mínimo de dos socios sin tener un máximo.

Estados Financieros.⁶

También denominados estados contables, informes financieros o cuentas anuales, son informes que utilizan las instituciones para dar a conocer la situación económica y financiera y los cambios que experimenta la misma a una fecha o periodo determinado. Esta información resulta útil para la Administración, gestores, reguladores y otros tipos de interesados como los accionistas, acreedores o propietarios. Estos informes se constituyen el producto final de la contabilidad y son elaborados de acuerdo a

⁴ GALINDO Lucas, A, (2009), Marco institucional de la contabilidad y las finanzas, Segunda Edición, Editorial Graphic-Design, pp. 578, Madrid-España.

⁵ SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, recuperado [http:// www.suprcias.gob.ec](http://www.suprcias.gob.ec).

⁶ Concepto de Análisis Financiero: Obtenido en: <http://www.gerencie.com/que-es-el-analisisfinanciero.html>

principios de contabilidad generalmente aceptados, normas contables o normas de información financiera.

Importancia.

Proporciona información de los recursos con los que cuenta la empresa, los resultados que ha obtenido, la rentabilidad generada y las entradas y salidas de efectivo, entre otros aspectos financieros. Estos datos se derivan de la información recogida por la contabilidad de la empresa. se necesita un estudio más elaborado de los datos que aportan para emitir un juicio cualitativo y diagnosticar la situación y perspectiva de la empresa, para así poder valorar, si presenta una buena o mala situación o si está actuando adecuadamente, con el fin de tomar decisiones adecuadas.⁷

Características.

La información contenida en los estados financieros debería reunir, para ser útil a sus usuarios, las siguientes características:

- ❖ Pertinencia
- ❖ Confiabilidad

⁷ BERSTEIN, Leopoldo A., (2006) "Análisis a los Estados Financieros". Editorial Irwin, pp 26, México.

- ❖ Aproximación a la realidad
- ❖ Esencialidad
- ❖ Neutralidad
- ❖ Integridad
- ❖ Verificabilidad
- ❖ Sistemática
- ❖ Comparabilidad
- ❖ Claridad

Clases.

Los principales estados financieros de una Empresa son:

- Balance General.
- Estado de Pérdidas y Ganancias.
- Estado de Flujos de Efectivo.
- Estado de Cambios de Patrimonio Neto.

Balance General.

Es un informe preciso de la situación financiera de un negocio en una fecha determinada. Hay tres clasificaciones utilizadas en este estado financiero: activos, pasivos y capital. Los activos incluyen todo lo que el negocio posee o el dinero que la empresa posee, como el dinero en

efectivo, cuentas por cobrar, inventarios, propiedades y equipo, entre otros. El pasivo incluye todo lo que la empresa le debe a otra organización o individuo. Los elementos que entran dentro de esta clasificación incluyen todas las cuentas por pagar. La clasificación final, el capital, incluye las acciones y las utilidades retenidas.

Estado de Resultados.

El estado de resultados es un resumen de las actividades operacionales de una empresa durante un cierto periodo de tiempo. Hay dos clasificaciones utilizadas en la presente ficha financiera: ingresos y gastos. Los ingresos incluyen todos los ingresos obtenidos por la empresa durante un periodo de tiempo determinado. Los gastos incluyen todo el dinero gastado por una empresa durante un cierto periodo de tiempo, incluyendo, pero no limitado a, salarios, servicios públicos, publicidad, intereses, impuestos y depreciación. Estas dos clasificaciones se comparan para determinar la utilidad o pérdida neta de la compañía.⁸

Estado de Flujo de Efectivo.

Determina la capacidad de la empresa para generar efectivo, con el cual pueda cumplir con sus obligaciones y con sus proyectos de inversión y

⁸ LOZANO B. encontrado en trabajos, recuperado, <http://www.buenas tareas.com/ensayos/Estados Financieros-Concepto>.

expansión. Adicionalmente, el flujo de efectivo permite hacer un estudio o análisis de cada una de las partidas con incidencia en la generación de efectivo, datos que pueden ser de gran utilidad para el diseño de políticas y estrategias encaminadas a realizar una utilización de los recursos de la empresa de forma más eficiente.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

Muestran las variaciones que sufran los diferentes elementos que componen el patrimonio. Para la empresa es primordial conocer el porqué del comportamiento de su patrimonio en un año determinado. De su análisis se pueden detectar infinidad de situaciones negativas y positivas que pueden servir de base para tomar decisiones correctivas, o para aprovechar oportunidades y fortalezas detectadas del comportamiento del patrimonio.⁹

ADMINISTRACIÓN FINANCIERA.¹⁰

Consiste en maximizar el patrimonio de los accionistas de una empresa a través de la obtención, control y el adecuado uso de recursos financieros, humanos y materiales que requiere una empresa.

⁹ Clases de Estados Financieros: Obtenido en: www.Info analisis financiero.blogspot.com

¹⁰ HERNÁNDEZ OROZCO, (2007), Carlos, Análisis Administrativo; Quinta Edición, pp 48, México.

Objetivos Administración Financiera:

- Planear el crecimiento de la empresa, tanto táctica como estratégica.
- Captar los recursos necesarios para que la empresa opere en forma eficiente.
- Asignar recursos de acuerdo con los planes y necesidades de la empresa.
- Optimizar los recursos financieros.
- Minimizar la incertidumbre de la inversión y maximizar las utilidades, el Patrimonio Neto, el Valor Actual Neto de la Empresa y su valor.

Funciones Administración Financiera.¹¹

Preparación y Análisis de Información financiera.

Es la preparación adecuada y el análisis profundo de los estados financieros básicos y demás información financiera auxiliar o derivada que pueda ser utilizada para la toma de decisiones en cuanto al manejo actual o futuro de la empresa.

¹¹ Concepto de Análisis Financiero: Obtenido en: <http://www.gerencie.com/que-es-el-analisis-financiero>.

Determinación de la Estructura de Activos.

Para la clase, cantidad y calidad de los activos que la empresa requiere para el desarrollo de su objeto social, el financista debe saber cuándo adquirir activos fijos, cuando reemplazarlos y cuándo retirarlos.

Estudio del Financiamiento de la Empresa o Estructura Financiera.

Se precisa determinar qué fuentes de financiamiento utilizar en el corto, mediano o largo plazo y determinar la composición adecuada de la parte derecha del balance para que exista una correcta distribución entre pasivos con terceros y patrimonio, sin olvidar en ningún momento el costo de cada fuente.¹²

Análisis Financiero.¹³

Es una técnica o herramienta que mediante el empleo de métodos de estudio, permite entender y comprender el comportamiento del pasado financiero de una entidad y conocer su capacidad de financiamiento e inversión propia. El análisis financiero se lleva a cabo mediante el empleo de métodos, mismos que pueden ser horizontales y verticales.

¹² GALINDO Lucas, A, (2009), Marco institucional de la contabilidad y las finanzas, Segunda Edición, Editorial Graphic-Design, pp. 578, Madrid-España.

¹³ CEVALLOS María E. (1996), Administración y Planificación Financiera II, Segunda Edición, Editorial Publicompra, pp. 354 Lima-Perú.

Objetivo.

Las decisiones de un negocio, tales como comprar o vender, dar crédito o no, dependen de eventos futuros. Los estados financieros representan principalmente registros de transacciones pasadas y los usuarios externos estudian estos estados financieros como evidencia del funcionamiento de un negocio en el pasado, lo cual puede ser útil para predecir el comportamiento futuro de éste.

Personas Interesadas en el Análisis Financiero.

- Los accionistas de la compañía
- Asesores de inversión
- Analistas de crédito
- Sindicatos
- Puestos de bolsa de valores.

Método Vertical.¹⁴

Es un análisis estático considerado una de las técnicas más sencillas dentro del análisis financiero para estudiar la real situación financiera de una empresa en un momento determinado, sin tener en cuenta los

¹⁴ Análisis Vertical y Horizontal: Obtenido en www.gerencie.com/analisis-horizantal.html

cambios ocurridos a través del tiempo. Este método consiste en tomar un solo estado financiero y relacionar cada una de sus partes con un total determinado dentro del mismo estado, el cual se denomina cifra base.

Este análisis puede realizarse haciendo comparaciones, así:

- ❖ Del porcentaje de los activos corrientes individuales con el total de los activos corrientes.
- ❖ Del porcentaje de los activos fijos individuales con el total de los activos fijos.
- ❖ Los pasivos corrientes individuales con el total de pasivos corrientes.
- ❖ Los pasivos a largo plazo individuales con el total de los pasivos a largo plazo.
- ❖ En el estado de resultados se toma las ventas netas como cifra base y luego en porcentajes ir relacionando las cifras del estado con las de las ventas netas.

Procedimiento de aplicación del Análisis Vertical:

Procedimiento de porcentajes integrales: Consiste en determinar la composición porcentual de cada cuenta del Activo, Pasivo y Patrimonio, tomando como base el valor del Activo total y el porcentaje que

representa cada elemento del Estado de Resultados a partir de las Ventas netas.

$$\text{Porcentaje integral} = \text{Valor Parcial} / \text{Valor Base} \times 100$$

Método Horizontal.

Es un análisis dinámico que consiste en comparar estados financieros homogéneos en dos o más periodos consecutivos para observar ampliamente los cambios presentados para su estudio, interpretación y toma de decisiones al determinar los aumentos y disminuciones o variaciones de las cuentas, de un periodo a otro.

Este análisis se realiza en términos absolutos, porcentuales y de razones.

Procedimiento de aplicación del Análisis Horizontal:

CUENTAS ULTIMO AÑO	AÑO BASE	AUMENTOS DISMINUCIÓN	PORCENTAJE	RAZÓN
Nombre de las cuentas del balance a aplicar en el Análisis Horizontal. Cifras de las cuentas del año más reciente	Cifras de las cuentas del año más antiguo	Diferencia entre las dos columnas anteriores en valores absolutos ya sea aumentos o disminuciones	Se anota en términos de porcentajes los aumentos o disminuciones. Se divide el aumento o disminución para la cantidad constante en el año base y se multiplica por 100 para obtener el porcentaje.	La razón se obtiene dividiendo la cifra más reciente para la cifra más antigua, obteniendo un valor que significa las veces que es superior dicha cuenta o las veces que contiene.

En el análisis horizontal, lo que se busca es determinar la variación absoluta o relativa que haya sufrido cada partida de los estados financieros en un periodo respecto a otro. Determina cual fue el crecimiento o decrecimiento de una cuenta en un periodo determinado. Es el análisis que permite determinar si el comportamiento de la empresa en un periodo fue bueno, regular o malo.

ÍNDICES, RAZONES E INDICADORES FINANCIEROS¹⁵

Es una relación entre cifras condensadas bien sea de los estados financieros principales o de cualquier otro informe interno o estado financiero complementario o de propósito especial, con el cual el analista o usuario busca formarse una idea acerca del comportamiento de un aspecto, sector o área de decisión específica de la empresa.

Importancia.

Aplicar los Índices, razones e indicadores en una empresa independientemente de su naturaleza, es importante para diagnosticar la salud financiera de la misma, no solo porque permiten observar su comportamiento en los diferentes aspectos relacionados con la gestión, sino que también prevenir riesgos a través del análisis de sus puntos

¹⁵ GITMAN, L.: (2007), Principios de Administración Financiera. 11º Edición, Editorial Pearson, pp 45 Mexico.

fuerzas y débiles para lo cual es necesario tomar la respectiva toma de decisiones que ayude al rendimiento y obtención de utilidades mediante el buen desenvolvimiento económico de la empresa.

Clasificación de las Razones, Indicadores para Empresas de Servicios.¹⁶

Liquidez.

Se relaciona con la evaluación de la capacidad de la empresa para entender sus compromisos corrientes o de corto plazo, lo cual permite formarse una idea del eventual riesgo de iliquidez que ésta corre.

INDICADORES DE LIQUIDEZ	FÓRMULAS	ESTANDARES
RAZÓN CORRIENTE: trata de verificar las disponibilidades de la empresa, a corto plazo, para afrontar sus compromisos, también a corto plazo.	$Razon\ Corriente = \frac{Activo\ Corriente}{Pasivo\ Corriente}$	Entre 1.5 y 2.5 Veces
CAPITAL NETO DE TRABAJO: es una forma de apreciar de manera cuantitativa (en dólares) los resultados de la razón corriente. Dicho de otro modo, este cálculo expresa en términos de valor lo que la razón corriente presenta como una relación.	$C.N.T = Activo\ Corriente - Pasivo\ Corriente$	Entre mayor más favorable. Dólares (\$).

¹⁶ VIVAS A, encontrado en tesis, recuperado de [http:// www.tauniversity.org/tesis/analisis-financiero](http://www.tauniversity.org/tesis/analisis-financiero).

<p>PRUEBA ÁCIDA: Se conoce también con el nombre de prueba del ácido o liquidez seca. Pretende verificar la capacidad para cancelar sus obligaciones corrientes pero sin depender de la venta de sus existencias.</p>	$P.A = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo Corriente}}$	<p>Entre 0.5 hasta 1.0. Veces.</p>
--	--	------------------------------------

Actividad.

Son también denominados de rotación. Permiten medir la eficiencia de la utilización de los activos, tomando en cuenta la velocidad de recuperación de los valores aplicados en ellos. Mediante la comparación entre cuentas de balance (estáticas) y cuentas de resultado (dinámicas).

INDICADORES DE ACTIVIDAD	FÓRMULAS	ESTANDARES
<p>ROTACIÓN DE CARTERA: Este indicador establece el número de veces que giran las cuentas por cobrar, en promedio, en un período determinado de tiempo, generalmente un año.</p>	$\text{Rotación de Cartera} = \frac{\text{Ventas a Crédito en el Periodo}}{\text{Cuentas por Cobrar Promedio}}$	<p>Entre 9 a 12 Veces.</p>
<p>PERIODO PROMEDIO DE COBRO: Permite determinar si el período promedio de cobro es adecuado o no, es el plazo promedio establecido por la empresa, dentro de su política de ventas a crédito</p>	$\frac{\text{Cuentas por Cobrar Promedio} * 365 \text{ Días}}{\text{Ventas a Credito}}$	<p>30 Días.</p>

<p>ROTACION DE INVENTARIOS TOTALES: Los inventarios representan sencillamente el costo de las mercancías.</p>	$\frac{\text{Costo de Ventas}}{\text{Activo fijo bruto}}$	<p>Mayor o Igual a 4 Veces.</p>
<p>CICLO DE EFECTIVO (DIAS): Representa la duración del crédito que la empresa brinda a sus clientes, el tiempo que se tardan en pagar y los días de rotación de otros activos.</p>	$\begin{aligned} & \text{Rotación de Cartera (días)} \\ & + \text{Rotación de Inventarios (días)} \\ & - \text{Rotación de Proveedores} \end{aligned}$	<p>30 Días.</p>
<p>ROTACIÓN DE LOS ACTIVOS FIJOS:</p> <p>Indica el número de veces que los activos fijos rotan en el año. Es decir que por cada \$ 1 invertido en activos fijos cuanto se genera a través de las ventas.</p>	$\text{Rotación De Activos Fijos} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Fijo Bruto}}$	<p>Mayor o Igual a 11 Veces.</p>
<p>ROTACIÓN DE LOS ACTIVOS OPERACIONALES: Indica el número de veces que los activos operacionales rotan es decir, que cada \$ 1 invertido en activos operacionales cuanto se genera a través de las ventas en el año.</p>	$\begin{aligned} & \text{Rotación De Activos Operacionales} \\ & = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activos Operacionales Brutos}} \end{aligned}$	<p>Mayor o Igual a 3 Veces.</p>
<p>ROTACIÓN DE LOS ACTIVOS TOTALES: Indica el número de veces que los activos totales rotan, En otros términos este indicador permite conocer cuánto genera en ventas cada \$ 1 invertido en activos totales.</p>	$\begin{aligned} & \text{Rotación De Activos Totales} \\ & = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activos Totales Brutos}} \end{aligned}$	<p>Mayor o Igual a 3 Veces.</p>
<p>ROTACIÓN DE PROVEEDORES: Este indicador muestra el promedio de días que la empresa cancela las cuentas a sus proveedores.</p>	$\begin{aligned} & \text{Rotación De Proveedores} \\ & = \frac{\text{Cuentas Por Pagar Promedio} * 365 \text{ Días}}{\text{Compras A Credito De Periodo}} \end{aligned}$	<p>30 Días.</p>

Rentabilidad.

Se observa la eficiencia con la que se ha utilizado los activos de la empresa, en lo cual tiene incidencia no solamente con el margen de utilidad que generan las ventas, sino también el volumen de inversión en activos utilizado para ello. Si se genera una rentabilidad sobre los activos por encima del costo de capital, la rentabilidad del patrimonio alcanzaría un valor superior al esperado, proporcionándose con ello un aumento del valor de la empresa. Lo más importante a analizar es la velocidad de retorno de los valores invertidos en la empresa (rentabilidad del patrimonio y rentabilidad del activo total).

INDICADORES DE RENTABILIDAD	FÓRMULAS	ESTANDARES
<p>MARGEN BRUTO (DE UTILIDAD): Este indicador muestra cuanto reporta de utilidad operacional cada \$ 1 vendido en el año.</p>	$\text{Margen Bruto (de utilidad)} = \frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas Netas}}$	Mayor índice favorable.
<p>MARGEN OPERACIONAL (DE UTILIDAD): Mide la rentabilidad sin considerar los impuestos e intereses</p>	$\text{Margen Operacional (de utilidad)} = \frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Ventas Netas}}$	Mayor índice favorable.
<p>MARGEN NETO (DE UTILIDAD): Este indicador permite conocer cuánto genera de utilidad neta cada \$ 1 vendido.</p>	$\text{Margen Neto (de utilidad)} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}}$	Mayor índice favorable

<p>RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO (ROE): corresponde al valor de los activos totales, sin descontarla depreciación ni las provisiones de inventarios y deudores.</p>	$\text{Rendimiento del Patrimonio} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$	<p>Mayor índice favorable</p>
<p>RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL (ROA): Mide la utilidad después de impuestos por dólar de activo; esta razón también se llama rendimiento sobre la inversión.</p>	$\text{Rendimiento del activo total} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total bruto}}$	<p>Mayor índice favorable</p>
<p>EBITDA: Muestra el valor de la utilidad operacional en termino de efectivo</p>	<p>EBITDA= Utilidad de Operaciones + Gastos por Depreciación + Gastos de Amortización</p>	<p>Mayor índice favorable.</p>

SISTEMA DUPONT: Este sistema correlaciona los indicadores de actividad con los indicadores de rendimiento, para tratar de establecer si el rendimiento de la inversión (utilidad neta/activo total) proviene primordialmente de la eficiencia en el uso de los recursos para producir ventas o del margen neto de utilidad que tales ventas generan.

Fórmula:

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total}} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$$

Endeudamiento.

Según los administradores el manejo del endeudamiento es todo un arte y su optimización depende de la situación financiera de la empresa en particular, de los márgenes de rentabilidad de la empresa y del nivel de las tasas de interés vigente en el momento. También tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa para establecer el riesgo que corren tales acreedores, el riesgo de los dueños y la conveniencia o inconveniencia de un determinado nivel de endeudamiento para la empresa.

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO	FORMULAS	ESTANDARES
<p>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO: Este indicador establece el porcentaje de participación de los acreedores dentro de la empresa.</p>	$\text{Nivel de Endeudamiento} = \frac{\text{Total Pasivos Con Terceros}}{\text{Total Del Activo}}$	Menor índice favorable.
<p>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO Establece el porcentaje que representan las obligaciones financieras de corto y largo plazo con respecto a las ventas del período.</p>	$\frac{\text{Obligaciones Financieras}}{\text{Ventas Netas}}$	Menor Índice favorable.
<p>IMPACTO DE LA CARGA FINANCIERA: Su resultado indica el porcentaje que representan los gastos financieros con respecto a las ventas o ingresos de operación del mismo período.</p>	$\text{Impacto de la carga financiera} = \frac{\text{Gastos financieros}}{\text{Ventas}}$	Menor Índice favorable.

<p>COBERTURA DE INTERESES: Este indicador establece una relación entre las utilidades operacionales de la empresa y sus gastos financieros, los cuales están a su vez en relación directa con su nivel de endeudamiento.</p>	$\text{Cobertura de Intereses} = \frac{\text{Utilidad de Operación}}{\text{Intereses Pagados}}$	Menor Índice favorable.
<p>CONCENTRACIÓN DEL PASIVO A CORTO PLAZO: Este indicador establece que porcentaje total de pasivos con terceros tienen vencimiento corriente.</p>	$\text{Concentración del pasivo a corto plazo} = \frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Pasivo Total con terceros}}$	Menor Índice favorable.

Leverage o Apalancamiento.

Comparan el financiamiento originario de terceros con los recursos de los accionistas, socios o dueños de la empresa, con el fin establecer cuál de las dos partes está corriendo mayor riesgo. Desde el punto de vista de los acreedores, el apalancamiento utilizado por su empresa- cliente es bueno hasta un cierto límite.

INDICADORES DE CRISIS	FORMULAS	ESTANDARES
<p>LEVERAGE TOTAL: Estos indicadores comparan el financiamiento originario de terceros con los recursos de los accionistas, socios o dueños de la empresa, con el fin establecer cuál de las dos partes está corriendo mayor riesgo.</p>	$\text{Leverage Total} = \frac{\text{Pasivo Total con Terceros}}{\text{Patrimonio}}$	Menor índice favorable

<p>LEVERAGE A CORTO PLAZO: Este indicador corresponde a la concentración de endeudamiento a corto plazo.</p>	<p><i>Leverage a corto plazo</i></p> $= \frac{\text{Total pasivo corriente}}{\text{Patrimonio}}$	<p>Menor índice favorable</p>
<p>LEVERAGE FINANCIERO TOTAL: Se trata de establecer la relación existente entre los compromisos financieros y el patrimonio de la empresa.</p>	<p><i>Leverage financiero total</i></p> $= \frac{\text{Pasivos totales con entidades financieras}}{\text{Patrimonio}}$	<p>Menor índice favorable</p>

APALANCAMIENTO¹⁷

Es la capacidad que tiene la empresa para utilizar sus activos fijos, fondos y costos, a fin de incrementar el rendimiento en las ventas y por ende sus utilidades.

Tipos de Apalancamiento.

Operativo.

Describe la capacidad que tiene la empresa para utilizar sus activos fijos, fondos y costos de operación a fin de incrementar los efectos de los

¹⁷ HORNE, J. Y WACHOWICZ, J.: (2002) Fundamentos de Administración Financiera. Editorial Prentice Hall, 11° Edición, pp 89, Mexico,.

cambios en las ventas, pero no incide en las utilidades a reparto de los accionistas sino en la UAll antes de intereses e impuestos.

Financiero.

Es la capacidad que tiene la empresa para utilizar los cargos financieros fijos que les permita incrementar los efectos de los cambios en las utilidades antes de impuestos e intereses (UAll) sobre las utilidades por acción (UPA).

Total.

La capacidad de utilizar los costos fijos, tanto financieros como operacionales que tiene una empresa a fin de incrementar el efecto de los cambios en las ventas sobre las utilidades por acción (UPA).¹⁸

Punto de Equilibrio.¹⁹

Demuestra si el total de ventas cubren los costos incurridos en la empresa para ejercer su actividad, también se lo denomina punto muerto, entonces la empresa ni pierde ni gana.

¹⁸ VAN HORNE, James, (2009), Administración Financiera, Cuarta Edición, Editorial Mac-Grill, pp. 520 México.

¹⁹ PASCALE; Ricardo, (2009), Decisiones Financieras. Editorial Pearson, , 6° Edición, pp 79, Buenos Aires.

Costos y Gastos.

Fijos.

Los gastos y costos fijos se generan con el lapso del tiempo, independientemente del volumen de las ventas o producción. Se les llama gastos y costos de estructura porque pueden ser contratados o instalados para la estructuración de la empresa. Son costos fijos lo que no se cambia en proporción directa de las ventas y cuyo importe y recurrencia es constante, como la renta del local, los salarios, las depreciaciones, y otros.

Variables.

Los gastos variables se generan y cambian en razón directa de los volúmenes de producción y ventas, por ejemplo materias primas, mano de obra a destajo, comisiones etc.²⁰

El Punto de Equilibrio se lo calcula mediante:

En función de Ventas.- Se basa en volumen de ventas y los ingresos monetarios que la microempresa genera.

²⁰ BURBANO R, Jorge. (2005). Presupuestos. Enfoque de Gestión, Planificación y Control de Recursos. Tercera Edición. McGraw-Hill Interamericana S.A. Bogotá, Colombia. pp. 223.

Fórmula:

$$PE = \frac{\text{Costos Fijos}}{1 - \frac{\text{Costos Variables}}{\text{Ventas Totales}}}$$

En función de la capacidad Instalada.- Se basa en la capacidad de producción de la planta, para que su producción pueda generar ventas que permitan cubrir los gastos.

Fórmula:

$$PE = \frac{\text{Costos Fijos}}{\text{Ventas Totales} - \text{Costos Variables}} * 100$$

FLUJO DE FONDOS.²¹

Se lo conoce como Estado de Fuentes y Usos de Fondos; Estado de Orígenes y aplicación de fondos; Estado de Cambios en la Situación Financiera y Estado de Origen y Aplicación de Recursos. Permite establecer en el tiempo cuál fue la estrategia de financiamiento que la empresa ha definido, esto es de dónde obtiene los recursos y en qué los usa o aplica.

²¹ FORNERO R. encontrado en trabajos, recuperado de [http:// www.unsa.edu.ar/trabajos_prac/flujo de fondos](http://www.unsa.edu.ar/trabajos_prac/flujo_de_fondos).

Importancia.

Es una herramienta financiera que le permiten tomar decisiones, al poder definir cuál es la estructura financiera de la organización y determinar cómo se financia la misma.

Tipos de Fondos²²

Fuente de Fondos: Recursos financieros que necesita una empresa. Incremento del Pasivo o Patrimonio y Disminución del Activo.

Cuentas:

a. **Utilidad.-** Es de donde provienen los recursos para cubrir los gastos y costos antes de la UAll y después de ella.

b. **Depreciación y otros cargos que no implican salida de efectivo en el periodo.-**

■ **Depreciación.-** Es un recurso que no sale de la empresa inmediatamente o en el mismo periodo sino hasta que compre un nuevo activo que sustituya al bien depreciado.

²² BLOCK, S. Y HIRT, G. (2001) Fundamentos de Gerencia Financiera. Editorial Irwin - Mc Graw Hill, 9° Edición, pp 77, Colombia

■ **Amortización de Diferidos.-** Se lo estima como un ajuste contable y no un gasto en efectivo; que no corresponde a una salida de caja en el periodo ya que este egreso se lo realiza una vez al año.

■ **Cargos por Provisiones:** Es un recurso que no se gasta en el mismo periodo, sino que se lo guarda para cuando este sea necesario, es decir, cuando realice un castigo contra la provisión generado por deudas incobrables etc. Cabe recalcar que estas fuentes son recursos inmovilizados o no utilizados sino hasta que se requiera.

c. Incremento de Capital.- Son recursos de los cuales dispone la empresa como resultado de las aportaciones de efectivo de los socios o accionistas, hay que recalcar que los fondos de utilidad obtenidos en la colocación de acción también representan una fuente para incremento de capital.

d. Aumento de Pasivos.- Permite saber o indica a las empresas si puede o no disponer de créditos adicionales, suministros por los acreedores. Con relación a los impuestos de renta por pagar, si estos aumentan el pasivo no es exactamente porque recibieron recursos del estado sino que la empresa ha generado estos recursos y los mantenga disponibles hasta que llegue el momento de pagarlos.

e. Disminución de Activos.- Al momento de que la empresa venda un activo fijo va a disminuir el activo generando un ingreso para la misma; pero si obtuvo una utilidad se la va a considerar en el Estado de Pérdidas y Ganancias como utilidad en venta de activos. Cuando se habla de las cuentas por cobrar también es considerada como una fuente porque cuando disminuye indica recuperación de cartera en el periodo.

Usos de Fondos.²³

Utilización de los recursos o que los va a utilizar. Incremento de Activos o Disminución de Pasivos o Patrimonio.

Cuentas:

a. Aumento de Activos.- Se los utiliza para la adquisición de activos fijos, entrega de cuentas por cobrar a cambio de productos o para acumularlos en caja y bancos de tal manera que incrementan los activos y disminuyen los pasivos.

b. Disminución de Pasivos.- Se utiliza estos recursos para cancelar o amortizar las obligaciones con los acreedores que tuvo que incurrir la

²³ EMERY, D; FINNERTY, J Y STOWE, J.: (2000), Fundamentos de Administración Financiera. Editorial Pearson, 1º Edición, Mexico.

empresa para cumplir con su razón de ser, entonces disminuye el pasivo e incrementa el activo.

c. Pérdidas Netas.- Se requiere de la utilización de recursos para poder solventar las pérdidas y por ende cubrir el faltante.

d. Pago de Dividendos o Reparto de Utilidades.- -Al momento de distribuir utilidades (obligaciones con los socios y accionistas), se requiere de la utilización de recursos para poder cumplir con este compromiso.

e. Readquisición de Acciones.- Se utilizan recursos de la empresa para readquirir en ocasiones sus propias acciones como estrategias de mercado para elevar el precio de las acciones y por ende maximizar el valor de las acciones y la empresa.

PLANEACIÓN FINANCIERA.²⁴

Consiste en estructurar hechos futuros, es decir, es una herramienta que aplica el administrador financiero, para la evaluación proyectada, estimada o futura de una empresa pública o privada y que sirve de base para la toma de decisiones.

²⁴ ORTEGA C. encontrado en artículos, recuperado de, [http:// www.articulos_finanzas./definicion-administracion-financiera](http://www.articulos_finanzas./definicion-administracion-financiera).

Importancia.

Es uno de los aspectos más importantes de las operaciones y subsistencia de una empresa, puesto que aporta una guía para la orientación, coordinación y control de sus actividades, para de esta manera poder alcanzar sus objetivos, además ayuda a disminuir riesgos, aprovechar las oportunidades, los recursos financieros y buscar las mejores fuentes de financiamiento.

Tipos de Planeación:**Planeación de efectivo.**

Son las entradas y salidas de dinero líquido que tiene un empresa en un periodo determinado, siendo este la columna vertebral de la misma porque sin ello se ignoraría si se dispone de suficiente efectivo para respaldar las operaciones o si se necesita de financiamiento bancario.

Planeación de actividades.

Esto implica la preparación adecuada de los estados financieros pro forma, es decir, las estimaciones futuras que se espera tener.

Presupuesto de Caja.

Tiene una perspectiva muy amplia sobre la ocurrencia de entradas y salidas de efectivo en un período determinado, permitiendo tomar las decisiones adecuadas sobre su utilización y manejo.

Pronóstico de Ventas.²⁵

El pronóstico de ventas es una estimación de las ventas futuras (ya sea en términos físicos o monetarios) de uno o varios productos (generalmente todos) para un periodo de tiempo determinado.

Tipos de pronósticos.

Pronóstico Externo.

Está sujeto a la relación que se pueda observar entre las ventas de la empresa y determinados indicadores económicos como el Producto Interno Bruto y el Ingreso Privado Disponible, estos dan un lineamiento de cómo se pueden comportar las ventas en un futuro.

²⁵ FINNERTY Douglas, (2000), Administración Financiera Corporativa, Quinta Edición, Editorial Educatemas, pp. 345, Quito-Ecuador.

■ **Pronóstico Interno.**

Se basa fundamentalmente en una estructuración de los pronósticos de ventas por medio de los canales de distribución de la empresa. Los datos que arroja este análisis dan una idea clara de las expectativas de ventas.

Estados Financieros Proforma.²⁶

Los estados financieros pro forma son las proyecciones financieras del proyecto de inversión que se elaboran para la vida útil estimada o también llamado horizonte del proyecto.

Dichos estados financieros revelan el comportamiento que tendrá la empresa en el futuro en cuanto a las necesidades de fondos, los efectos del comportamiento de costos, gastos e ingresos, el impacto del costo financiero, los resultados en términos de utilidades, la generación de efectivo y la obtención de dividendos.

Es importante señalar que los estados financieros pro forma sirven de base para los indicadores financieros que se elaboran al realizar la evaluación financiera del proyecto.

²⁶ BESLEY, S. Y BRIGHAM, E.: (2000), Fundamentos de Administración Financiera. Editorial, Mc Graw Hill, 12° Edición, Mexico

Los estados financieros pro forma fundamentales son:

- Estado de Resultados
- Balance General (o estado de situación financiera).
- el Flujo de Efectivo
- Estado de Origen y Aplicaciones.

Características.

Con base en ellos se planean las utilidades. Su elaboración depende de procedimientos técnicos para contabilizar costos, ingresos, gastos, activos, pasivos y capital social.

Los insumos que requieren son:

- ✓ Pronósticos de ventas del año próximo
- ✓ Presupuesto de efectivo
- ✓ Estados financieros del periodo actual

Su característica principal es presentar el horizonte en el tiempo de la inversión que se pretende efectuar. Va a coadyuvar, con otras técnicas financieras, el saber si es factible realizar el proyecto de inversión.

Objeto.

El objeto de un estado financiero es proporcionar información sobre las operaciones realizadas. Así, un estado de situación financiera informará

sobre la situación financiera; un estado de resultados mostrará en forma lógica cómo se generó la utilidad o la pérdida; un estado de cambio en la situación financiera mostrará en forma accesible al lector las fuentes de donde se obtuvieron los fondos o recursos, así como la aplicación que se hizo de ellos.

El objeto de los estados financieros proforma es mostrar retroactivamente la situación financiera que se hubiese tenido al incluirse hechos posteriores que se han realizado en los resultados reales.

Balance de Situación o Balance General Proforma.²⁷

El balance de situación proforma se define como el estado que presenta la situación financiera de una empresa en una fecha futura. En la elaboración de presupuestos, el balance de situación proforma se utiliza para mostrar el efecto de las operaciones planeadas de la firma sobre la situación financiera de la misma. Además es útil como medio para reunir las cifras presupuestadas con el fin de revisar su consistencia.

Básicamente existen dos procedimientos para proyectar el balance de situación. El primero y más formal es expresar los presupuestos en forma de asientos de diario y pasarlos a una hoja de trabajo para llegar así al

²⁷ Estados Financieros: Obtenido en:
[//www.encyclopediainanciera.com/estadosfinancieros/estados-financieros-proyectados.htm](http://www.encyclopediainanciera.com/estadosfinancieros/estados-financieros-proyectados.htm).

balance general para el fin del periodo. Las cifras iniciales son las de los saldos reales o las de los saldos estimados del año anterior al de vigencia del presupuesto.

Estimación de las diferentes partidas del Balance de Situación.

Bajo el procedimiento simplificado para preparar el balance de situación proforma, las principales partidas del activo, pasivo y patrimonio se determinan como sigue:

ACTIVO

Activo corriente

Efectivo

El saldo final de caja se obtiene como resultado del desarrollo del presupuesto de caja, cuyo procedimiento se describe en el punto 2.11.2.

Cuentas por cobrar - clientes

Las cuentas por cobrar a clientes se estiman de acuerdo con el monto de ventas presupuestado y el periodo medio de cobro previsto.

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar, que resultan de transacciones no realizadas con clientes, se determinan en base a la experiencia anterior y a las operaciones futuras previstas.

Inventarios

Los saldos finales de los inventarios de materias primas, productos en proceso y productos terminados se obtienen de los presupuestos respectivos.

Gastos pagados por adelantado

La estimación de los gastos pagados por adelantado se hace tomando en consideración la experiencia de años anteriores y las operaciones futuras previstas.

Valor original de activos fijos

El presupuesto de inversiones de capital, que incluye los desembolsos previstos para ampliaciones de la planta, reemplazos y traslados, proporciona las bases para estimar los valores presupuestados.

Depreciación acumulada

Los cargos anuales por depreciación, incluidos en los presupuestos permiten establecer el saldo final de las diversas cuentas de depreciación acumulada.

Otros activos

Se presupuestan de acuerdo a los saldos de años anteriores, teniendo en cuenta cualquier cambio previsto.

PASIVO

Pasivo corriente

Préstamos bancarios a corto plazo

Los préstamos bancarios se establecen conforme a la utilización por parte de la empresa de éste tipo de financiamiento, que servirán como fuente de apoyo para obtener liquidez y poder operar en sus actividades diarias o para invertir y lograr mayor rentabilidad para la empresa en un tiempo determinado.

Cuentas a pagar – proveedores

Las cuentas a pagar a proveedores se estiman teniendo presente el volumen de compras previsto y el periodo medio de pago.

Otras cuentas por pagar

Otras cuentas por pagar se presupuestan de acuerdo al comportamiento de años anteriores y a los cambios esperados.

Pasivos a largo plazo

Los pasivos a largo plazo se determinan conforme a los requerimientos que tenga la empresa de ésta forma de financiamiento.

PATRIMONIO

El patrimonio o capital contable de una empresa representa la financiación de activos proveniente de los aportes directos de los socios.

La terminología que se utiliza en ésta sección del balance difiere según las formas de organización.

Formato:

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.
BALANCE GENERAL PROFORMA AÑO 2014

1.	ACTIVO
1.1	Activo Corriente
1.1.1	Efectivo y Equivalentes al efectivo
1.1.2	Cuentas y Documentos por Cobrar
1.1.3	Inventarios
1.1.4	Activos Pagados por Anticipado
1.1.5	Activos por Impuestos Corrientes
	Total de Activo Corriente
1.2	Activo No Corriente
1.2.1	Propiedad Planta y Equipo
1.2.1.1	Construcciones en Curso
1.2.1.2	Muebles y Enseres
1.2.1.3	Equipo de Computación
1.2.1.4	(-) Depreciación Acumulada.
	Total de Propiedad Planta y Equipo
1.2.2	Activo a Largo Plazo
1.2.2.1	Cuentas y Documentos por Cobrar
	Total de Activo a Largo Plazo
	Total de Activo No Corriente
	TOTAL DE ACTIVOS
2	PASIVOS
2.1	Pasivo Corriente
2.1.1	Cuentas y Documentos por Pagar
2.1.2	Otras Obligaciones Corrientes
2.1.3	Cuentas por Pagar
2.1.4	Obligaciones emitidas a Corto Plazo
	Total de Pasivos Corriente
2.2	Pasivo No Corriente
2.2.1	Otros Pasivos no Corrientes
	Total de Pasivo No Corriente
	TOTAL PASIVOS
3	PATRIMONIO NETO
3.1	Capital Suscrito o Asignado
3.2	Resultados del Ejercicio
	Total Patrimonio
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

GERENTE

CONTADOR

Estado de resultados o Estado de Pérdidas y Ganancias Proforma.

El estado de resultados proforma refleja el método contable de acumulaciones, bajo el cual los ingresos, los costos y los gastos se comparan dentro de periodos de tiempo idénticos. Describe en forma compendiada las transacciones que darán como resultado una pérdida o una ganancia para los propietarios de una empresa. Completados los presupuestos anteriormente descritos, es posible formular el presupuesto del estado de resultados proforma luego de calcular algunas cifras adicionales. Esto permitirá establecer si los planes son o no satisfactorios desde el punto de vista de las utilidades.

Ventas brutas

Constituyen la facturación a los clientes por las mercaderías vendidas durante el periodo cubierto por el estado de resultados.

Ventas netas

Representan la suma de dinero recibida o que se puede esperar recibir por las mercaderías vendidas. Se obtienen por diferencia entre el total de ventas brutas menos el importe de las devoluciones y descuentos.

Costo de ventas

Representa el costo de las mercaderías vendidas. Se obtiene como la suma total del costo de producción más o menos los cambios en los inventarios de productos en proceso y de productos terminados.

Gastos de administración

Constituye el conjunto de gastos incurridos en la dirección general de una empresa no relacionados con una actividad específica de la misma, como en el caso de las actividades de ventas o de fabricación.

Gastos de venta

Comprenden aquellos gastos relacionados con la promoción, la realización de ventas y la entrega de los bienes vendidos.

Otros (ingresos) y gastos - neto

Generalmente se incluyen en este grupo las partidas de ingresos y gastos que no corresponden a la actividad principal de la firma.

Formato:

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROFORMA AÑO 2014**

4	INGRESOS
4.1	Ingresos Operacionales
4.1	Prestación de Servicios
	TOTAL DE INGRESOS
5	COSTOS Y GASTOS
5.2	GASTOS
5.2.1	Gastos de Venta
5.2.1.1	Mantenimiento y Reparaciones
5.2.1.2	Publicidad y Promoción
5.2.1.3	Combustible
5.2.1.4	Comisiones
5.2.1.5	Suministros y Materiales
5.2.1.6	Impuestos Contribuciones y otros
5.2.1.7	Depreciaciones
5.2.2	Gastos Administrativos
5.2.2.1	Honorarios Profesionales
5.2.2.2	Arrendamientos
5.2.2.3	Beneficios Sociales
5.2.2.4	Servicios Públicos
5.2.2.5	Aportes a la Seguridad Social
5.2.2.6	Sueldos y Salarios
5.2.2.7	Pago por Otros Servicios
	Total de Gastos
	Perdida / Ganancia Del Ejercicio

GERENTE

CONTADOR.

e) MATERIALES Y MÉTODOS

Para el desarrollo del presente trabajo de tesis se utilizaron los siguientes materiales: Flash Memory, Impresiones, Materiales de escritorio, Anillado, Hojas papel boom.

MÉTODOS

Científico.

Sirvió para buscar y alcanzar la verdad de los hechos, que se suscitan en la constructora PROINJAR S.A, para lo cual se utilizó la observación que permitió conocer más a fondo la veracidad de las causas mediante la recolección de información necesaria con la finalidad de aportar con soluciones a los diferentes problemas que afectan el desarrollo de la compañía.

Deductivo.

Se aplicó para la realización de un estudio interno y externo mediante la obtención de información necesaria para la elaboración de los objetivo a través de la aplicación de herramientas y técnicas para la constructora e inmobiliaria PROINJAR S.A.

Inductivo.

Este método se lo utilizó para elaboración de conclusiones y recomendaciones luego de haber realizado todo el proceso de administración financiera que permitió ayudar al desarrollo empresarial.

Analítico.

Se lo llevo a cabo al momento de interpretar y analizar los resultados obtenidos luego de haber aplicado cada una de las herramientas y técnicas de administración financiera y así poder conocer el motivo de los resultados obtenidos.

Sintético.

Este método sirvió para redactar los contenidos teóricos en la revisión de literatura referentes a la Administración Financiera para procesar adecuadamente la información obtenida en el trabajo de campo.

Matemático.

Sirvió para realizar los diversos cálculos que permitieron conocer de una forma más veras la realidad económica financiera de la compañía, que se llevó a cabo para el desarrollo del presente trabajo.

Estadístico.

Ayudó a la obtención, representación, simplificación, análisis, interpretación y proyección de las características, variables o valores numéricos obtenidos de la compañía PROINJAR mismo que sirvió para una mejor comprensión de la realidad y una optimización en la toma de decisiones.

f) RESULTADOS.

CONTEXTO EMPRESARIAL

RESEÑA HISTORICA

La Constructora e Inmobiliaria PROINJAR S.A, dedicada a la construcción de Diseños de Viviendas y Distribución de Inmuebles nuevos o usados con número de RUC: 1191729214001, ubicada en la provincia de Loja, cantón Loja, calles 18 de Noviembre entre Colón e Imbabura, la cual desde el 19 de enero del 2009 está constituida ante el notario quinto del Cantón Loja, Dr. Galo Castro, posee un RUC: 1191729214001. Llevando así 5 años en el mercado, la misma que se encuentra inscrita legalmente en la Superintendencia de Compañías para su normal funcionamiento, está conformada por cinco socios los cuales aportaron doscientos dólares cada uno para su constitución, iniciando con un capital de mil dólares, cuenta con una Contadora la cual presenta los estados financieros de forma anual.

La Constructora ha logrado en el transcurso del tiempo posesionarse en el mercado superando a la competencia ofreciendo servicios garantizados de calidad con personal idóneo y capacitado para satisfacer la demanda de la localidad.

Misión.

Diseñar, Construir y Comercializar Futuro y Bienestar, Generando Productos y Servicios Inmobiliarios, mediante el desarrollo de conceptos Innovadores de Arquitectura, Construcción y Servicios de Alta Calidad.

Visión.

En cinco años llegaremos a ser líderes por la sociedad y tendremos una proyección sólida a nivel Nacional, Construyendo y Comercializando nuestros Productos y Servicios Inmobiliarios adaptándonos a las necesidades con valores tangibles e intangibles de nuestros clientes y colaboradores.

Objetivos.

- Brindar capacitación como información para una mejor toma de decisiones a nuestros clientes.
- Brindar un servicio diferenciado con respecto a nuestros competidores.
- Contar con una fuerza de venta calificada y comprometida con el negocio.
- Ofrecer productos de calidad y a precios cómodos.

Valores y Principios.

- ❖ **Confianza.-** Buscamos crear una cultura donde se desarrolle un alto nivel de confianza, con estructuras y sistemas alineados y basados en el principio de mentalidad de abundancia, el cual parte de la base que hay para todos, compartiendo logros y reconocimiento.

- ❖ **Excelencia.-** Solo cuando nos exigimos un creciente desempeño podemos contender contra la tolerancia, con alto nivel de compromiso, una cultura de optimización incansable y sobre todo, un liderazgo enfocado al alto rendimiento.

- ❖ **Trabajo en Equipo:** Se fomentará el trabajo en equipo, en un ambiente constructivo y de comunicación abierta entre los que trabajamos en nuestra compañía.

- ❖ **Respeto.** Escuchamos y valoramos a los demás buscando armonía personal y laboral con un trato justo a todos.

- ❖ **Responsabilidad.** Ser responsable es tener la capacidad de reconocer el alcance de las acciones y consecuencias, y por ende de responder por ellas.

SOCIOS FUNDADORES	SERVICIOS
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Licda. Betty Jaramillo Castillo. ➤ Ing. Reinaldo Jaramillo Castillo. ➤ Sra. Elena Jaramillo Castillo. ➤ Sr. Lizardo Jaramillo Castillo. ➤ Sra. Teresa Jaramillo Castillo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Venta de Viviendas Multifamiliares • Lotes • Departamentos • Oficinas • Toda Clase de Inmuebles

BASE LEGAL.

Las Leyes y demás Normativas bajo las cuales la compañía desarrolla sus actividades son:

- Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.
- Ley de Seguridad Social
- Ley de la Superintendencia de Compañías.
- Código de Trabajo.

ANALISIS VERTICAL DEL BALANCE GENERAL AÑO 2012.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.				
BALANCE GENERAL				
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012				
CODIGO	CUENTAS	AÑO 2012	%	VARIACION
1	ACTIVO			
1.1	Activo Corriente			
1.1.1	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4.406,71	18,65	
1.1.2	Cuentas y Documentos por Cobrar	2.061,06	8,72	
1.1.3	Otras Cuentas y Documentos por Cobrar	305,05	1,29	
1.1.4	Inventario	14.910,31	63,12	
1.1.5	Inventario Repuestos, Herramientas y Accesorio	464,36	1,97	
1.1.6	Crédito Tributario a favor del sujeto Pasivo (IVA)	1.308,61	5,54	
1.1.7	Crédito Tributario a favor del sujeto Pasivo (Renta)	167,15	0,71	
	Total de Activo Corriente	23.623,25	100,00	17,22
1.2	Activo No Corriente			
1.2.1	Propiedad Planta y Equipo			
1.2.1.1	Muebles y Enseres	5.892,84	12,56	
1.2.1.2	Equipo de Computación	2.313,84	4,93	
1.2.1.3	(-) Depreciación Acumulada.	-1.560,74	-3,33	
1.2.1.4	Obras en Proceso	40.265,66	85,84	
	Total de Propiedad Planta y Equipo	46.911,60	100,00	34,19
1.2.2	Activo Diferido			
1.2.2.1	Otros Activos Diferidos	60,17	100,00	
	Total de Activo Diferido	60,17	100,00	0,04
1.2.3	Activo a Largo Plazo			
1.1.3.1	Cuentas y Documentos por Cobrar	66.604,18	100,00	
	Total de Activo a Largo Plazo	66.604,18	100,00	48,55
	Total de Activo No Corriente	113.575,95		82,78
	TOTAL DE ACTIVOS	137.199,20		100,00
2	PASIVOS			
2.1	Pasivo Corriente			
2.1.1	Cuentas y Documentos por Pagar	10.520,90	10,97	
2.1.2	Otras Obligaciones Corrientes	12.889,47	13,44	
2.1.3	Cuentas por Pagar	66.682,73	69,54	
2.1.4	Obligaciones emitidas a Corto Plazo	5.791,48	6,05	
	Total de Pasivos Corriente	95.884,58	100,00	69,89
2.2	Pasivo No Corriente			
2.2.1	Otros Pasivos no Corrientes	26.517,20	100,00	
	Total de Pasivo No Corriente	26.517,20	100,00	19,33
	TOTAL PASIVOS	122.401,78		89,20
3	PATRIMONIO NETO			
3.1	Capital Suscrito o Asignado	1.000,00	6,76	
3.2	Reservas	660,67	4,46	
3.3	Resultados Acumulados	11.576,70	78,23	
3.4	Resultados del Ejercicio	1.560,05	10,55	
	Total Patrimonio	14.797,42	100,00	10,78
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	137.199,20		100,00

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

**ESTRUCTURA FINANCIERA AL ESTADO DE SITUACIÓN
FINANCIERA DEL AÑO 2012.**

CUADRO N° 1

ACTIVOS	PASIVOS
Activo Corriente \$23.623,25 17,22%	\$122.401,78 89,20%
Activo no Corriente \$113.575,95 82,78%	PATRIMONIO \$14.797,42 10,78%
TOTAL DE ACTIVOS \$137.199,20 100%	TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO \$137.199,20 100%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Dentro de la estructura financiera de la compañía Proinjar S.A podemos mencionar que en activo corriente cuenta con 17,22%, siendo un porcentaje mínimo que no beneficia a la inmobiliaria puesto que no puede operar al momento de adquirir mercancías, pagar a proveedores, y obtener activos fijos es decir con sus activos corrientes no puede hacer frente a sus pasivos corrientes.

En activo no corriente tiene 82,78%, cabe mencionar que este porcentaje es elevado debido a la gran concentración que existe en cuentas y documentos por cobrar que mantiene la compañía con sus clientes que es de \$66.604,18, esto se debe a construcciones que ha tenido y que no han sido recuperados.

Así mismo el pasivo tiene 89,22%, dentro de este grupo el mayor porcentaje se encuentra en pasivo corriente demostrando que la compañía tiene obligaciones adquiridas con terceros en un corto plazo situación que se ha dado por las construcciones que la inmobiliaria realizó este año. Mientras que el patrimonio que posee la constructora es de 10,78% que corresponde la principal fuente de financiamiento, para el desarrollo de sus actividades, es así que la empresa no trabaja con recursos propios al contrario trabaja en gran proporción con recursos ajenos.

ANALISIS VERTICAL DE LOS ACTIVOS CORRIENTES

CUADRO N° 2

Activo Corriente	Valores	Porcentaje
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	\$4.406,71	18,65%
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	\$2.061,06	8,72%
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar	\$305,05	1,29%
Inventario	\$14.910,31	63,12%
Inventario Repuestos, Herramientas y Accesorio	\$464,36	1,97%
Crédito Tributario a favor del sujeto Pasivo (IVA)	\$1.308,61	5,54%
Crédito Tributario a favor del sujeto Pasivo (Renta)	\$167,15	0,71%
Total de Activo Corriente	\$23.623,25	100%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La Constructora Proinjar posee en efectivo 18,65%, mismo que sirve para poder cubrir cualquier obligación o compra que sea necesario para el

funcionamiento de sus actividades. En cuentas y documentos por cobrar a los clientes tiene 8,72%, como también otras cuentas y documentos por cobrar con 1,29%, lo que demuestra que la empresa no está dando financiamiento a corto plazo a sus clientes por los servicios que presta, en inventarios cuenta con 63,12% e inventarios repuestos herramientas tiene 1,97%, aquí se encuentran los materiales para la construcción, lo que significa que su mayor porcentaje se encuentra concentrado y con un porcentaje en activos por impuestos en lo que se refiere a (IVA) 5,54% y (RENTA) 0,71% dicha proporción beneficia a la empresa ya que será considerado crédito tributario y servirá para la declaración del siguiente periodo.

ANALISIS VERTICAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE

CUADRO N°3

Activo no Corriente	Valores	Porcentaje
Propiedad Planta y Equipo	\$46.911,60	41,30%
Activo Diferido	\$60,17	0,05%
Activo a Largo Plazo	\$66.604,18	58,64%
Total de Activo no Corriente	\$113.575,95	100%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Dentro de activo no corriente la compañía posee 41,30% en lo que respecta propiedad planta y equipo, el mismo que sirve para desarrollar su actividad operacional de la inmobiliaria, mientras que en activo diferido

tiene 0,05% siendo este un porcentaje mínimo que la inmobiliaria posee por algún otro servicio y en activo a largo plazo el 58,64% reflejando el mayor porcentaje esto se debe a la gran cantidad de cuentas y documentos por cobrar que la empresa mantiene a largo plazo, situación que fue provocado por las construcciones que la empresa realizó este año.

ANALISIS VERTICAL DEL PASIVO CORRIENTE.

CUADRO N°4

Pasivo Corriente	Valores	Porcentaje
Cuentas y Documentos por Pagar	\$10.520,90	10,97%
Otras Obligaciones Corrientes	\$12.889,47	13,44%
Cuentas por Pagar	\$66.682,73	69,54%
Obligaciones emitidas a Corto Plazo	\$5.791,48	6,04%
Total de Pasivos Corriente	\$95.884,58	100%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Al analizar el pasivo corriente se encuentra que la compañía posee en Cuentas y Documentos por Pagar 10,97% y en Cuentas por Pagar 69,54%, estos dos rubros representan su mayor concentración debido al servicio de construcción que la empresa brindo en este año, en la actualidad la compañía ya no realiza construcciones solamente brinda el servicio de inmobiliaria, en otras Obligaciones Corrientes 13,44%, en y Obligaciones emitidas a Corto Plazo el 6,04% constituyéndose en

obligaciones lo que provoca que la compañía presente sobre endeudamiento.

ANALISIS VERTICAL DEL PASIVO NO CORRIENTE.

CUADRO N°5

Pasivo No Corriente	Valores	Porcentaje
Otros Pasivos no Corrientes	\$26.517,20	100%
Total de Pasivo No Corriente	\$26.517,20	100%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Dentro de pasivo no corriente se encuentra un solo rubro representado el 100% que se refiere a otros pasivos no corrientes con un valor absoluto de \$26.517,20 lo que significa que la constructora mantiene obligaciones a largo plazo, debido a las construcciones que la compañía realizó en este periodo y son cuentas que no se han liquidado hasta la actualidad, presentando un alto riesgo de liquidez al momento que la empresa haga frente a dichas obligaciones.

ANALISIS VERTICAL DEL PATRIMONIO.

CUADRO N°6

PATRIMONIO	Valores	Porcentaje
Capital Suscrito o Asignado	\$1.000,00	6,76%
Reservas	\$660,67	4,46%
Resultados Acumulados	\$11.576,70	78,23%
Resultados del Ejercicio	\$1.560,05	10,54%
Total Patrimonio	\$14.797,42	100%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Como podemos observar el patrimonio de la inmobiliaria cuenta con un capital suscrito o asignado 6,76%, el cual sirvió para la constitución de la compañía, en reservas 4,46%, dicho porcentaje es necesario para la misma ya que necesita tener reservas en caso de cualquier dificultad que se presente, resultados acumulados 78,23% este rubro es considerado de las utilidades que ha venido arrastrando de periodos anteriores y en resultados del ejercicio 10,54% siendo el resultado producto de la actividad que ejecuto la inmobiliaria.

ANALISIS VERTICAL DEL ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

AÑO 2012.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.				
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS				
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.				
CODIGO	CUENTAS	2012	%	VARIACION
4	INGRESOS			
4.1	Ingresos Operacionales	21.841,67		
4.1.1	Prestación de Servicios	21.841,67	99,01	
4.2	Ingresos no Operacionales	218,07		
4.2.1	Intereses Financieros	218,07	0,99	
	TOTAL DE INGRESOS	22.059,74		100,00
5	COSTOS Y GASTOS			
5.1	Costo de Ventas	1218,72	5,52	
5.1.1	Materiales Utilizados y Productos Vendidos	1218,72	5,52	
5.1.2	Otros Costos Indirectos	4.619,64	20,95	
5.1.2.1	Mantenimiento y Reparaciones	398,47	1,81	
5.1.2.2	Suministros Materiales y Repuestos	1.125,96	5,10	
5.1.2.3	Pago por Otros Bienes	3.003,28	13,61	
5.1.2.4	Promoción y Publicidad	41,00	0,19	
5.1.2.5	Transporte	32,00	0,15	
5.1.2.6	Combustible	18,93	0,09	
	Total de Costos	5838,36		26,47
5.2	GASTOS			
5.2.1	Gastos de Venta	11.077,96	49,73	
5.2.1.1	Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas	3.846,08	17,43	
5.2.1.2	Mantenimiento y Reparaciones	644,39	2,82	
5.2.1.3	Combustible	50,92	0,22	
5.2.1.4	Impuestos, Contribuciones y Otros	4.463,77	20,13	
5.2.1.5	Transporte	1.140,00	5,10	
5.2.1.6	Gastos de Gestión	173,08	0,70	
5.2.1.7	Notarios y Registradores de la Propiedad	759,72	3,33	
5.2.1.8	Depreciaciones	560,69	2,45	
5.2.1.8.1	Depreciación de Equipo de Computación	356,41	1,52	
5.2.1.8.2	Depreciación de Equipo de Oficina	204,28	0,93	
5.2.2	Gastos Administrativos	3022,68	14,28	
5.2.2.1	Beneficios Sociales	172,37	0,78	
5.2.2.2	Servicios Públicos	1.026,09	4,65	
5.2.2.3	Aportes a la Seguridad Social	165,18	0,75	
5.2.2.4	Sueldos y Salarios	1.321,19	5,89	
5.2.2.5	Pago por Otros Servicios	30,80	0,14	
5.2.2.6	Pago por Otros Bienes	479,42	2,07	
	Total de Gastos	14661,33		66,46
	TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	20.499,69	92,93	
	Perdida / Ganancia Del Ejercicio	1.560,05	7,07	100,00

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

**ESTRUCTURA ECONÓMICA DEL ESTADO DE PÉRDIDAS Y
GANANCIAS DEL AÑO 2012.**

CUADRO N°7

<p align="center">INGRESOS</p> <p>Ingresos Operacionales \$21.841,67 99,01%</p>	<p align="center">COSTOS</p> <p>\$5.838,36 26,47%</p>
<p>Ingresos no Operacionales \$218,07 0,99%</p>	<p align="center">GASTOS</p> <p>\$14.661,33 66,46%</p>
<p align="center">TOTAL DE INGRESOS \$22.059,74 100%</p>	<p align="center">TOTAL DE COSTOS Y GASTOS \$20.499,69 92,93%</p>
	<p align="center">UTILIDAD \$1.560,05 7,07%</p>

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Dentro de la estructura del estado de pérdidas y ganancias se puede evidenciar que del 100% de ingresos correspondiente a un valor absoluto de \$22.059,74 se divide en ingresos operacionales con 99,01% por la prestación de servicios e ingresos no operacionales con 0,99%, mientras que los gastos representan el 92,93% o en términos cuantitativos \$20.499,69, esto son todos aquellos desembolsos que la inmobiliaria incurrió para poder prestar sus servicios a la comunidad Lojana, lo que

resulta una desventaja por el excesivo porcentaje que tiene en los egresos, es por ello que obtuvo una mínima utilidad de 7,07% que no es ventajoso ya que podría incurrir en problemas de liquidez y solvencia.

ANALISIS VERTICAL DE INGRESOS.

CUADRO N°8

INGRESOS OPERACIONALES	VALOR	PORCENTAJE
Prestación de Servicios	\$21.841,67	99,01%
TOTAL DE INGRESOS OPERACIONALES	\$21.841,67	99,01%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Dentro del rubro ingresos operacionales que percibe la compañía se encuentra la prestación de servicios con 99,01% lo que significa que la inmobiliaria obtiene sus ingresos en su gran mayoría por la función que ella realiza como la prestación de servicio de inmobiliaria y constructora.

ANALISIS VERTICAL DE INGRESOS NO OPERACIONALES.

CUADRO N°9

Ingresos no Operacionales	VALOR	PORCENTAJE
Intereses Financieros	\$218,07	0,99%
TOTAL DE INGRESOS NO OPERACIONALES	\$218,07	0,99%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

En cuanto a los ingresos no operacionales la compañía obtiene un mínimo porcentaje en cuanto a intereses financieros de 0,99%, estos ingresos se refieren a los intereses que obtiene por las cuentas que posee en distintos bancos como también en cooperativas representando un beneficio para la empresa.

ANALISIS VERTICAL DE COSTOS.**CUADRO N°10**

COSTOS	VALOR	PORCENTAJE
Costo de Ventas y Producción	\$1.218,72	5,52%
Otros Costos Indirectos de Fabricación	\$4.619,64	20,95%
TOTAL DE COSTOS	\$5.838,36	26,47%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Una vez analizado los costos podemos decir que en cuanto a costo de ventas y producción representa el 5,52% siendo un rubro mínimo lo cual es favorable para la compañía ya que compra sus materiales a menores costos los cuales fueron utilizados para la construcción; y otros costos indirectos de 20,95% aquí se reflejan tanto los suministros como también los costos para dar a conocer el servicio que presta.

ANALISIS VERTICAL DE GASTOS.

CUADRO N°11

GASTOS	VALOR	PORCENTAJE
Gastos de Venta	\$11.077,96	49,73%
Depreciaciones	\$560,69	2,45%
Gastos Administrativos	\$3.022,68	14,28%
TOTAL DE GASTOS	\$14.661,33	66,46%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La compañía presenta gastos de venta de 49,73%, en los cuales ha incurrido para brindar su servicio y así tenga mayor acogida por parte de los clientes satisfaciendo la demanda de dichos productos, posicionándose en el mercado con la finalidad de obtener rentabilidad; depreciaciones 2,45%, se refiere al gasto que tiene por los activos fijos que la inmobiliaria posee y en gastos administrativos el 14,28%, determina los gastos que la compañía tiene por pagos a empleados y beneficios, porcentaje que no es muy significativo lo cual resulta favorable para la inmobiliaria ya que no cuenta con gastos innecesarios.

ANALISIS VERTICAL DEL BALANCE GENERAL AÑO 2013.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.				
BALANCE GENERAL				
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013				
CODIGO	CUENTAS	AÑO 2012	%	VARIACION
1	ACTIVO			
1.1	Activo Corriente			
1.1.1	Efectivo y Equivalentes al efectivo	15.244,87	26,53	
1.1.1.1	Caja	460,86	0,80	
1.1.1.1.2	Caja Chica Corretaje	-57,45	-0,10	
1.1.1.1.3	Caja Chica Construcciones	229,83	0,40	
1.1.1.1.4	Caja Chica Construcciones JT	288,48	0,50	
1.1.1.2	Bancos	14.784,01	25,73	
1.1.1.2.1	Codepro 840101000949	707,28	1,23	
1.1.1.2.2	Banco Pichincha 3426433104	3.579,79	6,23	
1.1.1.2.3	Nuevos Horizontes 201011731	1.459,81	2,54	
1.1.1.2.4	Banco de Guayaquil 0021014923	-119,97	-0,21	
1.1.1.2.5	Certificados de Aportación Nuevos	17,00	0,03	
1.1.1.2.6	CACPE LOJA	9.140,10	15,91	
1.1.2.	Cuentas y Documentos por Cobrar	19.808,56	34,47	
1.1.2.1	Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	19.808,56	34,47	
1.1.3	Inventarios	15.370,38	26,75	
1.1.3.1	Inventario	14.906,02	25,94	
1.1.3.2	Inventario Repuestos, Herramientas y Accesorio	464,36	0,81	
1.1.4	Activos Pagados por Anticipado	60,17	0,10	
1.1.4.1	Activos Pagados por Anticipados	60,17	0,10	
1.1.5	Activos por Impuestos Corrientes	6.981,72	12,15	
1.1.5.1	Crédito Tributario a favor del sujeto Pasivo (IVA)	5.050,25	8,79	
1.1.5.2	Crédito Tributario a favor del sujeto Pasivo (Renta)	1.931,47	3,36	
	Total de Activo Corriente	57.465,70	100,00	30,57
1.2	Activo No Corriente			
1.2.1	Propiedad Planta y Equipo			
1.2.1.1	Construcciones en Curso	60.850,51	46,62	
1.2.1.2	Muebles y Enseres	8.300,64	6,36	
1.2.1.3	Equipo de Computación	3.748,51	2,87	
1.2.1.4	(-) Depreciación Acumulada.	-3.072,76	-2,35	
	Total de Propiedad Planta y Equipo	69.826,90	53,50	
1.2.2	Activo a Largo Plazo			
1.2.2.1	Cuentas y Documentos por Cobrar	60.701,50	46,50	
	Total de Activo a Largo Plazo	60.701,50	46,50	
	Total de Activo No Corriente	130.528,40	100,00	69,43
	TOTAL DE ACTIVOS	187.994,10		100,00
2	PASIVOS			
2.1	Pasivo Corriente			
2.1.1	Cuentas y Documentos por Pagar	20.113,26	19,63	
2.1.2	Otras Obligaciones Corrientes	14.537,39	14,19	
2.1.3	Cuentas por Pagar	58.782,73	57,37	
2.1.4	Obligaciones emitidas a Corto Plazo	9.023,75	8,81	
	Total de Pasivos Corriente	102.457,13	100,00	54,50
2.2	Pasivo No Corriente			
2.2.1	Otros Pasivos no Corrientes	69.052,75	100,00	
	Total de Pasivo No Corriente	69.052,75	100,00	36,73
	TOTAL PASIVOS	171.509,88		91,23
3	PATRIMONIO NETO			
3.1	Capital Suscrito o Asignado	1.000,00	6,07	
3.2	Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-1.593,36	-9,67	
3.4	Reservas	660,67	4,01	
3.5	Resultados Acumulados	14.434,42	87,57	
3.6	Resultados del Ejercicio	1.982,49	12,03	
	Total Patrimonio	16.484,22	100,00	8,77
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	187.994,10		100,00

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACION: La Autora

**ESTRUCTURA FINANCIERA AL ESTADO DE SITUACIÓN
FINANCIERA DEL AÑO 2013.**

CUADRO N°12

ACTIVOS		PASIVOS	
Activo Corriente			
\$57.465,70	30,57%	\$171.509,88	91,23%
Activo no Corriente		PATRIMONIO	
\$130.528,40	69,43%	\$16.484,22	8,77%
TOTAL DE ACTIVOS		TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO	
\$187.994,10	100%	\$187.994,10	100%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Una vez representada la estructura financiera podemos mencionar que en activo corriente cuenta con 30,57% constituyéndose en la columna principal de la compañía la misma que sirve para poner en marcha sus actividades, en este caso se puede apreciar que el activo corriente que posee es muy reducido afectando la seguridad de la misma, causando problemas de solvencia y liquidez al momento de hacer frente a sus obligaciones. En activo no corriente con 69,43%, valor que no favorece a la inmobiliaria ya que este rubro sería recuperado a largo plazo esto hace referencia a las cuentas que la empresa ha venido arrastrando de periodos anteriores debido a la función de constructora que realizaba,

mientras que en financiamiento tiene 91,23% su mayor concentración mantiene tanto en cuentas por pagar a corto plazo como a largo plazo se refiere a las obligaciones que aún no han sido liquidadas de periodos anteriores resultando desfavorable para la misma ya que en caso de cubrir con dichos montos no tendría la liquidez suficiente para hacerlo. Mientras que en el patrimonio tiene 8,77%, lo que indica que la compañía no cuenta con capital propio, al contrario trabaja con recursos de terceros, lo cual no es adecuado que la constructora mantenga un capital muy reducido ya que por el sobre endeudamiento que posee necesitaría de mayor capital para cubrir dichas obligaciones.

ANALISIS VERTICAL DEL ACTIVO CORRIENTE.

CUADRO N°13

Activo Corriente	VALOR	PORCENTAJE
Efectivo y Equivalentes al efectivo	\$15.244,87	26,53%
Cuentas y Documentos por Cobrar	\$19.808,56	34,47%
Inventarios	\$15.370,38	26,75%
Anticipos Pagados	\$60,17	0,10%
Activos por Impuestos Corrientes	\$6.981,72	12,15%
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE	\$57.465,70	100%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La compañía posee en efectivo 26,53%, valor que se encuentra distribuido en caja chica la misma que sirve para cubrir cualquier actividad que se presente durante el día, como también bancos aquí se encuentra la mayor concentración ya que la empresa tiene su dinero depositado en diferentes cuentas que tiene en distintos bancos como son el banco de Pichincha con la cuenta #3426433104 y en el banco de Guayaquil con la cuenta #0021014923 de igual manera en cooperativas como: CODEPRO cta.# 840101000949, Nuevos Horizontes #201011731 entre otras, las mismas que servirán para adquirir algún bien que se requiera o a su vez cubrir con alguna obligación que se presente, cuentas y documentos por cobrar 34,47%, siendo este rubro mayor esto se debe a las cuentas que tiene pendientes y que no han sido recuperadas, en inventario el 26,75%, aquí se encuentra los materiales sobrantes del año anterior por las construcciones realizadas ya que en este año la compañía no realiza construcciones solamente se dedica a comisionar por la venta de bienes inmuebles y en activos por impuestos corrientes 12,15% dicha proporción beneficia a la compañía ya que será considerado crédito tributario y servirá para la declaración del siguiente periodo.

ANALISIS VERTICAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE.

CUADRO N°14

Activo no Corriente	VALOR	PORCENTAJE
Propiedad Planta y Equipo	\$69.826,90	37,14%
Activo a Largo Plazo	\$60701,50	32,29%
Total de Activo No Corriente	\$130.528,40	69,43%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

En el año 2013 presenta en propiedad planta y equipo 37,14% debido a las obras en proceso que la compañía viene arrastrando del periodo anterior ya que no han sido liquidados, y en activo a largo plazo 32,29% aquí se establece las cuentas y documentos por cobrar de igual manera son cuentas que aún no han sido liquidadas hasta la actualidad por las construcciones realizadas en el periodo anterior.

ANALISIS VERTICAL DEL PASIVO CORRIENTE

CUADRO N°15

Pasivo Corriente	VALOR	PORCENTAJE
Cuentas y Documentos por Pagar	\$20.113,26	19,63%
Otras Obligaciones Corrientes	\$14.537,39	14,19%
Cuentas por Pagar	\$58.782,73	57,37%
Obligaciones emitidas a Corto Plazo	\$9.023,75	8,81%
Total de Pasivos Corriente	\$102.457,13	100%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

En cuanto a pasivo corriente la cuenta documentos por pagar tiene 19,63% y cuentas por pagar 57,37%, rubros significativos esto se debe a obligaciones que viene arrastrando del periodo anterior, otras obligaciones corrientes 14,19%, y en obligaciones emitidas a corto plazo 8,81% igualmente son deudas que la empresa posee con terceros provocando que la compañía se encuentre en riesgo de liquidez al momento de hacer frente a sus obligaciones.

ANALISIS VERTICAL DEL PASIVO NO CORRIENTE.**CUADRO N°16**

Pasivo No Corriente	VALOR	PORCENTAJE
Otros Pasivos no Corrientes	\$69.052,75	36,73%
Total de Pasivo No Corriente	\$69.052,75	36,73%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Luego de haber realizado la representación gráfica podemos observar que la cuenta otros pasivos no corrientes tiene 36,73%, situación que

presenta por las obligaciones que la compañía mantiene con terceros pero a largo plazo.

ANALISIS VERTICAL DEL PATRIMONIO

CUADRO N°17

PATRIMONIO NETO	VALOR	PORCENTAJE
Capital Suscrito o Asignado	\$1.000,00	6,07%
Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	\$-1.593,36	-9,67%
Reservas	\$660,67	4,01%
Resultados Acumulados	\$14.434,42	87,57%
Resultados del Ejercicio	\$1.982,49	12,03%
Total Patrimonio	\$16.484,22	100%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La Inmobiliaria presenta un patrimonio el mismo que se encuentra dividido en capital suscrito con el 12,03%, fue utilizado para la constitución de la compañía a fin de crear una fuente de empleo y percibir utilidades satisfaciendo la demanda; en resultados acumulados cuenta con -9,67%, esto permitirá contar con recursos para posibles pérdidas acumuladas o en caso de liquidación de la compañía por lo tanto se constituye una reserva para la misma; en la cuenta reservas posee 4,01%, recursos originados por beneficios de la compañía lo que permitirá absorber cualquier eventualidad siempre y cuando lo apruebe la junta general de accionistas, resultados acumulados 87,57%, se determina los resultados

que la empresa ha venido arrastrando de periodos anteriores y en resultado del ejercicio 12,03%, siendo la utilidad de los recursos que provienen principalmente por la actividad que la inmobiliaria realiza.

ANALISIS VERTICAL DEL ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AÑO 2013.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.				
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS				
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.				
CODIGO	CUENTAS	2012	%	VARIACION
4	INGRESOS			
4.1	Ingresos Operacionales	37.490,96		
4.1.2	Prestación de Servicios	37.490,96	99,58	
4.2	Ingresos no Operacionales	158,65	0,42	
4.2.1	Intereses Financieros	61,14	0,16	
4.2.2	Otros Intereses	97,51	0,26	
	TOTAL DE INGRESOS	37.649,61		100,00
5	COSTOS Y GASTOS			
5.2	GASTOS			
5.2.1	Gastos de Venta	14907,44		39,60
5.2.1.1	Mantenimiento y Reparaciones	676,48	1,80	
5.2.1.2	Publicidad y Promoción	789,00	2,10	
5.2.1.3	Combustible	17,84	0,05	
5.2.1.4	Comisiones	11.362,53	30,18	
5.2.1.5	Suministros y Materiales	5,62	0,01	
5.2.1.6	Impuestos Contribuciones y otros	543,95	1,44	
5.2.1.7	Depreciaciones	1.512,02	4,02	
5.2.2	Gastos Administrativos	20759,68		55,14
5.2.2.1	Honorarios Profesionales	42,50	0,11	
5.2.2.2	Arrendamientos	500,00	1,33	
5.2.2.3	Beneficios Sociales	2.470,77	6,56	
5.2.2.4	Servicios Públicos	1.837,64	4,88	
5.2.2.5	Aportes a la Seguridad Social	1.466,67	3,90	
5.2.2.6	Sueldos y Salarios	12.370,94	32,86	
5.2.2.7	Pago por Otros Servicios	2071,16	5,50	
	Total de Gastos	35667,12	94,73	
	Perdida / Ganancia Del Ejercicio	1.982,49	5,27	100,00

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

ESTRUCTURA ECONÓMICA DEL ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL AÑO 2013

GRAFICO N°18

INGRESOS	GASTOS
Ingresos Operacionales \$37.490,96 99,58%	\$35.667,12 94,73%
Ingresos no Operacionales \$158,65 0,42%	
TOTAL DE INGRESOS \$37.649,61 100%	UTILIDAD \$1.982,49 5,27%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
 ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La compañía Proinjar S.A muestra una estructura económica en la cual presenta que del 100% representados por 37.649,61 de los ingresos por la prestación de servicios a la comunidad, sus gastos equivalen a un 94,73% lo que significa que la compañía incurrió en gastos excesivos para poder brindar sus servicios resultando una desventaja ya que la empresa por su elevado porcentaje que tiene en los egresos obtuvo una utilidad poco favorable de 5,27% lo cual perjudica en gran manera la rentabilidad y estabilidad de la misma; cabe recalcar que la inmobiliaria no presenta costo de ventas en su balance por el motivo que en este año la

no realizó construcciones solamente se dedicó a brindar los servicios de comisionista entre el comprador y vendedor de los bienes inmuebles.

ANALISIS VERTICAL DE INGRESOS OPERACIONALES.

CUADRO N°19

INGRESOS OPERACIONALES	VALOR	PORCENTAJE
Prestación de Servicios	\$37.490,96	99,58%
TOTAL DE INGRESOS OPERACIONALES	\$37.490,96	99,58%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Dentro de los ingresos operacionales la compañía obtuvo para este año 99,58% por los servicios que presta es decir que en su mayoría los ingresos que percibe son de la actividad a la que se dedica que es de inmobiliaria debido a que opera dentro del rol al que pertenece encargándose de ayudar a vender los bienes inmuebles a sus clientes y por ese trabajo gana una comisión que es el 4% del valor del bien.

ANALISIS VERTICAL DE INGRESOS NO OPERACIONALES.

CUADRO N°20

Ingresos no Operacionales	VALOR	PORCENTAJE
Intereses Financieros	\$61,14	0,16%
Otros Intereses	\$97,51	0,26%
Total de Ingresos no Operacionales	\$158,65	0,42%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Se puede evidenciar que dentro de ingresos no operacionales se encuentra intereses financieros con el 0,16% y otros intereses 0,26% estos ingresos se refieren a los intereses que la compañía percibe por las cuentas que tiene tanto en bancos como en cooperativas, siendo favorable para la misma ya que obtiene ingresos en mínimos rubros pero que sirven para la inmobiliaria.

ANALISIS VERTICAL DE GASTOS.

CUADRO N°21

GASTOS	VALOR	PORCENTAJE
Gastos de Venta	\$14907,44	39,60%
Gastos Administrativos	\$20759,68	55,14%
Total de Gastos	\$35667,12	94,73%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Para el año 2013 la compañía ha recurrido a significativos gastos; en gastos de ventas tiene 39,60% aquí se determina los gastos que la inmobiliaria ha incurrido para poder brindar los servicios que presta a la ciudadanía lo que beneficia a la compañía ya que por medio de estos gastos puede realizar y dar a conocer el actividad que presta; en gastos administrativos 55,14% siendo este el mayor porcentaje lo que refleja que la compañía está incurriendo en excesivos gastos de personal como sueldos y salarios, también en beneficios al personal que labora en la misma lo que conlleva a la minimización de la utilidad.

ANÁLISIS HORIZONTAL DEL BALANCE GENERAL PERIODO 2012-2013.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.					
BALANCE GENERAL					
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013					
CODIGO	DESCRIPCIÓN	PERÍODO		VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
		2012	2013		
1	ACTIVO				
1.1	Activo Corriente				
1.1.1	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4.406,71	15.244,87	10.838,16	245,95
1.1.2	Cuentas y Documentos por Cobrar	2.061,06	19.808,56	17.747,50	861,09
1.1.3	Otras Cuentas y Documentos por Cobrar	305,05	0	-305,05	-100,00
1.1.4	Inventario	14.910,31	14.906,02	-4,29	-0,03
1.1.5	Inventario, Repuestos, Herramientas y Acc.	464,36	464,36	0,00	0,00
1.1.6	Activos Pagados por Anticipados		60,17	60,17	0,00
1.1.7	Crédito Tributario a favor del sujeto Pasivo (IVA)	1.308,61	5.050,25	3.741,64	285,92
1.1.8	Crédito Tributario a favor del sujeto Pasivo (Renta)	167,15	1.931,47	1.764,32	1055,53
	Total de Activo Corriente	23.623,25	57.465,70	33.842,45	143,26
1.2	Activo No Corriente				
1.2.1	Muebles y Enseres	5.892,84	8.300,64	2.407,80	40,86
1.2.2	Equipo de Computación	2.313,84	3.748,51	1.434,67	62,00
1.2.3	(-) Depreciación Acumulada.	-1.560,74	-3.072,76	-1.512,02	96,88
1.2.4	Obras en Proceso	40.265,66	60.850,51	20.584,85	51,12
1.2.5	Otros Activos Diferidos	60,17		-60,17	-100,00
1.2.6	Cuentas y Documentos por Cobrar	66.604,18	60.701,50	-5.902,68	-8,86
	Total de Activo No Corriente	113.575,95	130.528,40	16.952,45	14,93
	TOTAL DE ACTIVOS	137.199,20	187.994,10	50794,9	37,02
2	PASIVOS				
2.1	Pasivo Corriente				
2.1.1	Cuentas y Documentos por Pagar	10.520,90	20.113,26	9.592,36	91,17
2.1.2	Otras Obligaciones Corrientes	12.889,47	14.537,39	1.647,92	12,79
2.1.3	Cuentas por Pagar	66.682,73	58.782,73	-7.900,00	-11,85
2.1.4	Obligaciones emitidas a Corto Plazo	5.791,48	9.023,75	3.232,27	55,81
	Total de Pasivos Corriente	95.884,58	102.457,13	6.572,55	6,85
2.2	Pasivo No Corriente				
2.2.1	Otros Pasivos no Corrientes	26.517,20	69.052,75	42.535,55	160,41
	Total de Pasivo No Corriente	26.517,20	69.052,75	42.535,55	160,41
	TOTAL PASIVOS	122.401,78	171.509,88	49.108,10	40,12
3	PATRIMONIO NETO				
3.1	Capital Suscrito o Asignado	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00
3.2	Reservas	660,67	660,67	0,00	0,00
3.3	Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		-1.593,36	-1.593,36	0,00
3.4	Resultados Acumulados	11.576,70	14.434,42	2.857,72	24,69
3.5	Resultados del Ejercicio	1.560,05	1.982,49	422,44	27,08
	Total Patrimonio	14.797,42	16.484,22	1.686,80	11,40
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	137.199,20	187.994,10	50.794,90	37,02

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

ANALISIS HORIZONTAL DE LOS ACTIVOS.

CUADRO N°22

DESCRIPCIÓN	SIGLAS	PERÍODO		Variación Absoluta	Variación Relativa
		2012	2013		
Activo					
Activo Corriente	AC	\$23.623,25	\$57.465,70	\$33.842,45	143,26%
Activo No Corriente	ANC	\$113.575,95	\$130.528,40	\$16.952,45	14,93%
Total de Activos		\$137.199,20	\$187.994,10	\$50.794,90	37,02%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Al realizar el análisis comparativo en los años 2012 – 2013 se puede verificar incremento de \$187.994,10 en sus activos reflejando que tanto el activo corriente como el activo no corriente fueron superiores ya que la compañía obtuvo mayores ingresos por ello presenta una variación absoluta de \$50.794,90 y una variación relativa de 39,75%.

ANALISIS HORIZONTAL DE LOS ACTIVOS CORRIENTES.

CUADRO N°23

DESCRIPCIÓN	SIGLAS	PERÍODO		Variación Absoluta	Variación Relativa
		2012	2013		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	C	\$4.406,71	\$15.244,87	\$10.838,16	245,95%
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	CYDC	\$2.061,06	\$19.808,56	\$17.747,50	861,09%
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar	OCYDC	\$305,05		\$-305,05	-100%
Inventario	I	\$14.910,31	\$14.906,02	\$-4,29	-0,03%
Inventario Repuestos, Herramientas y Accesorio	IRH	\$464,36	\$464,36	0,00	0,00
Activos Pagados por Anticipados	APA		\$60,17	\$60,17	0,00
Crédito Tributario a favor del sujeto Pasivo (IVA)	IVA	\$1.308,61	\$5.050,25	\$3.741,64	285,92%
Crédito Tributario a favor del sujeto Pasivo (Renta)	RENTA	\$167,15	\$1.931,47	\$1.764,32	1055,53%
Total de Activo Corriente		\$23.623,25	\$57.465,70	\$33.842,45	143,26%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La cuenta efectivo y equivalentes al efectivo tuvo un incremento de \$10.838,16 para el año actual esto se debe a las ventas que fueron superiores en el año 2013 como también por la venta de inventario siendo su venta en una mínima cantidad es por ello que refleja una variación relativa de 245,95% lo cual beneficia a la compañía ya que entre mayor sea este rubro mayor liquidez obtendrá para la misma.

Se puede observar que la cuenta documentos por cobrar con sus clientes supera en el año 2013 \$17.747,50 y con una variación relativa de 861,09% debido a que se vendieron inmuebles a sus clientes financiados a un año plazo.

En otras cuentas y documentos por cobrar en el año anterior tuvo un valor de \$305,05 pero para el año actual esa cuenta es recuperada es por ello que dicha cuenta aparece con saldo cero lo que beneficia a la compañía ya que está recuperando sus cuentas a corto plazo.

La cuenta inventario en el año 2013 disminuyó \$-4,29 esto es posible ya que los materiales que la constructora tiene en sobrantes del año 2012 fueron vendidos en una mínima cantidad, no le conviene tener materiales sin darle uso adecuado debido a que no realiza construcciones a partir del año 2013 esto se debe que la empresa no tuvo buenos resultados prestando el servicio de constructora provocando endeudamiento y falta de liquidez esto se refleja en los estados financieros, pero aun así la inmobiliaria tiene una gran cantidad de material sin usar lo que no beneficia a la misma ya que no le conviene tener dinero invertido en algo que no va a hacer utilizado mientras que la compañía tiene cuentas pendientes que deben ser liquidadas para disminuir el nivel de endeudamiento que mantiene la misma; y la cuenta inventario repuestos y herramientas se mantiene el mismo valor en ambos periodos de \$464,36 de igual manera son materiales que no han sido utilizados.

ANALISIS HORIZONTAL DE LOS ACTIVOS NO CORRIENTES.

CUADRO N°24

DESCRIPCIÓN	SIGLAS	PERÍODO		Variación Absoluta	Variación Relativa
		2012	2013		
Muebles y Enseres	ME	\$5.892,84	\$8.300,64	\$2.407,80	40,86%
Equipo de Computación	EC	\$2.313,84	\$3.748,51	\$1.434,67	62,00%
(-) Depreciación Acumulada.	DA	\$-1.560,74	\$-3.072,76	\$-1.512,02	96,88%
Obras en Proceso	OP	\$40.265,66	\$60.850,51	\$20.584,85	51,12%
Otros Activos Diferidos	OAD	\$60,17		\$-60,17	-100,00%
Cuentas y Documentos por Cobrar	CDC	\$66.604,18	\$60.701,50	\$-5.902,68	-8,86%
Total de Activo No Corriente		\$113.575,95	\$130.528,40	\$16.952,45	14,93%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La cuenta muebles y enseres incrementa para el año actual en \$2.407,80 y con una variación relativa de 40,86%, esto se debe a que la inmobiliaria adquirió nuevos escritorios para oficina ya que es necesario para la comodidad y buena imagen de la misma.

La compañía adquirió un equipo de computación es por ello que la cuenta equipo de computación incrementa un valor absoluto de \$1.434,67 y en proporción de 62%, puesto que es una herramienta muy necesaria para realizar las actividades electrónicas.

La cuenta obras en proceso incrementa en \$20.584,85 y con una variación relativa de 51,12% debido a que la compañía no cuenta con un

local propio, por lo tanto se está realizando la construcción del mismo lo cual no es recomendable porque la ubicación de dicho edificio es a las afueras de la ciudad lo que provocaría que la empresa no tenga la misma acogida por parte de sus clientes.

Las Cuentas y documentos por cobrar disminuyen en \$-5.902,68 y en variación relativa de -8,86% esto se debe que en el año actual (2013) se recuperó cierto valor es por ello que aumenta el efectivo de la inmobiliaria lo que resulta favorable para la misma, ayuda a lograr mayor liquidez pero aun así no es suficiente ya que sus obligaciones son superiores.

ANALISIS HORIZONTAL DE LOS PASIVOS CORRIENTES.

CUADRO N°25

DESCRIPCIÓN	SIGLAS	PERÍODO		Variación Absoluta	Variación Relativa
		2012	2013		
Cuentas y Documentos por Pagar	CYDP	\$10.520,90	\$20.113,26	\$9.592,36	91,17%
Otras Obligaciones Corrientes	OOC	\$12.889,47	\$14.537,39	\$1.647,92	12,79%
Cuentas por Pagar	CP	\$66.682,73	\$58.782,73	\$-7.900,00	-11,85%
Obligaciones emitidas a Corto Plazo	OCP	\$5.791,48	\$9.023,75	\$3.232,27	55,81%
Total de Pasivos Corriente		\$95.884,58	\$102.457,13	\$6.572,55	6,85%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Las cuentas y documentos por pagar incrementó para el año actual en \$9.592,36 y con una variación relativa de 91,17%, como también la cuenta otras obligaciones corrientes con un valor absoluto de \$1.647,92 y con una variación relativa de 12,79% y la cuenta obligaciones emitidas a corto plazo la misma que incrementa en \$3.232,27 representado en porcentaje de 55,81, esto debe a que la compañía incurrió en un financiamiento a través de los socios el cual fue utilizado como capital operativo de la compañía.

En cambio las cuentas por pagar para el año 2013 disminuyo \$-7.900,00 y con una variación relativa de -11,85% debido a que la compañía logro cancelar dicho monto para disminuir las deudas pendientes que tiene con terceros lo cual resulta beneficioso porque entre menos endeudada se encuentre la inmobiliaria es mejor ya que está en riesgo de liquidez, es necesario indicar que aun así la compañía le falta recuperar valores pendientes de cobro y con ello pagar sus obligaciones que aun constan hasta la actualidad.

ANALISIS HORIZONTAL DE LOS PASIVOS NO CORRIENTES.

CUADRO N°26

DESCRIPCIÓN	SIGLAS	PERÍODO		Variación Absoluta	Variación Relativa
		2012	2013		
Otros Pasivos no Corrientes	OPNC	\$26.517,20	\$69.052,75	\$42.535,55	260,41%
Total de Pasivo No Corriente		\$26.517,20	\$69.052,75	\$42.535,55	260,41%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Los pasivos no corrientes en el año 2012 tienen un valor de \$26.517,20 incrementando para el año 2013 a un \$69.052,75 logrando una variación absoluta de \$42.535,55 equivalente a 260,41%, puesto que la compañía adquirió un financiamiento a través de sus accionistas a largo plazo el cual fue utilizado para continuar con la obra de construcción, la cual servirá para brindar un mejor ambiente de trabajo a su personal y mayor comodidad a sus clientes.

ANALISIS HORIZONTAL DEL PATRIMONIO.

CUADRO N°27

DESCRIPCIÓN	SIGLAS	PERÍODO		Variación Absoluta	Variación Relativa
		2012	2013		
Capital Suscrito o Asignado	CSA	\$1.000,00	\$1.000,00	0,00	0
Reservas	R	\$660,67	\$660,67	0,00	0
Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	RAN		\$-1.593,36	\$-1.593,36	0
Resultados Acumulados	RAN	\$11.576,70	\$14.434,42	\$2.857,72	24,69%
Resultados del Ejercicio	RE	\$1.560,05	\$1.982,49	\$422,44	27,08%
Total Patrimonio		\$14.797,42	\$16.484,22	\$1.686,80	11,40%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

El capital suscrito o asignado tiene un valor de \$1.000,00 tanto en el año 2012 y 2013 se conserva el mismo valor y las reservas con \$660,67 de igual manera se mantienen el mismo valor, en cuanto a la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, esto permitirá contar con recursos para posibles pérdidas acumuladas o en caso de liquidación de la compañía por lo tanto se constituye una reserva para la misma.

En cuanto a resultados acumulados para el año actual el rubro supera en \$2.857,72 y representado en porcentaje da 24,69 de acuerdo a lo que decida la junta general de accionistas se destina dicho valor, como

también en resultados obtenidos para el año 2013 incrementa en \$422,44 y con una variación relativa de 27,08% esto se debe a las utilidades que tuvo de un año a otro lo que provoca que la compañía mejore en cuanto a su rendimiento ya que entre más utilidad obtenga resulta favorable para la misma.

ANÁLISIS HORIZONTAL DEL ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PERIODO 2012-2013.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.					
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS					
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013					
CODIGO	DESCRIPCIÓN	PERÍODO		Variación Absoluta	Variación Relativa
		2012	2013		
4	INGRESOS				
4.1	Ingresos Operacionales	21.841,67	37.490,96	15.649,29	71,65
4.1.2	Prestación de Servicios	21.841,67	37.490,96	15.649,29	71,65
4.2	Ingresos no Operacionales	218,07	158,65	-59,42	-27,25
4.2.1	Intereses Financieros	218,07	61,14	-156,93	-71,96
4.2.2	Otros Intereses		97,51	97,51	0,00
	TOTAL DE INGRESOS	22.059,74	37.649,61	15.589,87	70,67
5	COSTOS Y GASTOS				
5.1	Costo de Ventas	1218,72		-1218,72	-100,00
5.1.1	Materiales Utilizados y Productos Vendidos	1218,72		-1218,72	-100,00
5.1.2	Otros Costos Indirectos	4.619,64		-4619,64	-100,00
5.1.2.1	Mantenimiento y Reparaciones	398,47		-398,47	-100,00
5.1.2.2	Suministros Materiales y Repuestos	1.125,96		-1125,96	-100,00
5.1.2.3	Pago por Otros Bienes	3.003,28		-3003,28	-100,00
5.1.2.4	Promoción y Publicidad	41,00		-41,00	-100,00
5.1.2.5	Transporte	32,00		-32,00	-100,00
5.1.2.6	Combustible	18,93		-18,93	-100,00
	Total de Costos	5838,36		-5838,36	-100,00
5.2	GASTOS				
5.2.1	Gastos de Venta	11.638,65	14907,44	3268,79	28,09
5.2.1.1	Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas	3.846,08		-3846,08	-100,00
5.2.1.2	Mantenimiento y Reparaciones	644,39	676,48	32,09	4,98
5.2.1.3	Publicidad y Promoción		789,00	789,00	0,00
5.2.1.4	Combustible	50,92	17,84	-33,08	-64,96
5.2.1.5	Comisiones		11.362,53	11362,53	0,00
5.2.1.6	Suministros y Materiales		5,62	5,62	0,00
5.2.1.7	Impuestos, Contribuciones y Otros	4.463,77	543,95	-3919,82	-87,81
5.2.1.8	Transporte	1.140,00		-1140,00	-100,00
5.2.1.9	Gastos de Gestión	173,08		-173,08	-100,00
5.2.1.10	Notarios y Registradores de la Propiedad	759,72		-759,72	-100,00
5.2.1.11	Depreciaciones	560,69	1.512,02	951,33	169,67
5.2.2	Gastos Administrativos	3022,68	20759,68	17737,00	586,80
5.2.2.1	Honorarios Profesionales		42,50	42,50	0,00
5.2.2.2	Arrendamientos		500,00	500,00	0,00
5.2.2.3	Beneficios Sociales	172,37	2.470,77	2298,40	1333,41
5.2.2.4	Servicios Públicos	1.026,09	1.837,64	811,55	79,09
5.2.2.5	Aportes a la Seguridad Social	165,18	1.466,67	1301,49	787,92
5.2.2.6	Sueldos y Salarios	1.321,19	12.370,94	11049,75	836,35
5.2.2.7	Pago por Otros Servicios	30,80	2071,16	2040,36	6624,55
5.2.2.8	Pago por Otros Bienes	479,42		-479,42	-100,00
	Total de Gastos	14661,33	35667,12	21005,79	143,27
	TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	20.499,69	35667,12	15167,43	73,99
	Pérdida / Ganancia Del Ejercicio	1.560,05	1.982,49	422,44	27,08

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

ANALISIS HORIZONTAL DE INGRESOS.

CUADRO N°28

DESCRIPCIÓN	PERÍODO		Variación Absoluta	Variación Relativa
	2012	2013		
Ingresos Operacionales	\$21.841,67	\$37.490,96	\$15.649,29	71,65%
Ingresos no Operacionales	\$218,07	\$158,65	\$-59,42	-27,25%
TOTAL DE INGRESOS	\$22.059,74	\$37.649,61	\$15.589,87	70,67%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La inmobiliaria Proinjar incrementa sus ingresos en \$15.649,29 y en variación relativa de 71,65% esto se pudo realizar por mayor prestación de los servicios que obtuvo en el año actual lo que induce que la compañía refleje una utilidad superior a la del año anterior.

En cambio los ingresos no operacionales en el año 2013 disminuyó a un \$-59,42 y con una variación relativa de -27,25% esto se debe a los ingresos que la compañía posee por cuentas en diferentes bancos y cooperativas.

ANALISIS HORIZONTAL DE COSTOS.

CUADRO N°29

DESCRIPCIÓN	PERÍODO		Variación Absoluta	Variación Relativa
	2012	2013		
Costo de Ventas	\$1218,72		\$-1218,72	-100%
Otros Costos Indirectos	\$4.619,64		\$-4619,64	-100%
Total de Costos	\$5838,36		\$-5838,36	-100%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La compañía presenta en el año 2012 en costo de ventas \$1.218,72 y en otros costos indirectos tiene \$4.619,64 esto se debe a las construcciones que tuvo en ese año para lo cual incurrió a la compra de materiales pero en el año 2013 la inmobiliaria no realizó ninguna clase de construcción ya que la empresa se dedicó a brindar los servicios de inmobiliaria es por ello que para este año no consta en el balance con costo de ventas.

ANALISIS HORIZONTAL DE GASTOS.

CUADRO N°30

DESCRIPCIÓN	PERÍODO		Variación Absoluta	Variación Relativa
	2012	2013		
Gastos de Venta	\$11.638,65	\$14907,44	\$3268,79	28,09%
Gastos Administrativos	\$3022,68	\$20759,68	\$17737,00	586,80%
Total de Gastos	\$14.661,33	\$35667,12	\$21005,79	143,27%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Los gastos de ventas para el 2013 incrementó en un valor de \$3.268,79 y con una variación relativa de 28,09%, así como los ingresos aumentaron en el año actual así también la inmobiliaria incurre en gastos para brindar el servicio requerido y así poder llegar a los clientes de manera efectiva satisfaciendo la demanda del mercado.

En cuanto a los gastos administrativos en el año actual de igual manera superaron en un \$17.737,00 con una variación relativa de 586,80% esto se debe al incremento excesivo en cuanto a los sueldos y salarios lo que resulta poco favorable para la compañía ya que no obtendría buenos resultados causando inseguridad para la misma.

ANALISIS HORIZONTAL DE UTILIDAD DEL EJERCICIO.

CUADRO N°31

DESCRIPCIÓN	PERÍODO		Variación Absoluta	Variación Relativa
	2012	2013		
Ganancia Del Ejercicio	\$1.560,05	\$1.982,49	\$422,44	27,08%

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La inmobiliaria obtuvo una utilidad en el año 2012 de \$1.560,05 mientras que para el año 2013 incrementa a un valor de \$1.982,49 alcanzando una variación absoluta de \$422,44 y así una variación relativa de 27,08% esto es posible a los mayores ingresos que la compañía tuvo para el año actual; vale recalcar que sus gastos administrativos fueron muy altos aun así logro tener una mayor utilidad.

APLICACIÓN DE RAZONES O INDICES FINANCIEROS A LOS PERIODOS 2012-2013.

RAZONES DE LIQUIDEZ**RAZÓN CORRIENTE**

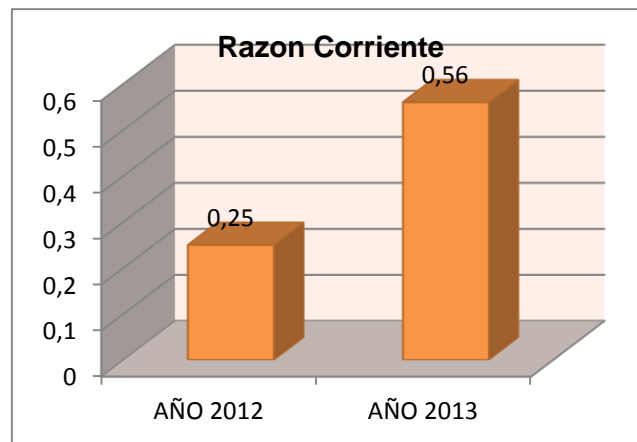
$$\text{Razon Corriente} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

Año 2012

$$\text{Razon Corriente} = \frac{\$23.623,25}{\$95.884,58} = 0,25 \text{ veces}$$

Año 2013

$$\text{Razon Corriente} = \frac{\$57.465,70}{\$102.457,13} = 0,56 \text{ veces}$$

GRAFICO N°1

FUENTE: Estados Financieros. "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Por cada dólar que la empresa adeuda cuenta con 0,25 veces en año 2012 y en el año 2013 con 0,56 veces como se observa se encuentra por debajo del promedio que indica el sistema que es de 1,5 a 2,5 lo que significa que la compañía está en riesgo de no contar con recursos frente a sus obligaciones mostrando la capacidad de pago que tiene es baja, puesto que entre mayor sea este indicador mayor solvencia y capacidad de pago tendrá, lo cual es una garantía tanto para la empresa que no tendrá problemas al pagar sus deudas, como para sus acreedores, puesto que estos tendrán la certeza que su inversión no se perderá, que está garantizada.

CAPITAL NETO DE TRABAJO

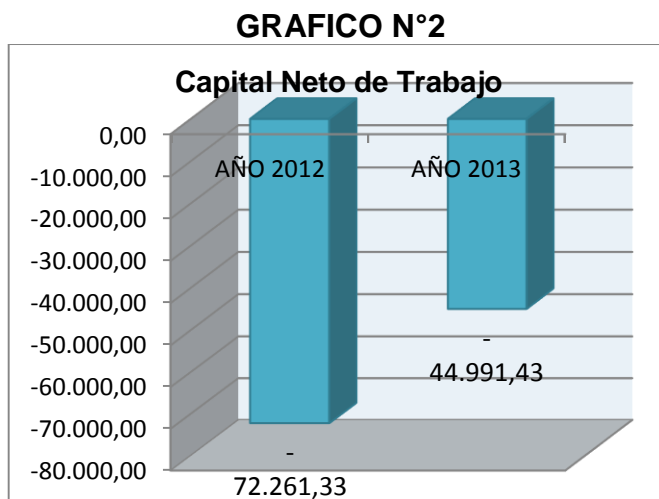
Capital Neto de Trabajo = Activo Corriente – Pasivo Corriente

Año 2012

$$\begin{aligned} \text{Capital Neto de Trabajo} &= \$23.623,25 - \$95.884,58 \\ &= \$ - 72.261,33 \end{aligned}$$

Año 2013

$$\begin{aligned} \text{Capital Neto de Trabajo} &= \$57.465,70 - \$102.457,13 \\ &= \$ - 44.991,43 \end{aligned}$$



FUENTE: Estados Financieros. "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

En el año 2012 el capital neto de trabajo es de \$-72.261,33 mientras que en el siguiente año cuenta con \$-44.991,43 indicando que sus pasivos corrientes son superiores a sus activos corrientes lo que conlleva que la empresa no cuente con capital operativo suficiente para poder realizar sus actividades diarias a corto plazo, después de cubrir las deudas y obligaciones, es decir, la compañía no posee los medios financieros para pagar las obligaciones (deudas) a corto plazo; este resultado siempre debe ser positivo, para poder respaldar las operaciones más urgentes. Sin embargo al poseer un capital de trabajo negativo corre un alto riesgo de insuficiencia de liquidez, en la medida en que las exigencias de los pasivos corrientes no alcancen a ser cubiertas por los activos corrientes, o por el flujo de caja generado por los activos corrientes.

PRUEBA ÁCIDA

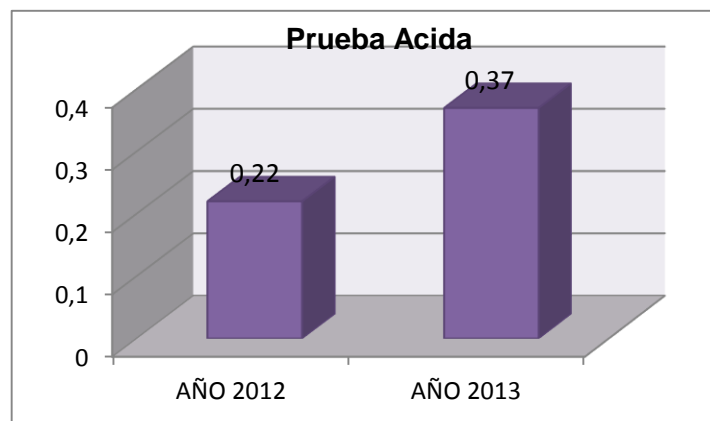
$$Prueba \acute{A}cida = \frac{Activo \ Corriente - Cuentas \ Cobrar}{Pasivo \ Corriente}$$

AÑO 2012

$$Prueba \acute{A}cida = \frac{\$23.623,25 - \$2.366,11}{\$95.884,58} = 0,22 \text{ veces}$$

AÑO 2013

$$\text{Prueba Ácida} = \frac{\$57.465,70 - \$19.808,56}{\$102.457,13} = 0,37 \text{ veces}$$

GRAFICO N°3

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
 ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACION:

Este indicador determina que en el año 2012 la compañía tiene 0,22 veces y en el año 2013 tiene 0,37 veces valor que no llega a la meta establecida que es de 0,5 a 1, es decir que la empresa no cuenta con los recursos necesarios para cubrir sus pasivos corrientes sin recurrir a las cuentas por cobrar; determinando así una medida más exigente respecto a la liquidez, en este caso la compañía no cuenta con los recursos disponibles para cubrir con sus obligaciones a corto plazo lo que provoca un riesgo al momento de no contar con el efectivo disponible en caso de no recuperar las cuentas por cobrar; si se logra

recuperar dichas cuentas aun así la compañía no posee con liquidez suficientes para cubrir sus obligaciones.

INDICADORES DE ACTIVIDAD

ROTACION DE CARTERA

$$\text{Rotación de Cartera} = \frac{\text{Ventas a Crédito en el Periodo}}{\text{Cuentas por Cobrar Promedio}}$$

AÑO 2013:

$$\text{Rotación de Cartera} = \frac{\$37.490,96}{\$11.087,34} = 3,38 \text{ veces}$$

INTERPRETACIÓN:

La inmobiliaria Proinjar presenta una rotación de cartera de 3,38 veces al año siendo una rotación lenta, lo que incide que la compañía no cuente con efectivo para poder cubrir sus obligaciones a corto plazo, en donde la mayor concentración se encuentra en cuentas por cobrar ya que se trata de bienes inmuebles los cuales se hacen efectivos a largos plazos. Lo adecuado sería que mientras más rápido se recupere dichas cuentas, más rápido ingresará efectivo para realizar sus operaciones. Es así que la compañía no cuenta con la suficiente solvencia para cubrir con sus

obligaciones induciendo a la falta de seguridad y garantía frente a sus deudas.

PERIODO PROMEDIO DE COBRO:

$$\text{Periodo Promedio de Cobro} = \frac{\text{Cuentas por Cobrar Promedio} * 365 \text{ dias}}{\text{Ventas a Credito}}$$

AÑO 2013

$$\text{Rotación de Cartera} = \frac{\$11.087,34 * 365}{\$37.490,96} = 108 \text{ dias}$$

INTERPRETACIÓN:

La empresa tarda 108 días en recuperar su cartera, esto sucede por el hecho de tratarse de una constructora la cual sus plazos son mayores a un año estas cuentas pendientes de cobro se deben a las construcciones que se realizó en el año anterior y por ende aún no se han liquidado.

ROTACIÓN DE LOS ACTIVOS FIJOS:

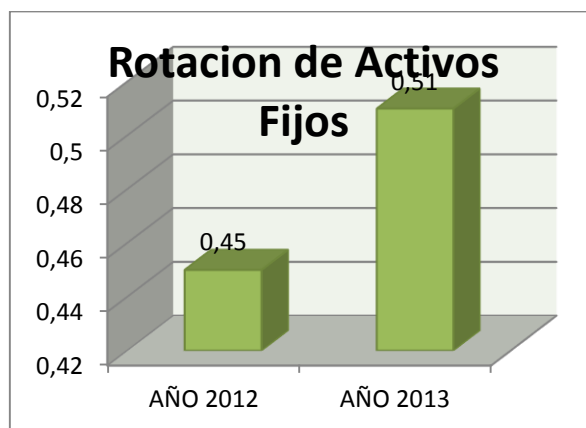
$$\text{Rotación De Activos Fijos} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Fijo Bruto}}$$

Año 2012

$$\text{Rotación De Activos Fijos} = \frac{\$21.841,67}{\$48.472,34} = 0,45 \text{ veces}$$

Año 2013

$$\text{Rotación De Activos Fijos} = \frac{\$37.490,96}{\$72.899,66} = 0,51 \text{ veces}$$

GRAFICO N°4

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACION:

El resultado indica que los activos fijos rotaron 0,45 veces en el año 2012 y en el año 2013 incremento en 0,51 veces, esto se debe a que dentro de activos fijos su mayor concentración se encuentra en obras en construcción las cuales se realizaron en el año 2012 y no se han liquidado es por ello que aun constan en el año 2013, mas no por haber realizado alguna construcción, lo que no es conveniente puesto que entre mayor

sea este resultado es mejor para la compañía. En este caso la compañía no está siendo eficiente con la administración y gestión de sus activos.

ROTACIÓN DE LOS ACTIVOS OPERACIONALES:

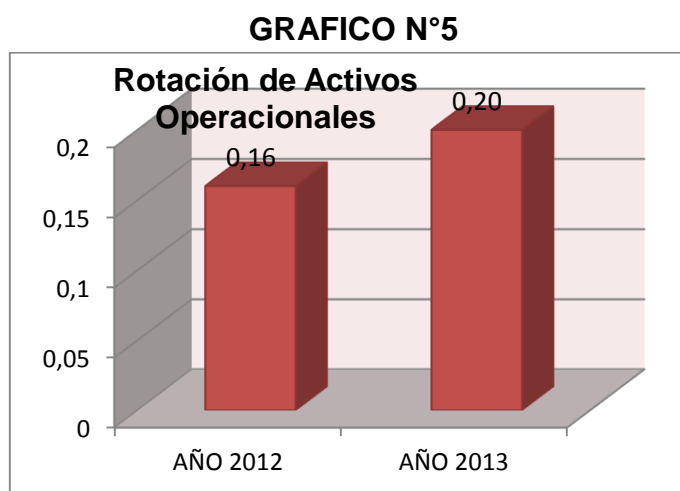
$$\text{Rotación De Activos Operacionales} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activos Operacionales Brutos}}$$

Año 2012

$$\text{Rotación De Activos Operacionales} = \frac{\$21.841,67}{\$138.699,77} = 0,16 \text{ veces}$$

Año 2013

$$\text{Rotación De Activos Operacionales} = \frac{\$37.490,96}{\$191.066,86} = 0,20 \text{ veces}$$



FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La inmobiliaria en el año 2012 tuvo una rotación de activos operacionales de 0,16 veces, lo que expresa que por cada dólar invertido la empresa genera \$0,16 centavos a través de las ventas realizadas mientras; que en el año 2013 tuvo 0,20 veces, es decir que por las ventas generadas obtuvo \$0,20 centavos; considerando rubros bajo, demostrando la ineficiencia de la compañía con la cual utiliza sus activos operacionales para generar ingresos. Teniendo en cuenta que entre mayor sea este resultado, mayor es la productividad de la compañía.

ROTACION DE ACTIVOS TOTALES:

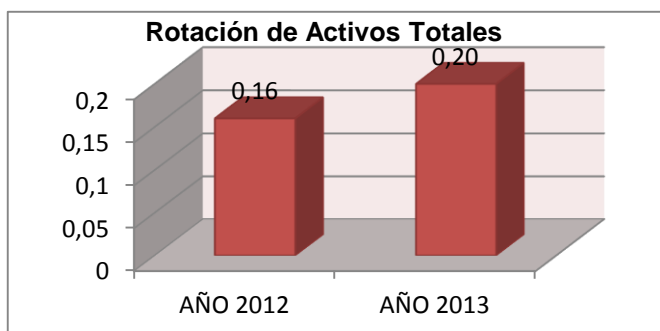
$$\text{Rotación De Activos Totales} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activos Totales Brutos}}$$

Año 2012

$$\text{Rotación De Activos Totales} = \frac{\$21.841,67}{\$138.759,94} = 0,16 \text{ veces}$$

Año 2013

$$\text{Rotación De Activos Totales} = \frac{\$37.490,96}{\$191.066,86} = 0,20 \text{ veces}$$

GRAFICO N°6

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Este indicador muestra que existe una rotación de 0,16 veces para el año 2012 mientras que para el siguiente año rota 0,20 veces o como también se puede interpretar que por cada dólar invertido en activos totales la compañía obtuvo 0,16 centavos de ingresos por los servicios prestados en el año 2012 en cambio en el año 2013 incrementó a 0,20 centavos; esto se debe a que la compañía posee baja rotación de cuentas cobrar por sus activos fijos los cuales no son utilizados adecuadamente impidiendo así que la compañía genere rendimiento suficiente y pueda crecer en el mercado.

INDICADORES DE RENTABILIDAD

$$\text{Margen Bruto (de utilidad)} = \frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas Netas}}$$

AÑO 2012

$$\text{Margen Bruto (de utilidad)} = \frac{\$16.003,31}{\$21.841,67} = \$0,73 = 73,27\%$$

INTERPRETACION:

La compañía consta con un margen bruto de utilidad en el año 2012 de 73,27% es decir que la inmobiliaria genera 0,73 centavos por cada dólar de ingresos realizados por la prestación de servicios. La evaluación de este indicador señala que un mayor valor refleja una mejor condición de la compañía; cabe mencionar que en el año 2013 no consta la inmobiliaria con costo de ventas es por ello que no se pudo realizar este indicador.

MARGEN OPERACIONAL (DE UTILIDAD):

$$\text{Margen Operacional (de utilidad)} = \frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Ventas Netas}}$$

AÑO 2012

$$\text{Margen Operacional (de utilidad)} = \frac{\$1.902,67}{\$21.841,67} = \$0,087 = 8,71\%$$

INTERPRETACION:

El porcentaje de utilidad operacional que la compañía ha generado por las ventas realizadas es de 8,71% en el año 2012, es decir que por cada dólar vendido generó una utilidad operacional de 0,087 centavos, esto se debe al mal desenvolvimiento operacional. Es decir la compañía posee un riesgo de rentabilidad al no poder obtener sus ganancias que beneficien a la empresa. Es necesario mencionar que en el año 2013 la compañía no posee costos de ventas esto se debe a que no ha realizado ninguna clase de construcciones es por ello que no incurrió en compras, solamente de dedico a brindar el servicio de inmobiliaria.

MARGEN NETO (DE UTILIDAD)

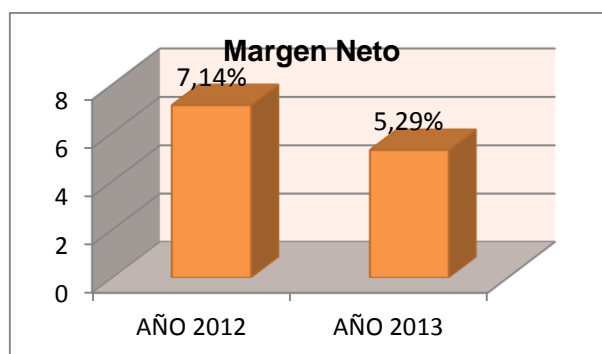
$$\text{Margen Neto (de utilidad)} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}}$$

AÑO 2012

$$\text{Margen Neto (de utilidad)} = \frac{\$1.560,05}{\$21.841,67} = \$0,07 = 7,14\%$$

AÑO 2013

$$\text{Margen Neto (de utilidad)} = \frac{\$1.982,49}{\$37.490,96} = \$0,05 = 5,29\%$$

GRÁFICO N°7

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

En el año 2012 la utilidad neta obtenida por medio de las ventas realizadas es de 7,14% y en el año 2013 de 5.29%, es decir que por cada \$1,00 que la empresa vende genera 0,07% centavos de utilidad neta para el año 2012, mientras que en siguiente año genera 0,05 centavos este índice es muy bajo ya que el margen muestra la parte de las ventas netas que estarían a disposición de los propietarios es importante observar que la utilidad ha sido afectada por gastos provocando inestabilidad económica de la compañía.

RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL (ROA)

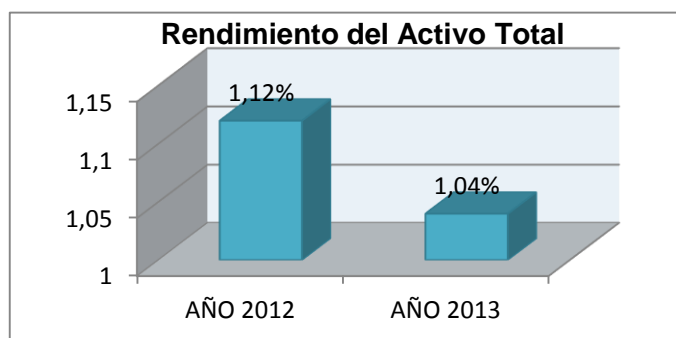
$$\text{Rendimiento del activo total} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total bruto}}$$

Año 2012

$$\text{Rendimiento del activo total} = \frac{\$1.560,05}{\$138.759,94} = \$0,01 = 1,12\%$$

Año 2013

$$\text{Rendimiento del activo total} = \frac{\$1.982,49}{\$191.066,86} = \$0,01 = 1,04\%$$

GRÁFICO N°8

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
 ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Para el año 2012 la capacidad de los activos para producir utilidades es de 1,12%; mientras que para el año 2013 el rendimiento de los activos ha sido de 1,04%. Es decir que por cada dólar invertido genera 0,012 centavos para el año 2012; mientras que para el siguiente año ha tenido

una ligera disminución a 0,010 centavos. Debido a los valores reducidos que la compañía ha obtenido mediante sus activos sobre todo en la rotación lenta de cuentas por cobrar.

RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO (ROE)

$$\text{Rendimiento del patrimonio} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$$

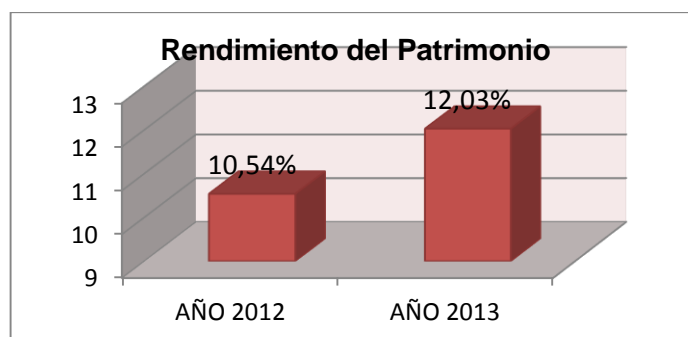
Año 2012

$$\text{Rendimiento del patrimonio} = \frac{\$1.560,05}{\$14.797,42} = \$0,11 = 10,54\%$$

Año 2013

$$\text{Rendimiento del patrimonio} = \frac{\$1.982,49}{\$16.484,22} = \$0,12 = 12,03\%$$

GRAFICO N°9



FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

El rendimiento que los socios han obtenido por su inversión en el año 2012 ha sido del 10,54%, incrementando para el año 2013 a 12,03% que analizando en valores absolutos significa que por cada dólar que los dueños invierten han ganado 0,11 centavos en el 2012 y 0,12 centavos en el año 2013, siendo valores no muy significativos que muestran que la inversión realizada no está generando ganancias apropiadas lo que resulta una condición baja. Provocando un bajo rendimiento en cuanto a la inversión realizada durante el periodo.

EBITDA:

EBITDA = Utilidad de Operaciones + Gastos por Depreciación + Gastos de Amortización.

AÑO 212:

EBITDA = \$1.902,67 + 560,69 + 0 = \$2.463,36.

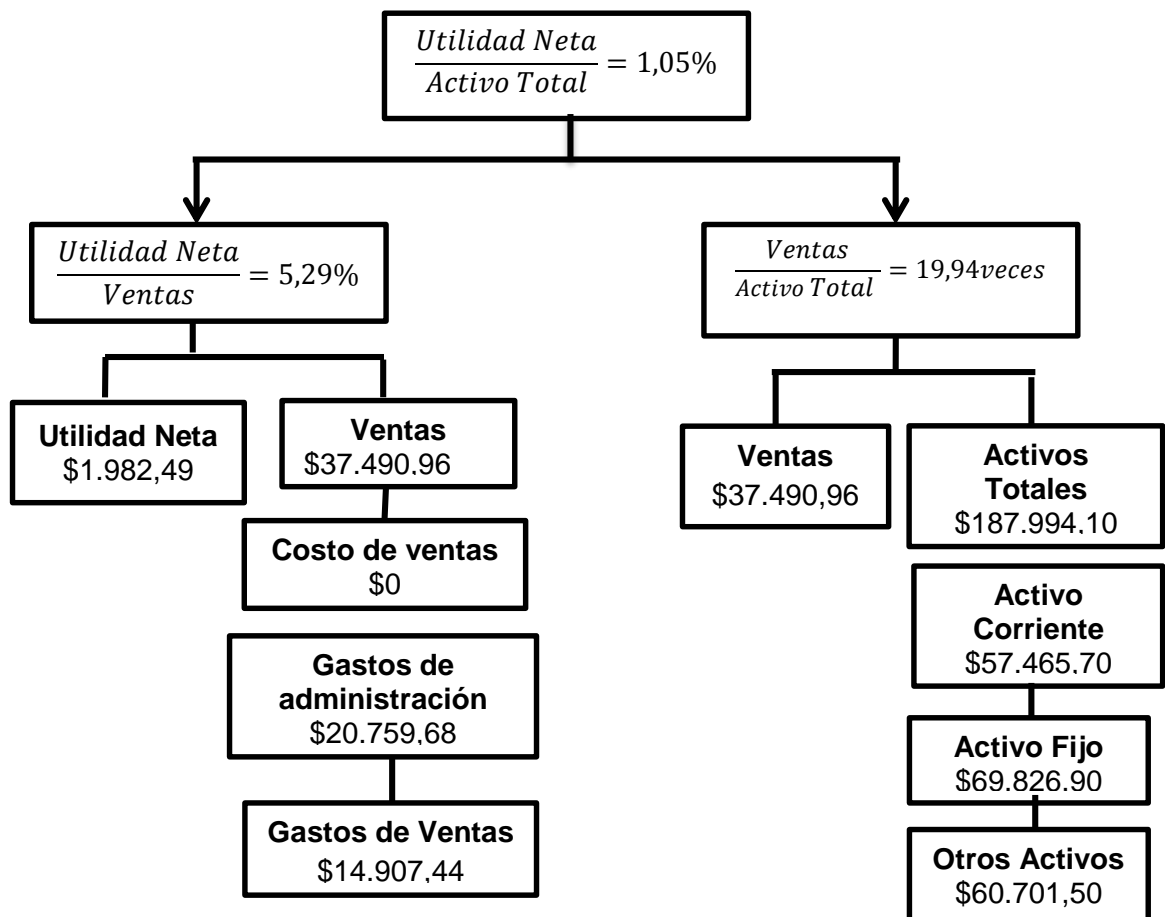
INTERPRETACIÓN:

Aunque la compañía para el año 2012 ha generado una utilidad operacional de \$, 1.902,67 debido a la disminución de las ventas que sufrieron para ese año, demostrando el inadecuado manejo

administrativo y la mala distribución de recursos hacia las diferentes actividades que la compañía realiza.

SISTEMA DUPONT:

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total}} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$$



INTERPRETACIÓN:

Se puede apreciar en la parte izquierda del gráfico los valores que afectan significativamente la utilidad corresponden a los gastos de administración con \$20.759,68 ya que la compañía no posee costo de ventas por no realizar ninguna construcción y solo brinda servicios de inmobiliaria, en tanto que la parte derecha muestra una mayor concentración en activo fijo con \$69.826,90 que al ser una compañía que brinda servicios de inmobiliaria no es aconsejable que tenga su mayor inversión en este grupo, Podemos decir que el rendimiento obtenido proviene primordialmente de las ingresos por servicios prestados que ha tenido la empresa aunque este rendimiento tiende a disminuir, mientras que en los indicadores de actividad los activos están rotando 0,01 veces al año siendo una rotación no muy significativa para la inmobiliaria.

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO**NIVEL DE ENDEUDAMIENTO:**

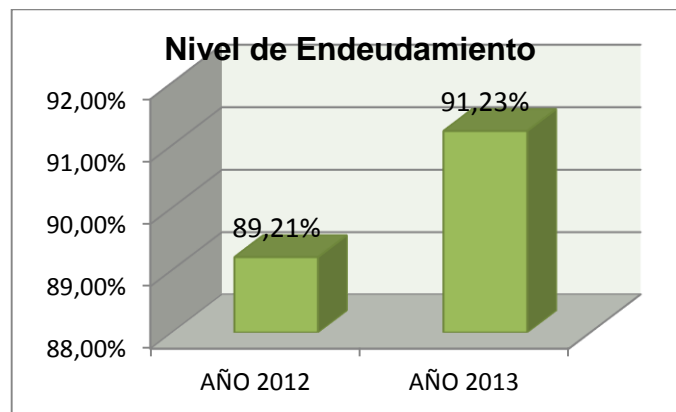
$$\text{Nivel de Endeudamiento} = \frac{\text{Total Pasivos Con Terceros}}{\text{Total Del Activo}}$$

AÑO 2012:

$$\text{Nivel de Endeudamiento} = \frac{\$122.401,78}{\$137.199,20} = \$0,892 = 89,21\%$$

AÑO 2013:

$$\text{Nivel de Endeudamiento} = \frac{\$171.509,88}{\$187.994,10} = 0,91\$ = 91,23\%$$

GRÁFICO N°10

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La compañía presenta un nivel de endeudamiento en el 2012 de 89,21%, mientras que en siguiente año supero a un 91,23% es decir que por cada dólar que tiene en el activo debe a sus acreedores 0,89 y en el año actual en cambio debe 0,91 centavos esto se debe a la existencia de alto financiamiento que tiene la inmobiliaria generado por los elevados rubros

que se encuentran en el pasivo lo cual no permite tener recursos suficientes para capitalizarse en el mercado.

INDICE DE PATRIMONIO A ACTIVO TOTAL:

$$\text{Patrimonio a Activo Total} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}}$$

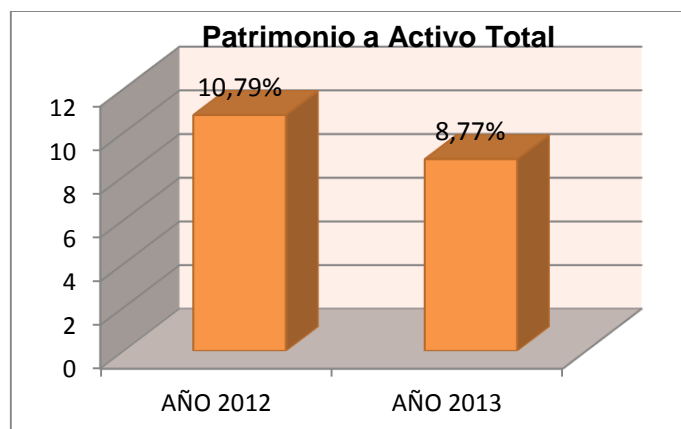
AÑO 2012:

$$\text{Patrimonio a Activo Total} = \frac{\$14.797,42}{\$137.199,20} = 0,11 = 10,79\%$$

AÑO 2013:

$$\text{Patrimonio a Activo Total} = \frac{\$16.484,22}{\$187.994,10} = 0,08 = 8,77\%$$

GRAFICO N°11



FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La compañía presenta en el año 2012 el 10,79% lo que significa que la inmobiliaria cuenta con dicho porcentaje de financiamiento del activo total con recursos de la misma, mientras que para año siguiente año disminuyó el grado de financiamiento que es de 8,77% de sus recursos esto se debe a que la compañía posee un mínimo capital mientras que sus activos fijos son elevados provocando que el nivel de financiamiento de la inmobiliaria sea poco significativo.

INDICADORES DE APALANCAMIENTO:**INDICE DE APALANCAMIENTO FINANCIERO:**

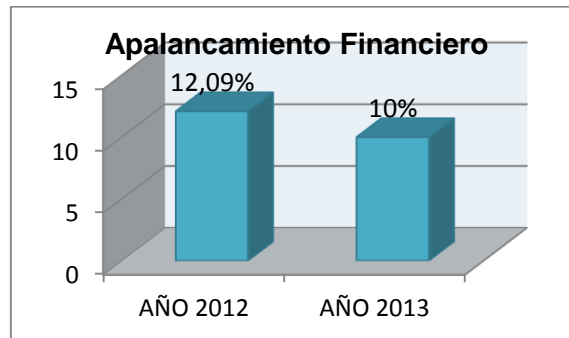
$$\text{Apalancamiento Financiero} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Pasivo Total}}$$

AÑO 2012:

$$\text{Apalancamiento Financiero} = \frac{\$14.797,42}{\$122.401,78} = 0,12 = 12,09\%$$

AÑO 2013:

$$\text{Apalancamiento Financiero} = \frac{\$16.484,22}{\$171.509,88} = 0,10 = 10\%$$

GRAFICO N°12

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Este indicador revela que la compañía en el año 2012 cuenta con 12,09% de proporción entre el patrimonio y el pasivo total mientras que en el año 2013 disminuye a un 10% lo que significa que la inmobiliaria está en riesgo ya que los porcentajes no son muy significativos y la posición de la misma está comprometida con los acreedores conllevando a la compañía a la inseguridad y falta de garantía ya que no cuenta con el suficiente patrimonio para cubrir sus obligaciones esto se debe a la fuerte concentración que existe en sus pasivos.

INDICADORES DE SOLIDEZ:

INDICE DE SOLIDEZ:

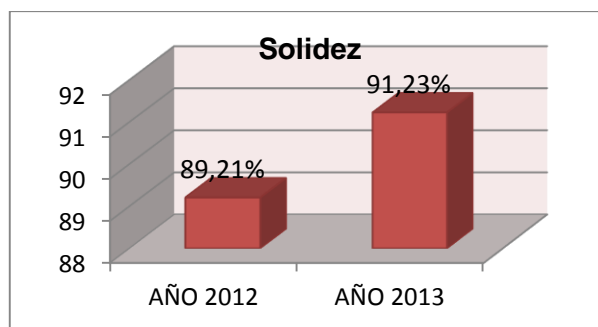
$$\text{Indice de Solidez} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$$

AÑO 2012:

$$\text{Indice de Solidez} = \frac{\$122.401,78}{\$137.199,20} = 0,89 = 89,21\%$$

AÑO 2013:

$$\text{Indice de Solidez} = \frac{\$171.509,88}{\$187.994,10} = 0,91 = 91,23\%$$

GRAFICO N°13

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La compañía refleja en el año 2012 un nivel de solidez de 89,21%, permite evaluar la estructura de financiamiento del activo total, rubro que se incrementó para el año 2013 a un 91,23% esto se debe que tanto sus pasivos como sus activos superaron al año anterior, lo que indica que la proporción es muy significativa por el motivo, que la inmobiliaria cuenta con excesivo endeudamiento con terceros por las construcciones que tuvo en periodos anteriores y no han sido recuperados en su totalidad lo que

provoca riesgo financiero y menor margen de garantía y seguridad para la compañía.

INDICADORES DE CRISIS:

LEVERAGE TOTAL:

$$\text{Leverage Total} = \frac{\text{Pasivo Total con Terceros}}{\text{Patrimonio}}$$

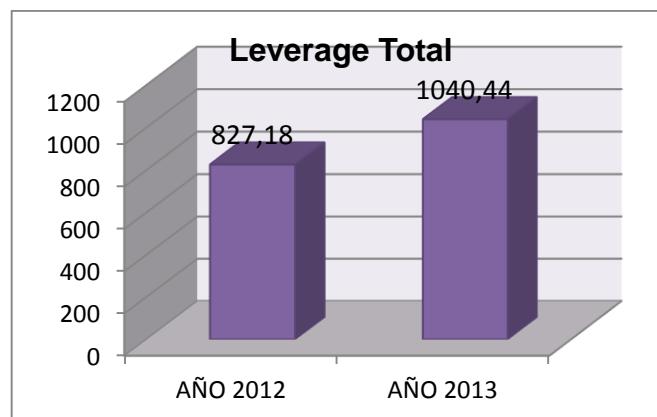
AÑO 2012:

$$\text{Leverage Total} = \frac{\$122.401,78}{\$14.797,42} = 8,27 = 827,18\%$$

AÑO 2013:

$$\text{Leverage Total} = \frac{\$171.509,88}{\$16.484,22} = 10,40 = 1040,44\%$$

GRAFICO N°14



FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

Para el año 2012 el patrimonio de los accionistas de la empresa está comprometido el 827,18% con los acreedores, mientras que en el año 2013 este grado de compromiso incrementa a 1040,44%, en este caso el patrimonio tiene un alto grado de compromiso con terceros debido al significativo nivel de financiamiento que la compañía posee con terceros, resultando desfavorable ya que corre el riesgo de no contar con la solvencia suficiente para cubrir sus obligaciones tanto a corto como a largo plazo.

LEVERAGE A CORTO PLAZO:

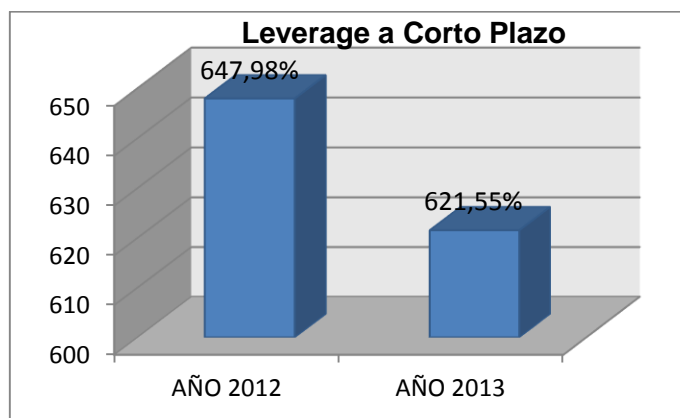
$$\text{Leverage a Corto Plazo} = \frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio}}$$

AÑO 2012:

$$\text{Leverage a Corto Plazo} = \frac{\$95.884,58}{\$14.797,42} = 6,48 = 647,98\%$$

AÑO 2013:

$$\text{Leverage a Corto Plazo} = \frac{\$102.457,13}{\$16.484,22} = 6,21 = 621,55\%$$

GRÁFICO N°15

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"

ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

En este caso el grado de compromiso del patrimonio con los pasivos a corto plazo en año 2012 fue del 647,98%, disminuyó para el año 2013 a 621,55% lo que indica que la compañía posee un alto índice de endeudamiento a corto plazo, esto se debe a los proyectos que la empresa obtuvo en el año 2012 y que aún no han sido liquidados provocando un fuerte desequilibrio en cuanto a sus recursos.

LEVERAGE A LARGO PLAZO:

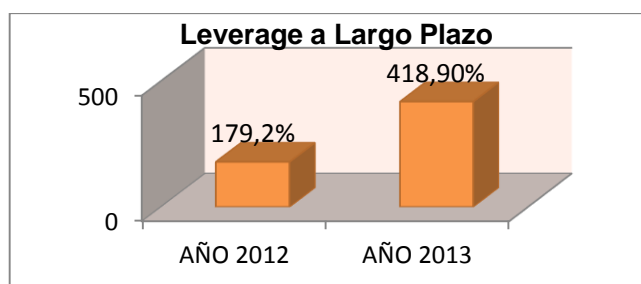
$$\text{Leverage a largo Plazo} = \frac{\text{Pasivo a Largo Plazo}}{\text{Patrimonio}}$$

AÑO 2012:

$$\text{Leverage a largo Plazo} = \frac{\$26.517,20}{\$14.797,42} = 1,79 = 179,20\%$$

AÑO 2013:

$$\text{Leverage a largo Plazo} = \frac{\$69.052,75}{\$16.484,22} = 4,19 = 418,90\%$$

GRAFICO N°16

FUENTE: Estados Financieros "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

INTERPRETACIÓN:

La inmobiliaria tiene comprometido su patrimonio con las obligaciones a largo plazo en 179,20% para el año 2012 y el 418,90% para el año 2013 indicando que de un periodo a otro ha incrementado el índice relativamente, y que por ende ha incrementado su obligaciones a largo plazo ya que por los altos índices sobre pasa el 100% provocando así que la compañía se encuentra en riesgo de poder solventar sus obligaciones.

CLASIFICACIÓN DE COSTOS FIJOS Y VARIABLES DEL AÑO 2013.

COSTOS FIJOS:

CUADRO N°32

Cuentas	Costos Fijos
Impuestos Contribuciones y otros	\$ 543,95
Depreciaciones	\$ 1.512,02
Arrendamientos	\$ 500,00
Beneficios Sociales	\$ 2.470,77
Aportes a la Seguridad Social	\$ 1.466,67
Sueldos y Salarios	\$ 12.370,94
TOTAL COSTOS FIJOS	\$ 18.864,35

FUENTE: Estados de Resultados 2013. "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora

COSTOS VARIABLES:

CUADRO N°33

Cuentas	Costos Variables
Publicidad y Promoción	\$ 789,00
Servicios Públicos	\$ 1.837,64
Mantenimiento y Reparaciones	\$ 676,48
Combustible	\$ 17,84
Comisiones	\$ 11.362,53
Suministros y Materiales	\$ 5,62
Honorarios Profesionales	\$ 42,50
Pago por Otros Servicios	\$ 2.071,16
TOTAL COSTOS VARIABLES	\$ 16.802,77

FUENTE: Estados de Resultados 2013. "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora.

INTERPRETACIÓN:

Para la clasificación de costos fijos de operación se consideró aquellos rubros que se mantienen en relación al tiempo entre estos tenemos: Impuestos Contribuyentes \$543,95; Depreciaciones \$1.512,02; Arrendamientos \$500,00; Beneficios Sociales \$2.470,77; Aportes a la Seguridad Social \$1.466,67; Sueldos y Salarios \$12.370,94 lo cual beneficia a la compañía ya que al poseer montos mayores en los costos fijos operativos existe mayor sensibilidad en cuanto al cambio de utilidades por el alto monto de costos variables.

En cuanto a los costos variables tenemos la clasificación de cada uno de los rubros que conforman, los mismos que se consideró aquellos que varían directamente con el volumen de ingresos entre ellos tenemos: Publicidad y promoción con un valor de \$789,00; Servicios Públicos \$1.837,64; Mantenimiento y Reparaciones \$676,48; Combustible \$17,84; comisiones \$11.362,53; Suministros y Materiales \$5,62; Honorarios Profesionales \$42,50 y Pago por otros Servicios \$2.071,16.

PUNTO DE EQUILIBRIO.

- **Monto**

$$PE = \frac{\text{COSTOS FIJOS}}{1 - (\text{COSTOS VARIABLES/VENTAS})} = \$$$

$$PE = \frac{\$18.864,35}{1 - (\$16.802,77/\$37.490,96)}$$

$$PE = \frac{\$ 18.864,35}{1 - 0,448} = \frac{\$ 18.864,35}{0,552} = \$34.185,81$$

- **Capacidad Instalada**

$$PE = \frac{\text{COSTOS FIJOS}}{\text{VENTAS} - \text{COSTOS VARIABLES}} * 100 = \%$$

$$PE = \frac{\$18.864,35}{\$37.490,96 - \$16.802,77} * 100 = \frac{\$18.864,35}{\$20.688,19} = 0,912 * 100$$

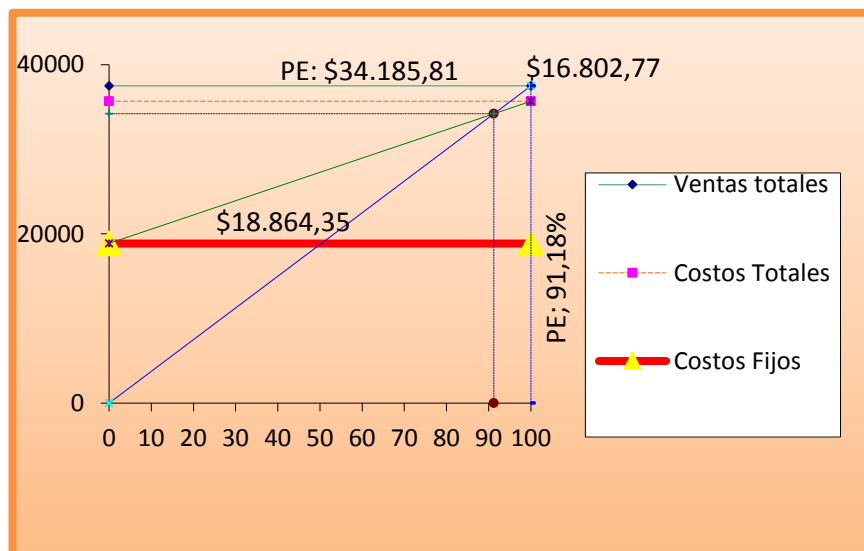
$$= 91,18\%$$

CUADRO N°34

DETALLE	VALORES
Punto de Equilibrio	\$34.185,81
Costos Fijos	\$18.864,35
Costos Variables	\$16.802,77
Capacidad Instalada	91,18%

FUENTE: Cuadro N° 32 y 33
ELABORACIÓN: La Autora.

GRÁFICO N°17



FUENTE: Cuadro N°32 y 33
ELABORACIÓN: La Autora.

INTERPRETACIÓN:

Determina el nivel de operaciones necesarias para cubrir con los gastos en los cuales incurre la compañía, en este caso debe mantener ingresos de \$34.185,81 para cubrir los costos totales, el cual se compone de la suma de los costos fijos \$18.864,35 y los costos variables de \$16.802,77; se ha calculado de esta manera el punto de equilibrio ya que la compañía ofrece un solo producto de brindar servicio de inmobiliaria resulta muy difícil determinar la porción de costos fijos y variables.

Como también el volumen de ingresos requeridos para que los ingresos totales sean iguales a los costos totales de \$35.667,12, los mismos que representan el punto neutral en donde la compañía no obtendría pérdida ni ganancia. Así mismo la capacidad instalada necesaria es del 91,18%; lo que permite evidenciar el punto neutral siendo este porcentaje elevado.

El cálculo del punto servirá de referencia a la compañía para la toma de decisiones ya que estos valores indican que a partir de un incremento del punto de equilibrio la empresa obtendrá utilidades, y al disminuir estos ingresos no serán suficientes para cubrir con costos variables y fijos; originando pérdidas, que ocasionarán inconformidad en los accionistas de la inmobiliaria ya que no percibirán dividendos por la inversión de su capital.

APALANCAMIENTO AÑO 2013.

CUADRO N°35

DETALLE	VALORES
Ingresos Operativos	\$37.490,96
Costo de Ventas	0
UTILIDAD BRUTA	\$37.490,96
Gastos Operativos	\$34155,10
UTILIDAD OPERATIVA	\$3.335,86

Apalancamiento Operativo

FUENTE: Estados de Resultados 2013. "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora.

APALANCAMIENTO OPERATIVO.

CUADRO N°36

DETALLE	-71,65%	MONTO	71,65%
Ventas ingresos	\$ 10.628,69	\$ 37.490,96	\$ 64.353,23
Costos variables operativos	\$ 4.763,59	\$ 16.802,77	\$ 28.841,95
MARGEN DE CONTRIBUCION	\$ 5.865,10	\$ 20.688,19	\$ 35.511,28
Costos Fijos	\$ 15.955,48	\$ 15.955,48	\$ 15.955,48
UTILIDAD ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS	(\$ 10.090,38)	\$ 4.732,71	\$ 19.555,80
CAMBIO PORCENTUAL	313%		313%

FUENTE: Estados de Resultados 2013. "PROINJAR"
ELABORACIÓN: La Autora.

El cálculo del cambio porcentual y absoluto del margen operativo se determina en base al planteamiento de la siguiente formulas:

- **Incremento porcentual Utilidad Operativa.**

$$+= \frac{(\text{Incremento} - \text{Año Base})}{\text{Año Base}} * 100$$

$$+= \frac{(\$19.555,80 - \$4.732,71)}{\$ 4.732,71} * 100 = \frac{\$ 14.823,09}{\$ 4.732,71} = 3,13 * 100$$

$$= 313\%$$

- **Disminución porcentual Utilidad Operativa.**

$$--= \frac{(\text{Año Base} - \text{Disminución})}{\text{Año Base}} * 100$$

$$--= \frac{(\$4.732,71 - (-\$10.090,38))}{\$ 4.732,71} * 100 = \frac{\$ - 14.823,09}{\$ 4.732,71} = 3,13 * 100$$

$$= 313\%$$

- **Grado de Apalancamiento Operativo.**

$$\text{GAO} = \frac{\% \text{ EN LA FLUCTUACIÓN DE UAI}}{\% \text{ DE FLUCTUACIÓN DE VENTAS}} = \text{VECES}$$

$$\text{GAO} = \frac{313\%}{71,65\%} = 4,37\text{VECES}$$

INTERPRETACIÓN:

El apalancamiento opera en ambos sentidos puede disminuir como puede aumentar; si se incrementa los ingresos para el año 2013 en 71,65% se aumentara la utilidad operativa en 313% o en \$14.823,09 más con respecto al margen operativo base \$ 4.732,71, caso contrario el margen operativo decrecerá en -313% o \$-14.823,09 ; así también los

costos variables incrementaran o disminuirán en 71,65% con respecto a los costos variables base \$16.802,77; debido a que estos varían en relación a los ingresos por la prestación de servicios que realiza la compañía. Las variaciones que se dan en los ingresos es factible puesto que las utilidades antes de interés e impuestos incrementan en el 313%, lo cual resulta alcanzable para la empresa ya que está en la capacidad de incrementar sus utilidades con el apoyo de sus costos fijos de operación; por otro lado si las utilidades decrecieran en el -71,65% la compañía aún está en la capacidad de cubrir los costos fijos en los que incurre y a la vez obtendría una utilidad operativa de \$10.090,38 por lo tanto incurriría en pérdida. Concluyendo que existe apalancamiento ya que esto se sustenta en el resultado de 4,37 veces lo que significa, que por cada punto en porcentaje, que se aumente o disminuya las ventas (71,65%) a partir del punto de referencia \$37.490,96, habrá un incremento o disminución de 4,37 puntos.

PRONÓSTICOS DE INGRESOS Y GASTOS PARA LOS AÑOS 2014 - 2015.

PRONÓSTICOS DE INGRESOS.

EL pronóstico de ingresos se lo realizo en base al análisis externo considerando pronósticos económicos como el índice de inflación.

A continuación se detalla el proceso a seguir para proyectar los ingresos mensuales:

PRONÓSTICOS DE INGRESOS PARA EL AÑO 2014.

CUADRO N°37

MESES	INGRESOS REALES	INDICE DE INFLACIÓN 3,41%	INCREMENTO	INGRESOS PROYECTADOS
Enero	\$ 1.200,00	0,0341	\$ 40,92	\$ 1.240,92
Febrero	\$ 1.500,00	0,0341	\$ 51,15	\$ 1.551,15
Marzo	\$ 1.675,50	0,0341	\$ 57,13	\$ 1.732,63
Abril	\$ 1.700,00	0,0341	\$ 57,97	\$ 1.757,97
Mayo	\$ 2.000,00	0,0341	\$ 68,20	\$ 2.068,20
Junio	\$ 2.190,43	0,0341	\$ 74,69	\$ 2.265,12
Julio	\$ 2.212,45	0,0341	\$ 75,44	\$ 2.287,89
Agosto	\$ 4.245,18	0,0341	\$ 144,76	\$ 4.389,94
Septiembre	\$ 4.567,40	0,0341	\$ 155,75	\$ 4.723,15
Octubre	\$ 5.100,00	0,0341	\$ 173,91	\$ 5.273,91
Noviembre	\$ 5.400,00	0,0341	\$ 184,14	\$ 5.584,14
Diciembre	\$ 5.700,00	0,0341	\$ 194,37	\$ 5.894,37
TOTAL	\$ 37.490,96			\$ 38.769,40

FUENTE: Estados de Resultados Año 2013.

ELABORADO: La Autora.

NOTA 1:

Para realizar la proyección de ingresos la Inmobiliaria facilitó los ingresos mensuales reales para guiarme y tener una visión clara del monto de cada mes, luego se procedió a incrementar el índice de inflación que para el

año 2014 es de 3,41%, llegando a unos ingresos proyectados con mayor veracidad.

Obteniendo para el mes de enero el valor de \$1.240,92, en el mes de febrero \$1.551,15, en Marzo; \$1.732,63, en Abril; \$1.757,97, en Mayo; \$2.068,20, en Junio; \$2.265,12, en Julio; \$2.287,89, en Agosto; \$4.389,94 ,en Septiembre; \$4.723,15, en Octubre; \$5.273,91, en Noviembre; \$5.584,14, en Diciembre; \$5.894,37, obteniendo el total de ingresos proyectados del periodo económico 2014 de \$38.769,40.

PRONÓSTICOS DE INGRESOS PARA EL AÑO 2015.

CUADRO N°38

MESES	INGRESOS REALES	ÍNDICE DE INFLACIÓN 3,43%	INCREMENTO	INGRESOS PROYECTADOS
Enero	\$ 1.240,92	0,0343	\$ 42,56	\$ 1.283,48
Febrero	\$ 1.551,15	0,0343	\$ 53,20	\$ 1.604,35
Marzo	\$ 1.732,63	0,0343	\$ 59,43	\$ 1.792,06
Abril	\$ 1.757,97	0,0343	\$ 60,30	\$ 1.818,27
Mayo	\$ 2.068,20	0,0343	\$ 70,94	\$ 2.139,14
Junio	\$ 2.265,12	0,0343	\$ 77,69	\$ 2.342,82
Julio	\$ 2.287,89	0,0343	\$ 78,47	\$ 2.366,37
Agosto	\$ 4.389,94	0,0343	\$ 150,57	\$ 4.540,52
Septiembre	\$ 4.723,15	0,0343	\$ 162,00	\$ 4.885,15
Octubre	\$ 5.273,91	0,0343	\$ 180,90	\$ 5.454,81
Noviembre	\$ 5.584,14	0,0343	\$ 191,54	\$ 5.775,68
Diciembre	\$ 5.894,37	0,0343	\$ 202,18	\$ 6.096,55
TOTAL	\$ 38.769,40			\$ 40.099,19

FUENTE: Cuadro N 37. .

ELABORADO: La Autora.

NOTA 2:

Para proyectar los ingresos del año 2015, como ya se obtuvo los ingresos proyectados del 2014 los mismos pasarían a la columna de ingresos reales dentro del cuadro para luego proceder de igual manera aplicar la misma fórmula en donde se incrementara el índice de inflación para el año 2015 que es de 3,43% y así llegando a unos ingresos proyectados con mayor veracidad.

Obteniendo para el mes de enero el valor de \$1.283,48, en el mes de febrero \$1.604,35, en Marzo; \$1.792,06, en Abril; \$1.818,27, en Mayo; \$2.139,14, en Junio; \$2.342,82, en Julio; \$2.366,37, en Agosto; \$4.540,52, en Septiembre; \$4.885,15, en Octubre; \$5.454,81, en Noviembre; \$5.775,68, en Diciembre; \$6.096,55, obteniendo el total de ingresos proyectados del periodo económico 2015 de \$40.099,19.

PRONÓSTICOS DE GASTOS.

EL pronóstico de gastos se lo realizo en base al análisis externo considerando pronósticos económicos como lo son, inflación, incremento salarial y las depreciaciones se utilizaron el método de línea recta.

PRONÓSTICOS DE GASTOS PARA EL AÑO 2014-2015.

CUADRO N°39

GASTOS	REFERENCIA	AÑO 2014	REFERENCIA	AÑO 2015
GASTOS DE VENTAS				
Mantenimiento y Reparaciones	3,43%	\$ 699,68	3,45%	\$ 723,82
Publicidad y Promoción	3,43%	\$ 816,06	3,45%	\$ 844,22
Combustible	3,43%	\$ 18,45	3,45%	\$ 19,09
Comisiones	3,43%	\$ 11.752,26	3,45%	\$ 12.157,72
Suministros y Materiales	3,43%	\$ 5,81	3,45%	\$ 6,01
Impuestos Contribuciones y otros	3,43%	\$ 562,61	3,45%	\$ 582,02
TOTAL GASTOS DE VENTAS		\$ 13.854,88		\$ 14.332,88
GASTOS ADMINISTRATIVOS				
Honorarios Profesionales	6,83%	\$ 45,40	6,83%	\$ 48,50
Arrendamientos	3,43%	\$ 517,15	3,45%	\$ 534,99
Beneficios Sociales	6,83%	\$ 2.639,52	6,83%	\$ 2.819,80
Servicios Públicos	3,43%	\$ 1.900,67	3,45%	\$ 1.966,24
Aportes a la Seguridad Social	6,83%	\$ 1.566,84	6,83%	\$ 1.673,86
Sueldos y Salarios	6,83%	\$ 13.215,88	6,83%	\$ 14.118,52
Pago por Otros Servicios	3,43%	\$ 2.142,20	3,45%	\$ 2.216,11
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS		\$ 22.027,67		\$ 23.378,03
TOTAL DE GASTOS		\$ 35.882,55		\$ 37.710,90
DEPRECIACIÓN				
Depreciación de Muebles y Enseres	10,00%	\$ 747,06	10,00%	\$ 747,06
Depreciación de Equipo de Computación	33,33%	\$ 833	33,33%	\$ 833
TOTAL DE DEPRECIACIÓN		\$ 1.580,48		\$ 1.580,48

FUENTE: Estados de Resultados.

ELABORADO: La Autora.

NOTA 3:

Los gastos de ventas para el año 2014 serán de \$13.854,88, mientras que en el año 2015 de \$ 14.332,88 los mismos que serán originados por las actividades que realizara la compañía, dichos gastos se proyectaron

mediante el índice de inflación que es de 3,41% = 3,43% (2014), y 3,43 = 3,45% (2015) se incrementó 2 décimas a los porcentajes de inflación debido a algún cambio externo que se presente a futuro.

NOTA 4:

Los gastos administrativos en el año 2014 serán de \$22.027,67 sufriendo un incremento para el siguiente año de \$23.378,03 representados por los gastos operacionales en los que incurrirá la compañía para la cual se tomó el índice de inflación incrementado que es de 3,43% (2014), y 3,45% (2015) e incremento salarial de 6,83%, finalmente las depreciaciones se las realizo por medio del método de línea recta logrando un valor de \$1.580,48 para los dos casos la misma que serán acumuladas.

FLUJO DE EFECTIVO.

Se ha propuesto la elaboración del flujo de caja como una alternativa de solución ya que a través de su elaboración permitirá a la compañía evaluar sus decisión en cuanto al manejo de efectivo con la finalidad de proyectar las entradas y salidas de efectivo futuras para evidenciar cuando tendrán déficits o superávit de caja.

FLUJO DE EFECTIVO.

CUADRO N°40

DESCRIPCION	AÑO 2014	AÑO 2015
Entradas de efectivo	\$ 38.769,40	\$ 40.099,19
(-) Desembolsos de efectivo	\$ 35.882,55	\$ 37.710,90
FLUJO NETO DE CAJA	\$ 2.886,85	\$ 2.388,29
(+) Saldo inicial de caja	\$ 15.244,87	\$ 19.712,20
(+) Depreciaciones	\$ 1.580,48	\$ 1.580,48
SALDO FINAL	\$ 19.712,20	\$ 23.680,97

FUENTE: Entradas del efectivo (Ver Cuadro N°38), Salida de efectivo (Ver Cuadro N°39).

ELABORADO: La Autora.

INTERPRETACIÓN:

El Flujo de Caja de la Constructora Inmobiliaria Proinjar S.A. para el año 2014, el saldo final será de \$37.046,79, permitiendo registrar los ingresos y gastos que genere la compañía, y determinar los recursos que posee y que necesita para la utilización en sus actividades operacionales dicha información proporcionada influye en la toma de decisiones operacionales y de inversión, con la finalidad de mejorar la operatividad y rentabilidad de la compañía.

El Flujo de Caja para el año 2015, \$58.026,04, permitiendo registrar los ingresos y gastos que genere la compañía, determinar los recursos que posee y que necesita para la utilización en sus actividades operacionales dicha información proporcionada influye en la toma de decisiones

operacionales y de inversión, con la finalidad de mejorar la operatividad y rentabilidad de la compañía.

ESTADOS PROFORMAS PARA LOS AÑOS 2014-2015.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.			
BALANCE GENERAL PROFORMA			
CODIGO	CUENTAS	AÑO PROYECTO 2014	AÑO PROYECTO 2015
1.	ACTIVO		
1.1	Activo Corriente		
1.1.1	Efectivo y Equivalentes al efectivo	\$ 19.712,20	\$ 23.680,97
1.1.2	Cuentas y Documentos por Cobrar	\$ 11.220,08	\$ 5.868,28
1.1.3	Inventarios	\$ 14.710,99	\$ 13.239,89
1.1.4	Activos Pagados por Anticipado	\$ 60,17	\$ 60,17
1.1.5	Activos por Impuestos Corrientes	\$ 6.981,72	\$ 6.981,72
	Total de Activo Corriente	\$ 52.685,16	\$ 49.831,03
1.2	Activo No Corriente		
1.2.1	Propiedad Planta y Equipo		
1.2.1.1	Construcciones en Curso	\$ 60.850,51	\$ 60.850,51
1.2.1.2	Muebles y Enseres	\$ 8.300,64	\$ 8.300,64
1.2.1.3	Equipo de Computación	\$ 3.748,51	\$ 3.748,51
1.2.1.4	(-) Depreciación Acumulada.	(\$ 4.653,24)	(\$ 6.233,71)
	Total de Propiedad Planta y Equipo	\$ 68.246,42	\$ 66.665,95
1.2.2	Activo a Largo Plazo		
1.2.2.1	Cuentas y Documentos por Cobrar	\$ 55.323,35	\$ 55.323,35
	Total de Activo a Largo Plazo	\$ 55.323,35	\$ 55.323,35
	Total de Activo No Corriente	\$ 123.569,77	\$ 121.989,30
	TOTAL DE ACTIVOS	\$ 176.254,93	\$ 171.820,33
2	PASIVOS		
2.1	Pasivo Corriente		
2.1.1	Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 19.236,32	\$ 19.043,96
2.1.2	Otras Obligaciones Corrientes	\$ 14.392,02	\$ 14.104,18
2.1.3	Cuentas por Pagar	\$ 57.019,25	\$ 55.878,86
2.1.4	Obligaciones emitidas a Corto Plazo	\$ 8.978,63	\$ 8.888,84
	Total de Pasivos Corriente	\$ 99.626,22	\$ 97.915,84
2.2	Pasivo No Corriente		
2.2.1	Otros Pasivos no Corrientes	\$ 69.052,75	\$ 66.290,64
	Total de Pasivo No Corriente	\$ 69.052,75	\$ 66.290,64
	TOTAL PASIVOS	\$ 168.678,97	\$ 164.206,48
3	PATRIMONIO NETO		
3.1	Capital Suscrito o Asignado	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
3.2	Reservas	\$ 3.689,11	\$ 4.225,56
3.3	Resultados del Ejercicio	\$ 2.886,85	\$ 2.388,29
	Total Patrimonio	\$ 7.575,96	\$ 7.613,85
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 176.254,93	\$ 171.820,33

GERENTE

CONTADOR.

INTERPRETACIÓN.

EL Balance General Proforma se encuentra el grupo de los activos que consta de la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo que es el efectivo que debe mantener la compañía para poder solventar sus operaciones.

En la cuenta inventarios la compañía tendrá que disminuir los materiales de construcción no benéfica a la inmobiliaria tener materiales sin usar ya que la misma ha decidido ya no realizar obras de construcción ya que no le resulta favorable es por ello que desde el año 2013 únicamente se dedicó a brindar el servicio de inmobiliaria.

Igualmente los activos no corrientes disminuirán ya que aquí se encuentran cuentas y documentos por cobrar tanto a corto como a largo plazo adquiridas por las construcciones que la empresa realizaba las mismas que deberán ser recuperadas para con ello poder liquidar las obligaciones que la compañía tiene por la misma razón antes mencionada.

Respecto a los pasivos, estas obligaciones que la compañía posee a corto como a largo plazo se reducirán conforme se recupere los recursos pendientes y así podrán disminuir el sobre endeudamiento que la inmobiliaria cuenta.

Mientras que el patrimonio tendrá un valor reducido ya que la compañía no requiere de excesivo capital por tratarse de una inmobiliaria la cual

presta el servicio de comisionista entre el comprador y vendedor del bien y por ello se cobra un porcentaje.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PROFORMA.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.			
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROFORMA			
CODIGO	CUENTA	AÑO PROYECTO 2014	AÑO PROYECTO 2015
4	INGRESOS		
4.1	Ingresos Operacionales		
4.1	Prestación de Servicios	38.769,40	40.099,19
	TOTAL DE INGRESOS	38.769,40	40.099,19
5	COSTOS Y GASTOS		
5.2	GASTOS		
5.2.1	Gastos de Venta	\$ 16.947,38	\$ 19.005,85
5.2.1.1	Mantenimiento y Reparaciones	\$ 699,68	\$ 723,82
5.2.1.2	Publicidad y Promoción	\$ 816,06	\$ 844,22
5.2.1.3	Combustible	\$ 18,45	\$ 19,09
5.2.1.4	Comisiones	\$ 11.752,26	\$ 12.157,72
5.2.1.5	Suministros y Materiales	\$ 5,81	\$ 6,01
5.2.1.6	Impuestos Contribuciones y otros	\$ 562,61	\$ 582,02
5.2.1.7	Depreciaciones	\$ 3.092,50	\$ 4.672,97
5.2.2	Gastos Administrativos	\$ 22.027,67	\$ 23.378,03
5.2.2.1	Honorarios Profesionales	\$ 45,40	\$ 48,50
5.2.2.2	Arrendamientos	\$ 517,15	\$ 534,99
5.2.2.3	Beneficios Sociales	\$ 2.639,52	\$ 2.819,80
5.2.2.4	Servicios Públicos	\$ 1.900,67	\$ 1.966,24
5.2.2.5	Aportes a la Seguridad Social	\$ 1.566,84	\$ 1.673,86
5.2.2.6	Sueldos y Salarios	\$ 13.215,88	\$ 14.118,52
5.2.2.7	Pago por Otros Servicios	\$ 2.142,20	\$ 2.216,11
	Total de Gastos	\$ 35.882,55	\$ 37.710,90
	Perdida / Ganancia Del Ejercicio	\$ 2.886,85	\$ 2.388,29

GERENTE

CONTADOR.

INTERPRETACIÓN.

Mediante el Estado de Resultados Proforma se ha podido alcanzar un resultado a favor de la compañía, lo cual se debe al incremento por la prestación de servicios que la inmobiliaria ofrece por lo que estas han permitido cubrir con los gastos de ventas y administrativos en los que incurre por el desarrollo de sus operaciones.

La compañía obtendrá para el año 2014 una utilidad de \$2.886,85 mientras que para el año 2015 su utilidad será de \$2.388,29 lo que permitirá tanto permanecer como maximizar su valor en el mercado.

“PROINJAR S.A”

INFORME

**“APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS DE
ADMINISTRACIÓN FINANCIERA PARA LA
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PROINJAR S.A. DE LA
CIUDAD DE LOJA PERIODO 2012-2013”**

ANALISTA:

VANESSA ROSA ASANZA MENDEZ.

LOJA - ECUADOR

2015



Loja, Noviembre del 2015

Licenciada.

Sra. Betty Jaramillo Castillo.

GERENTE GENERAL DE "PROINJAR S.A"

Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente me dirijo a su Autoridad con el fin de darle a conocer los resultados de la Aplicación de Herramientas y Técnicas de Administración Financiera realizada a los Estados Financieros de la entidad que usted dirige, dicho análisis se efectuó a los años 2012-2013.

Al hacer conocer los resultados, considero que será de gran utilidad para la compañía y por ende para sus directivos ya que podrán tomar decisiones correctas y oportunas en beneficio de "PROINJAR S.A"

Atentamente,

Vanessa Asanza Méndez.

ANALISTA

ANTECEDENTES.

La información que se presenta ha sido preparada para la administración y directivos de “PROINJAR S.A” la misma que servirá como herramienta básica para la toma de decisiones oportunas con la finalidad de maximizar las utilidades de los socios.

Para lograr la Aplicación de Herramientas y Técnicas de Administración Financiera se ha procedido a recopilar la información necesaria mediante estados financieros de los años (2012-2013), informe sobre los ingresos obtenidos a través de la prestación del servicio que es de comisionista por la venta de bienes inmuebles a sus clientes, la cual se encuentra constituida legalmente en la ciudad Loja.

La aplicación de los análisis tanto Horizontal y Vertical, Estructuras Financieras y Económicas, Razones Financieras, y Herramientas de Evaluación Financiera realizados en base a los Estados Financieros: de los años 2012 – 2013 permitieron establecer lo siguiente:

ESTRUCTURA FINANCIERA AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL AÑO 2013.

Una vez representada la estructura financiera podemos mencionar que en el activo corriente cuenta con el 30,57% constituyéndose en la columna principal de la compañía la misma que sirve para poner en marcha sus actividades. En activo no corriente con el 69,43%, valor que no favorece a la inmobiliaria ya que este rubro sería recuperado a largo plazo esto hace referencia a las cuentas que la empresa ha venido arrastrando del periodos anteriores debido a la función de constructora q realizaba, mientras que en financiamiento se encuentra el pasivo que tiene 91,23% su mayor concentración mantiene tanto cuentas por pagar a corto plazo como a largo plazo, resultando desfavorable para la misma ya que en caso de cubrir con dichos montos no tendría la liquidez suficiente para hacerlo. Mientras que en el patrimonio tiene el 8,77%, lo que indica que la compañía no cuenta con capital propio, al contrario trabaja con recursos de terceros.

ESTRUCTURA ECONÓMICA DEL ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL AÑO 2013.

Del 100% de los ingresos por la prestación de servicios a la comunidad y sus gastos equivalen a un 94,73% lo que significa que la compañía

incurrió en gastos excesivos para poder brindar sus servicios lo que resulta una desventaja ya que la empresa por el elevado porcentaje que tiene en los egresos obtuvo una utilidad poco favorable de 5,27% lo cual perjudica en gran manera la rentabilidad y estabilidad de la misma, cabe recalcar que la inmobiliaria no presenta costo de ventas en su balance por el motivo que en este año la misma no realizó construcciones solamente se dedicó a brindar los servicios de comisionista entre el comprador y vendedor de los bienes inmuebles.

ANALISIS HORIZONTAL DE BALANCE GENERAL DE LOS AÑOS 2012-2013.

Al realizar el análisis comparativo en los años 2012 – 2013 se puede verificar incremento de \$187.994,10 en sus activos reflejando que tanto el activo corriente como el activo no corriente fueron superiores ya que la compañía obtuvo mayores ingresos es por ello presenta una variación absoluta de \$50.794,90 y una variación relativa de 39,75%.

En cuanto al pasivo podemos indicar que presenta una variación dentro de pasivo a corto plazo en: cuentas y documentos por pagar de \$9.592,36 para el año actual y con una variación relativa de 91,17%, de igual manera en pasivos no corrientes incremento un \$42.535,55 equivalente a 260,41%, a largo plazo el cual fue utilizado para continuar con la obra de

construcción, que la empresa tiene en mente destinar para su local propio en donde brindará sus servicios.

ANÁLISIS HORIZONTAL DEL ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PERIODO 2012-2013.

Incrementa sus ingresos en \$15.649,29 y en variación relativa de 71,65% esto se pudo realizar por mayor prestación de los servicios que obtuvo en el año 2013

Los gastos de ventas para el 2013 incremento en un valor de \$3.268,79 equivalente a 28,09%, dichos gastos sirvieron para brindar el servicio; como también gastos administrativos superaron en un \$17.737,00 con una variación relativa de 586,80% esto se debe al incremento excesivo en cuanto a los sueldos y salarios lo que resulta poco favorable para la compañía ya que no obtendría buenos resultados en cuanto a su utilidad.

APLICACIÓN DE INDICADORES

RAZONES DE LIQUIDEZ

RAZÓN CORRIENTE

Por cada dólar que la empresa adeuda cuenta con 0,56 veces para el año 2013 como se observar se encuentra por debajo del promedio que indica

el sistema que es de 1,5 a 2,5 lo que significa que la compañía está en riesgo de no contar con recursos frente a sus obligaciones mostrando que no cuenta con buena capacidad de pago a sus acreedores.

CAPITAL DE TRABAJO

En el año 2013 cuenta con \$-44.991,43 indicando que sus pasivos corrientes son superiores a sus activos corrientes lo que conlleva a que la empresa no cuente con capital operativo suficiente para poder realizar sus actividades diarias a corto plazo.

INDICADORES DE ACTIVIDAD

ROTACIÓN DE LOS ACTIVOS FIJOS:

El resultado indica que los activos fijos rotaron 0,51 veces en el año actual, esto se debe a que dentro de activos fijos su mayor concentración se encuentra en obras en construcción las cuales se realizaron en el año anterior. En este caso la compañía no está siendo eficiente con la administración y gestión de sus activos

ROTACIÓN DE ACTIVOS TOTALES

Este indicador muestra que existe una rotación de 0,20 veces por cada dólar invertido en activos totales la compañía obtuvo 0,20 centavos de dólar para el año 2013; esto se debe a que sus activos fijos no son utilizados adecuadamente impidiendo así que la compañía genere rendimiento suficiente y pueda crecer en el mercado.

INDICADORES DE RENTABILIDAD

MARGEN BRUTO:

La compañía en cuanto a indicadores de rentabilidad consta con un margen bruto de utilidad en el año 2012 de 73,27% es decir que la inmobiliaria genera 0,73 centavos por cada dólar de ingresos realizados por la prestación de servicios; cabe mencionar que en el 2013 no consta la inmobiliaria con costo de ventas es por ello que no se pudo realizar este indicador.

RENTABILIDAD SOBRE ACTIVO TOTAL

Mediante este indicador se identificara la capacidad del activo para producir utilidades. Al aplicar esta razón en el año 2013 se obtuvo un

0,04%. Resultando desfavorable para la empresa siendo valores muy reducidos y no están generando utilidades deseadas para los accionistas.

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO.

La compañía presenta un nivel de endeudamiento en el año 2013 de 91,23% es decir que por cada dólar que tiene en el activo debe a sus acreedores 0,91 centavos esto se debe a la existencia de alto financiamiento que tiene la inmobiliaria generado por los elevados rubros que se encuentran en el pasivo lo cual no permite tener recursos suficientes para capitalizarse en el mercado.

INDICE DE APALANCAMIENTO FINANCIERO.

En el año 2013 determina un 10% lo que significa que la inmobiliaria está en riesgo ya que los porcentajes no son muy significativos y la posición de la misma está comprometido con los acreedores conllevando a la compañía a la inseguridad y falta de garantía al no contar con el suficiente patrimonio esto se debe a la fuerte concentración que existe en sus pasivos.

PUNTO DE EQUILIBRIO.

La compañía debe mantener ingresos de \$34.185,81 para cubrir con el costos total, el cual se compone de la suma de los costos fijos \$18.864,35 y los costos variables de \$16.802,77; determinando la capacidad instalada necesaria que es de 91,18%; lo que permite evidenciar que el punto neutral es elevado.

PRONÓSTICOS DE INGRESOS Y GASTOS PARA LOS AÑOS 2014-2015.

Para realizar la proyección de ingresos la Inmobiliaria facilitó los ingresos mensuales reales para guiarme y tener una visión clara del monto de cada mes, luego se procedió a incrementar el índice de inflación que para el año 2014 que es de 3,41%, llegando a unos ingresos proyectados de \$38.769,40, de igual manera para el año 2015 que es de 3,43% y así llegando a unos ingresos proyectados de \$40.099,19.

PRONÓSTICOS DE GASTOS.

EL pronóstico de gastos se lo realizó en base al análisis externo considerando pronósticos económicos como lo son, inflación que es de 3,41% = 3,43% (2014) y 3,43 = 3,45% (2015), se incrementó 2 décimas a los porcentajes de inflación debido a algún cambio externo que se

presente a futuro, incremento salarial de 6,83% y las depreciaciones se utilizaron el método de línea recta. Los gastos de ventas para el año 2014 serán de \$13.854,88, mientras que en el año 2015 de \$ 14.332,88 los mismos que serán originados por las actividades que realizara la compañía, de la misma manera se proyectó los gastos administrativos en el año 2014 serán de \$22.027,67 para el siguiente año de \$23.378,03 representados por los gastos operacionales

FLUJO DE EFECTIVO.

El Flujo de Caja de la Constructora Inmobiliaria Proinjar S.A. para el año 2014, el saldo final será de \$37.046,79, para el año 2015, \$58.026,04 permitiendo registrar los ingresos y gastos que genere la compañía, y determinar los recursos que posee con la finalidad de mejorar la operatividad y rentabilidad de la compañía.

ESTADOS PROFORMAS PARA LOS AÑOS 2014-2015.

EL Balance General Proforma permitirá que la empresa conozca de los **ACTIVOS** para el año 2014 de \$176.254,93 y para el año 2015 de \$171.820,33 **PASIVOS** para el año 2014 de \$168.678,97 y para el año 2015 de \$164.206,48 y **PATRIMONIO** para el año 2014 de \$7.575,96 y

para el año 2015 de \$7.613,85 que debe mantener la compañía para poder realizar eficientemente las operaciones económicas financieras.

La compañía obtendrá para el año 2014 una utilidad de \$2.886,85 mientras que para el año 2015 su utilidad será de \$2.388,29 lo que permitirá tanto permanecer como maximizar su valor en el mercado.

PLAN DE MEJORAS.

A continuación se da a conocer las siguientes estrategias, que coadyuvaran la gestión financiera de PROINJAR S.A.

- ✓ Los accionistas de la Constructora e Inmobiliaria Proinjar S.A, deben considerar el aporte sobre el trabajo de tesis desarrollado en base al crecimiento económico financiero de la empresa.
- ✓ La empresa para cubrir con el sobreendeudamiento que posee debe recuperar valores pendientes de cobro como también vender el bien inmueble que tiene en proceso ya unan vez terminado y así poder solventar sus obligaciones.
- ✓ Abarcar nuevos mercados que no han sido irrumpidos por la competencia con la finalidad de incrementar sus ingresos y con ello sus utilidades, es por ello que se ha proyectado ingresos como también gastos que beneficien a la misma.

- ✓ Para que la compañía obtenga mayor rentabilidad es conveniente que disminuya sus gastos innecesarios de tal manera que sus utilidades presenten un mayor rubro.

g) DISCUSIÓN.

Una vez realizada la Aplicación de Herramientas y Técnicas de Administración Financiera a través de análisis Horizontal, Vertical, Estructuras Financieras y Económicas, Razones o Indicadores, y Herramientas de Evaluación Financiera realizados a los Estados Financieros de PROINJAR S.A Constructora e Inmobiliaria, establece lo siguiente: no cuenta con administración financiera debido al desconocimiento de la temática como también a la falta de recursos para poder contratar un administrador o analista financiero provocando mala toma de decisiones por parte de sus accionistas; al aplicar la administración financiera se encontró los siguientes resultados la empresa presenta falta de liquidez frente a sus obligaciones de igual manera no cuenta con recursos suficientes para poder operar, como también tiene un financiamiento excesivo lo que provoca que la empresa se encuentre en su mayoría comprometida con terceros por la falta de inyección de capital , además sus gastos son muy significativos mostrando un desequilibrio en sus ingresos y por ende disminución en sus utilidades lo que perjudica en gran manera la rentabilidad y estabilidad de la misma al momento de no saber invertir sus recursos de manera efectiva, es por ello que se puede establecer que la constructora e inmobiliaria no está funcionando de manera eficaz y eficiente que puedan contribuir al desarrollo y crecimiento de la misma.

h). CONCLUSIONES

- Proinjar S.A Constructora e Inmobiliaria, no aplica Herramientas y Técnicas de Administración Financiera a los estados financieros.
- La empresa presenta en su estructura financiera una fuerte concentración en financiamiento lo que conlleva a la empresa que se encuentre en su gran mayoría comprometida con terceros.
- La estructura económica de la compañía permitió conocer que los ingresos obtenidos por la prestación de servicios no son muy significativos, además ha incurrido en excesivos gastos es por ello que genera una utilidad poco favorable.
- Al aplicar los indicadores financieros se determinó que Proinjar S.A, no tiene la suficiente liquidez ni solvencia para hacer frente a sus obligaciones, además la rentabilidad que genera la empresa no está actuando de manera efectiva que ayude a la operatividad y crecimiento de la misma.

i). RECOMENDACIONES

- ✓ Los accionistas de la Constructora e Inmobiliaria Proinjar S.A, deben considerar el aporte sobre el trabajo de tesis desarrollado en base al crecimiento económico financiero de la empresa.
- ✓ La empresa para cubrir con el sobreendeudamiento que posee debe recuperar valores pendientes de cobro como también vender el bien inmueble que tiene en proceso ya unan vez terminado y así poder solventar sus obligaciones.
- ✓ Abarcar nuevos mercados que no han sido irrumpidos por la competencia con la finalidad de incrementar sus ingresos y con ello sus utilidades, es por ello que se ha proyectado ingresos como también gastos que beneficien a la misma.
- ✓ Para que la compañía obtenga mayor rentabilidad es conveniente que disminuya sus gastos innecesarios de tal manera que sus utilidades presenten un mayor rubro.

j). BIBLIOGRAFIA.

- BURBANO R, Jorge. (2005). Presupuestos. Enfoque de Gestión, Planificación y Control de Recursos. Tercera Edición. McGraw-Hill Interamericana S.A. Bogotá, Colombia. pp. 223.
- CEVALLOS María E. (2004), Administración y Planificación Financiera II, Segunda Edición, Editorial Publicompra, Lima-Perú.
- CHIAVENATO Idalberto (2005), Iniciación a la Organización y Técnica Comercial, Tercera Edición, Quito-Ecuador.
- FINNERTY Douglas, (2000), Administración Financiera Corporativa, Quinta Edición, Editorial Educatemas, Quito-Ecuador.
- GALINDO Lucas, A, (2009), Marco institucional de la contabilidad y las finanzas, Segunda Edición, Editorial Graphic-Design Madrid-España.
- PALLADARES Zoilo (2005), Hacer Empresa: Un Reto, 1ra Edición, Editorial Bok-Libros, Pichincha-Ecuador.
- VAN HORNE, James, (2009), Administración Financiera, Cuarta Edición, Editorial Mac-Grill, México.
- BERSTEIN, Leopoldo A., (2006) "Análisis a los Estados Financieros". Editorial Irwin, pp 26, México.
- CASTAÑEDA Carlos, (2001). Administración Financiera de Empresas. Gráficas Modernas, pp 53 Bogotá. Colombia.

- GARCIA DEL JUNCO, Julio. (2005), Fundamentos de Gestión Empresarial. Edición PIRAMIDE, pp 34, Madrid. España.
- HERNÁNDEZ OROZCO, (2007), Carlos, Análisis Administrativo; Quinta Edición, pp 48, México
- GITMAN, L.: (2007), Principios de Administración Financiera. 11° Edición, Editorial Pearson, pp 45 Mexico.
- HORNE, J. Y WACHOWICZ,J.:(2002) Fundamentos de Administración Financiera. Editorial Prentice Hall, 11° Edición, pp 89, Mexico,.
- PASCALE; Ricardo, (2009), Decisiones Financieras. Editorial Pearson, , 6° Edición, pp 79, Buenos Aires.
- BLOCK, S. Y HIRT, G.: ,(2001) Fundamentos de Gerencia Financiera. Editorial Irwin - Mc Graw Hill, 9° Edición, pp 77, Colombia
- EMERY, D; FINNERTY, J Y STOWE, J.: (2000), Fundamentos de Administración Financiera. Editorial Pearson, 1° Edición, Mexico.
- BESLEY, S. Y BRIGHAM, E.: (2000), Fundamentos de Administración Financiera. Editorial, Mc Graw Hill, 12° Edición, Mexico

Web grafía.

- FORNERO A. Ricardo encontrado en trabajos, recuperado de [http:// www.unsa.edu.ar/trabajos_practicos/flujo-fondos](http://www.unsa.edu.ar/trabajos_practicos/flujo-fondos).
- LOZANO B. encontrado en trabajos, recuperado de [http:// www.buenas tareas.com/ensayos/Estados Financieros-Concepto](http://www.buenas tareas.com/ensayos/Estados Financieros-Concepto).
- ORTEGA C. encontrado en artículos, recuperado de [http:// www.articulos_finanzas.blogspot.com/2009/01/definicion - administracion-financiera.html](http://www.articulos_finanzas.blogspot.com/2009/01/definicion-administracion-financiera.html).
- SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, recuperado de [http:// www.suprcias.gob.ec](http://www.suprcias.gob.ec).
- VIVAS Ángel Omar, encontrado en tesis, recuperado de [http:// www.tauniversity.org/tesis/analisis-financiero](http://www.tauniversity.org/tesis/analisis-financiero).
- Concepto de Análisis Financiero: Obtenido en: <http://www.gerencie.com/que-es-el-analisis-financiero.html>
- Clases de Estados Financieros: Obtenido en: www.infoanalisisfinanciero.blogspot.com.
- Concepto de Análisis Financiero: Obtenido en: <http://www.gerencie.com/que-es-el-analisis-financiero>.
- Análisis Vertical y Horizontal: Obtenido en [www.gerencie.com/ analisis-horizontal.html](http://www.gerencie.com/analisis-horizontal.html).
- Estados Financieros: Obtenido en: [//www.encyclopediainanciera.com/estados-financieros/estados-financieros-proyectados.htm](http://www.encyclopediainanciera.com/estados-financieros/estados-financieros-proyectados.htm)

j). ANEXOS



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

ARAREA JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA.

CARRERA DE BANCA Y FINANZAS

TEMA:

“APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA PARA LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PROINJAR S.A DE LA CIUDAD DE LOJA PERIODO 2012-2013”

PROYECTO DE TESIS PREVIO A OPTAR EL GRADO DE INGENIERA EN BANCA Y FINANZAS.

AUTORA:

VANESSA ROSA ASANZA MENDEZ.

a) TEMA:

**APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS DE ADMINISTRACIÓN
FINANCIERA PARA LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PROINJAR
S.A DE LA CIUDAD DE LOJA PERIODO 2012-2013**

b) PROBLEMÁTICA.

En la actualidad la población está sumergida en un mundo globalizado en donde las empresas necesitan realizar un control minucioso de las diferentes actividades como: administrativas, económicas y financieras; es por eso que ahora los negocios necesitan contribuir con personas capacitadas, con niveles académicos óptimos, nuevas tecnologías de la información y conocimiento para desarrollar estrategias, estudios y mantenerse ante la dura competencia que obligadamente tienen que enfrentar para alcanzar el auge y crecimiento deseado.

En Ecuador debido a los cambios que se vive recientemente tanto para la sociedad y en ámbito económico-financiero se complica la difícil tarea administrativa de planear, organizar, dirigir y controlar una empresa de manera eficiente y eficaz.

Es por eso que surge la necesidad de tener un administrador financiero con altos estándares de preparación dentro de una empresa de manera que aplique las herramientas y técnicas de administración financiera donde permita conocer la estructura financiera, los incrementos y disminuciones de recursos, el rendimiento de sus utilidades logrando así una buena toma de decisiones y por ende enfrentar los diferentes fenómenos que pudieren producirse y que indudablemente generaran una

gran influencia e impactos que podrían ser negativos si no se han tomado las medidas correctivas adecuadas para poder enfrentarlos.

La ciudad de Loja existe un sin número de empresas de servicios las cuales no están ausente de la necesidad de contar con un buen administrador y analista financiero, elementos importantes para tomar las decisiones correctas ante una crisis económica interna o externa. Entre las cuales podemos mencionar PROINJAR S.A Constructora e Inmobiliaria, la cual desde el 19 de enero del 2009 está constituida ante el notario quinto del Cantón Loja, Dr. Galo Castro, posee un RUC: 1191729214001. Llevando así 5 años en el mercado, la misma que se encuentra inscrita legalmente en la Superintendencia de Compañías para su normal funcionamiento, está conformada por cinco socios los cuales aportaron doscientos dólares cada uno para su constitución, iniciando con un capital de mil dólares, cuenta con una Contadora la cual presenta los estados financieros de forma anual.

La Constructora ha logrado en el transcurso del tiempo posesionarse en el mercado superando a la competencia ofreciendo servicios garantizados de calidad con personal idóneo y capacitado para satisfacer la demanda de la localidad, sin embargo la Inmobiliaria presenta algunas diferencias en las que se puede mencionar:

- ❖ No cuenta con un análisis financiero debido al desconocimiento de la temática lo que produce mala toma de decisiones por parte de sus accionistas.
- ❖ Falta de inyección de capital por no tener un financiamiento adecuado demostrando un desequilibrio en sus ventas y por ende disminución en sus utilidades.
- ❖ Inadecuada utilización de sus recursos financieros debido a la carencia de personal idóneo produciendo así mala utilización de fondos.
- ❖ Desconoce el nivel de Apalancamiento de sus recursos por que no utilizan las herramientas y técnicas financieras de análisis de una manera eficaz y eficiente que puedan contribuir al desarrollo de la empresa.
- ❖ Inexistencia de Pronósticos de Ventas y Estados Proforma por parte de sus administrativos provocando una mala utilización en sus recursos y riesgo en sus proyectos a futuro.

Ante la problemática planteada se ve la necesidad de estudiar el siguiente problema **¿COMO AFECTA LA FALTA DE APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA EN LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PROINJAR S.A. DE LA CIUDAD DE LOJA.?**

c) OBJETIVOS.**OBJETIVO GENERAL.**

Aplicar Herramientas y Técnicas de Administración Financiera para la Constructora e Inmobiliaria PROINJAR S.A, periodo 2012-2013.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- ⇒ Realizar análisis a los Estados Financieros, utilizando herramientas (Método Vertical, Horizontal) e índices o razones financieras, a los años 2012-2013, que permitan relacionar cada una de las cuentas y determinar aumentos o disminuciones.
- ⇒ Determinar Apalancamiento a los activos fijos, fondos y costos, que tiene la Constructora a fin de comprobar el rendimiento en las ventas y por ende sus utilidades.
- ⇒ Estructurar Pronósticos de ventas y Estados Proformas para obtener hechos futuros que sirve de base para la toma de decisiones.
- ⇒ Establecer el punto de equilibrio para conocer si las ventas totales que la compañía realiza cubren con los costos y así minimizar los riesgos y aprovechar los recursos.

d) JUSTIFICACIÓN.

El proyecto de tesis se ha realizado con el fin de poner en práctica los conocimientos ya aprendidos durante el periodo académico, es decir la teoría ya anunciada ponerla en ejecución y así obtener información pertinente sobre datos reales de los conceptos de Administración Financiera para la Constructora e **Inmobiliaria “PROINJAR S.A”**

Como también ayudará a determinar el crecimiento y desarrollo de la Constructora e Inmobiliaria Proinjar S.A. de la ciudad de Loja demostrando que es una compañía competitiva brindando servicios de calidad demostrando de manera efectiva que puede satisfacer las necesidades del cliente para ello ha logrando posesionarse en el mercado siendo mayormente reconocida en el país.

Así mismo este proyecto contribuirá al crecimiento económico de la Constructora e Inmobiliaria PROINJAR S.A de la ciudad de Loja, al momento de aplicar las herramientas y técnicas de administración financiera la misma que servirá para detectar el alcance de la rentabilidad deseada para la empresa, obtenida por la prestación de sus servicios para ello se deberá determinar la mejor toma de decisiones brindando así una ayuda para la Compañía.

e) MARCO TEORICO.

EMPRESA

La empresa es una organización social que realiza un conjunto de actividades y utiliza una gran variedad de recursos (financieros, materiales, tecnológicos y humanos) para lograr determinados objetivos, como la satisfacción de una necesidad o deseo de su mercado meta, con la finalidad de lucrar o no; y que es construida a partir de conversaciones específicas **basadas en compromisos mutuos entre las personas que la conforman.**

Importancia.

Es importante para tener una mejor Organización de los Recursos, obtener un mayor beneficio tanto económico como productivo, teniendo distintos **Sectores Empresariales** que consisten en áreas destinadas a tareas específicas, donde los **Obreros u Empleados Operarios** son los que tienen el contacto con la materia prima o los clientes (dependiendo del sector de comercialización donde se aplique la empresa) mientras que por otro lado tenemos el **Área Administrativa** que es la encargada de controlar y gestionar las actividades.

Objetivo.

Su principal objetivo es la de obtener ganancias y hacia ese fin se orientan todas las actividades de la empresa donde algunas de ellas están enfocadas al coste del producto o servicio, contratar personal eficiente, etc... para satisfacer las necesidades del cliente, consumidos, **sin ese objetivo la empresa no es nada.**²⁸

Clasificación.

Por Sectores Económicos.

Mineras.

Dedicadas a explotación y extracción de la riqueza mineral que se encuentra en el suelo y subsuelo, para cuyo efecto existen las minas y las donde **explotar recursos naturales** entre estos tenemos: hierro, cobre, plata, oro, cinc, plomo, carbón y muchos otros minerales. Pero en si la minería además de ser una fuente de desarrollo económico, también es una fuente de mucha contaminación que se realiza en el ambiente en general.

Servicios.

²⁸ PALLADARES Zoilo (2005), Hacer Empresa: Un Reto, Primera Edición, Editorial Bok-Libros, pp. 41, Pichincha-Ecuador.

Se denominan empresas de servicios a aquellas que tienen por función brindar una actividad que las personas necesitan para la satisfacción de sus necesidades (de recreación, de capacitación, de medicina, de asesoramiento, de construcción, de turismo, de televisión por cable, de organización de una fiesta, de luz, gas etcétera) a cambio de un precio y **pueden ser públicas o privadas.**

Comercial.

Son intermediarias entre productor y consumidor; su función primordial es la compra/venta de productos terminados con la finalidad de obtener lucro o ganancia y con ello la maximización de la actividad comercial. **Ejemplo:** **Cadenas de almacenes.**

Agropecuaria.

Son aquellas que se dedican a la explotación del campo y sus recursos en grandes cantidades como son productos agrícolas y ganaderos. Por ejemplo: granjas agrícolas, porcina, invernaderos, hacienda de producción agrícola.

Industrial.

La actividad primordial de este tipo de empresas es la producción de bienes mediante la transformación y/o extracción de materias en un producto terminado. **Ejemplo: Ingenio Monterey.**

Financieras.

Se dedican a la captación de dinero de los ciudadanos para luego negociarlo a valor futuro cualquiera que sea su destino (pagos, inversiones, ahorro, cobertura) y situación de las contrapartes (transacciones domésticas y transfronterizas).

Por Su Tamaño.

Grande.

Su constitución se soporta en grandes cantidades de capital, un gran número de trabajadores y el volumen de ingresos al año, su número de **trabajadores excede a 100 personas**. Se considera gran empresa dependiendo de cada país, por lo que no hay una definición universal exacta de gran empresa.

Mediana.

Su capital, el número de trabajadores y el volumen de ingresos son limitados y muy regulares, número de trabajadores superior a 20 personas e inferior a 100.

Pequeñas.

Su capital, número de trabajadores y sus ingresos son muy reducidos, el número de trabajadores no excede de 20 personas, este tipo de empresas tienen con el objetivo de satisfacer determinadas necesidades y deseos existentes en la sociedad.

Por El Origen Del Capital.

Público.

Son empresas creadas por el gobierno para prestar servicios públicos. Son aquellas entidades que pertenecen al Estado. Se crean mediante un decreto del Ejecutivo, para la realización de actividades mercantiles, industriales y cualquier otra actividad conforme a su denominación y forma jurídica.

Privado.

Son aquellas en que el capital proviene de particulares y su objetivo es de generar ganancias para los propietarios o accionistas Ejemplo: **Sociedades comerciales.**

Economía Mixta.

Una empresa mixta es la unión de las empresas de servicios y las empresas comerciales, es decir, que brindan servicios y venden productos relacionados con el servicio que ofrecen y es aquella que no es privada en su totalidad ya que parte del dinero del que necesita para financiarse **proviene del Estado.**

Por La Explotación Y Conformación De Su Capital.

Multinacionales.

Son aquellas que no solo están establecidas en su país de origen, sino que también se constituyen en otros países para realizar sus actividades mercantiles tanto de venta y compra como de producción en los países donde se han establecido y están en la capacidad de expandir la producción alrededor del mundo.

Grupos Económicos.

Estas empresas explotan uno o varios sectores económicos pero pertenecen al mismo **grupo de personas o dueños.**

Nacionales.

El radio de atención es dentro del país normalmente tienen su principal en una ciudad y sucursales en otras.

Locales.

Son aquellas que se dedican a comercializar sus productos o servicios dentro de la misma localidad es decir que no cuentan con sucursales.

Por El Número De Propietarios.

Individuales.

Es aquella en la que el propietario es un solo individuo, quien se beneficia de las ganancias de la actividad productiva de su empresa, pero también asume las pérdidas ocasionadas aún a costa de su patrimonio.

Unipersonales.

Se conforma con la presencia de una sola Persona Natural o Jurídica, que destina parte de sus activos para la realización de una o varias actividades **mercantiles**.

Sociedades.

Todas para su constitución exigen la participación como dueño de más de una persona lo que indica que mínimo son dos (2) por lo general corresponden al régimen común, y son dirigidas por la superintendencia de **compañías**.

Por La Función Social.**Con Ánimo de Lucro.**

Se constituye la empresa con el propósito de explotar y ganar más, es decir en la realización de un acto o de una actividad cualquiera que sea su función y puede ser comercial, industrial o servicios es decir la búsqueda de una ganancia individual, de un provecho, de una ventaja, de un superávit individual o grupal.

Trabajo Asociado.

Grupo organizado que tiene como función satisfacer las aspiraciones comunes establecidas por sus socios, donde estos son quienes a su vez deben colaborar en su realización. Las aportaciones de estos socios van desde capital hasta organizar y trabajar en la empresa.

Sin fines de Lucro.

Es una entidad cuyo fin no es la obtención de un beneficio económico sino que principalmente persigue una finalidad social, humanitaria y comunitaria. Este tipo de instituciones por lo general se financian gracias a ayudas y donaciones derivadas de personas físicas, empresas, e instituciones y organizaciones de todo tipo.

Economía Solidaria.

En este grupo pertenecen todas las cooperativas sin importar a que actividad se dedican lo más importante es el bienestar de los asociados y su familia.²⁹

²⁹ CHIAVENATO Idalberto (2005), Iniciación a la Organización y Técnica Comercial, Tercera Edición, pp. 4, Loja-Ecuador.

COMPAÑÍAS.

Concepto.

La compañía viene a ser un Contrato consensual por el cual dos o más personas ponen en común bienes, industria o alguna de estas cosas, con el fin de obtener un provecho o ganancia y repartirse las utilidades que de ellas devengan.

Clases de Compañías.

- ❖ La compañía en nombre colectivo;
- ❖ La compañía en comandita simple y dividida por acciones;
- ❖ La compañía de responsabilidad limitada;
- ❖ La compañía anónima; y,
- ❖ La compañía de economía mixta.³⁰

COMPAÑÍA ANÓNIMA.³¹

Esta Compañía tiene como característica principal, que es una sociedad mercantil cuyo capital está dividido en valores negociables es decir a

³⁰ GALINDO Lucas, A, (2009), Marco institucional de la contabilidad y las finanzas, Segunda Edición, Editorial Graphic-Design, pp. 578, Madrid-España.

³¹ SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, recuperado [http:// www.suprcias.gob.ec](http://www.suprcias.gob.ec).

través de títulos o acciones, y sus accionistas no responden con su patrimonio personal de las deudas de la sociedad sino únicamente por el monto de sus aportaciones. Esta especie de compañías se administra por mandatarios amovibles socios o no. Se constituye con un mínimo de dos socios sin tener un máximo.

Requisitos.

La compañía deberá constituirse con dos o más accionistas, según lo dispuesto en el Artículo 147 de la Ley de Compañías, sustituido por el Artículo 68 de la Ley de Empresas Unipersonales de Responsabilidad Limitada. La compañía anónima no podrá subsistir con menos de dos accionistas, salvo las compañías cuyo capital total o mayoritario pertenezcan a una entidad del sector público.

El nombre.

En esta especie de compañías puede consistir en una razón social, una denominación objetiva o de fantasía. Deberá ser aprobado por la Secretaría General de la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, o por la Secretaría General de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, o por el funcionario que para el efecto fuere designado en las intendencias de compañías.

Solicitud de aprobación.

La presentación al Superintendente de Compañías, se la hará con tres copias certificadas de la escritura de constitución de la compañía, adjuntando la solicitud correspondiente, la misma que tiene que ser elaborada por un abogado, pidiendo la aprobación del contrato constitutivo.

Socios y capital.

Números mínimo y máximo de socios.- La compañía se constituirá con un mínimo de dos socios, sin tener un máximo de socios. El capital mínimo con que ha de constituirse la Compañía de Anónima, es de ochocientos dólares. El capital deberá suscribirse íntegramente y pagarse al menos en el 25% del capital total. Las aportaciones pueden consistir en dinero o en bienes muebles o inmuebles e intangibles, o incluso, en dinero y especies a la vez. En cualquier caso las especies deben corresponder al género de comercio de la compañía. la actividad o actividades que integren el objeto de la compañía. El socio que ingrese con bienes, se hará constar en la escritura de constitución, los bienes serán valuados por los socios. La compañía podrá establecerse con el capital autorizado, el mismo que no podrá ser mayor al doble del capital suscrito.

Estados Financieros.

También denominados estados contables, informes financieros o cuentas anuales, son informes que utilizan las instituciones para dar a conocer la situación económica y financiera y los cambios que experimenta la misma a una fecha o periodo determinado. Esta información resulta útil para la Administración, gestores, reguladores y otros tipos de interesados como los accionistas, acreedores o propietarios. Estos informes se constituyen el producto final de la contabilidad y son elaborados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados, normas contables o normas de información financiera.

Importancia.

Proporciona información de los recursos con los que cuenta la empresa, los resultados que ha obtenido, la rentabilidad generada y las entradas y salidas de efectivo, entre otros aspectos financieros. Estos datos se derivan de la información recogida por la contabilidad de la empresa. se necesita un estudio más elaborado de los datos que aportan para emitir un juicio cualitativo y diagnosticar la situación y perspectiva de la empresa, para así poder valorar, si presenta una buena o mala situación o si está actuando adecuadamente, con el fin de tomar decisiones adecuadas.

Características.

La información contenida en los estados financieros debería reunir, para ser útil a sus usuarios, las siguientes características:

- ❖ Pertinencia
- ❖ Confiabilidad
- ❖ Aproximación a la realidad
- ❖ Esencialidad
- ❖ Neutralidad
- ❖ Integridad
- ❖ Verificabilidad
- ❖ Sistemática
- ❖ Comparabilidad
- ❖ Claridad

Clases.

Los principales estados financieros de una Empresa son:

- Balance General.
- Estado de Pérdidas y Ganancias.
- Estado de Flujos de Efectivo.
- Estado de Cambios de Patrimonio Neto.

Balance General.

Es un informe preciso de la situación financiera de un negocio en una fecha determinada. Hay tres clasificaciones utilizadas en este estado financiero: activos, pasivos y capital. Los activos incluyen todo lo que el negocio posee o el dinero que la empresa posee, como el dinero en efectivo, cuentas por cobrar, inventarios, propiedades y equipo, entre otros. El pasivo incluye todo lo que la empresa le debe a otra organización o individuo. Los elementos que entran dentro de esta clasificación incluyen todas las cuentas por pagar. La clasificación final, el capital, incluye las acciones y las utilidades retenidas.

Estado de Resultados.

El estado de resultados es un resumen de las actividades operacionales de una empresa durante un cierto periodo de tiempo. Hay dos clasificaciones utilizadas en la presente ficha financiera: ingresos y gastos. Los ingresos incluyen todos los ingresos obtenidos por la empresa durante un periodo de tiempo determinado, como las ventas y los ingresos por publicidad. Los gastos incluyen todo el dinero gastado por una empresa durante un cierto periodo de tiempo, incluyendo, pero no limitado a, salarios, servicios públicos, publicidad, intereses, impuestos y

depreciación. Estas dos clasificaciones se comparan para determinar la utilidad o pérdida neta de la compañía.³²

Estado de Flujo de Efectivo.

Determina la capacidad de la empresa para generar efectivo, con el cual pueda cumplir con sus obligaciones y con sus proyectos de inversión y expansión. Adicionalmente, el flujo de efectivo permite hacer un estudio o análisis de cada una de las partidas con incidencia en la generación de efectivo, datos que pueden ser de gran utilidad para la el diseño de políticas y estrategias encaminadas a realizar una utilización de los recursos de la empresa de forma más eficiente.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

Muestran las variaciones que sufran los diferentes elementos que componen el patrimonio, en un periodo determinado. Además busca explicar y analizar cada una de las variaciones, sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la empresa.

Para la empresa es primordial conocer el porqué del comportamiento de su patrimonio en un año determinado. De su análisis se pueden detectar infinidad de situaciones negativas y positivas que pueden servir de base

³² LOZANO B. encontrado en trabajos, recuperado, <http://www.buenas tareas.com/ensayos/Estados Financieros-Concepto>.

para tomar decisiones correctivas, o para aprovechar oportunidades y fortalezas detectadas del comportamiento del patrimonio.

ADMINISTRACIÓN FINANCIERA.

Consiste en maximizar el patrimonio de los accionistas de una empresa a través de la obtención, control y el adecuado uso de recursos financieros, humanos y materiales que requiere una empresa.

Objetivos Administración Financiera:

- Planear el crecimiento de la empresa, tanto táctica como estratégica.
- Captar los recursos necesarios para que la empresa opere en forma eficiente.
- Asignar recursos de acuerdo con los planes y necesidades de la empresa.
- Optimizar los recursos financieros.
- Minimizar la incertidumbre de la inversión y maximizar las utilidades, el Patrimonio Neto, el Valor Actual Neto de la Empresa y su valor.

Funciones Administración Financiera.

Preparación y Análisis de Información financiera.

Es la preparación adecuada y el análisis profundo de los estados financieros básicos y demás información financiera auxiliar o derivada que pueda ser utilizada para la toma de decisiones en cuanto al manejo actual o futuro de la empresa.

Determinación de la Estructura de Activos.

Para la clase, cantidad y calidad de los activos que la empresa requiere para el desarrollo de su objeto social, para ello el financista debe saber cuándo adquirir activos fijos, cuando reemplazarlos y cuándo retirarlos.

Estudio del Financiamiento de la Empresa o Estructura Financiera.

Se precisa determinar qué fuentes de financiamiento utilizar en el corto, mediano o largo plazo y determinar la composición adecuada de la parte derecha del balance para que exista una correcta distribución entre pasivos con terceros y patrimonio, sin olvidar en ningún momento el costo de cada fuente.³³

³³ GALINDO Lucas, A, (2009), Marco institucional de la contabilidad y las finanzas, Segunda Edición, Editorial Graphic-Design, pp. 578, Madrid-España.

Análisis Financiero.³⁴

Es una técnica o herramienta que mediante el empleo de métodos de estudio, permite entender y comprender el comportamiento del pasado financiero de una entidad y conocer su capacidad de financiamiento e inversión propia. El análisis financiero se lleva a cabo mediante el empleo de métodos, mismos que pueden ser horizontales y verticales.

Método Vertical.

Es un análisis estático considerado una de las técnica más sencillas dentro del análisis financiero para estudiar la real situación financiera de una empresa en un momento determinado, sin tener en cuenta los cambios ocurridos a través del tiempo. Este método consiste en tomar un solo estado financiero y relacionar cada una de sus partes con un total determinado dentro del mismo estado, el cual se denomina cifra base.

Método Horizontal.

Es un análisis dinámico que cconsiste en comparar estados financieros homogéneos en dos o más periodos consecutivos para observar ampliamente los cambios presentados para su estudio, interpretación y

³⁴ CEVALLOS María E. (1996), Administración y Planificación Financiera II, Segunda Edición, Editorial Publicompra, pp. 354 Lima-Perú.

toma de decisiones al determinar los aumentos y disminuciones o variaciones de las cuentas, de un periodo a otro.

ÍNDICES, RAZONES E INDICADORES FINANCIEROS

Es una relación entre cifras condensadas bien sea de los estados financieros principales o de cualquier otro informe interno o estado financiero complementario o de propósito especial, con el cual el analista o usuario busca formarse una idea acerca del comportamiento de un aspecto, sector o área de decisión específica de la empresa”.

Importancia.

Aplicar los Índices, razones e indicadores en una empresa independientemente de su naturaleza, es importante para diagnosticar la salud financiera de la misma, no solo porque permiten observar su comportamiento en los diferentes aspectos relacionados con la gestión, sino que también prevenir riesgos a través del análisis de sus puntos fuertes y débiles para lo cual es necesario tomar la respectiva toma de decisiones que ayude al rendimiento y obtención de utilidades mediante el buen desenvolvimiento económico de la empresa.

Clasificación de las Razones, Indicadores para Empresas de Servicios.³⁵

Liquidez.

Se relaciona con la evaluación de la capacidad de la empresa para entender sus compromisos corrientes o de corto plazo, lo cual permite formarse una idea del eventual riesgo de iliquidez que ésta corre.

INDICADORES DE LIQUIDEZ	FORMULAS	ESTANDARES
RAZÓN CORRIENTE: trata de verificar las disponibilidades de la empresa, a corto plazo, para afrontar sus compromisos, también a corto plazo.	$\text{Razon Corriente} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	Entre 1.5 y 2.5 Veces
CAPITAL NETO DE TRABAJO: es una forma de apreciar de manera cuantitativa (en dólares) los resultados de la razón corriente. Dicho de otro modo, este cálculo expresa en términos de valor lo que la razón corriente presenta como una relación.	$\text{C.N.T} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$	Entre mayor más favorable. Dólares (\$).

³⁵ VIVAS A, encontrado en tesis, recuperado de [http:// www.tauniversity.org/tesis/analisis-financiero](http://www.tauniversity.org/tesis/analisis-financiero).

<p>PRUEBA ÁCIDA: Se conoce también con el nombre de prueba del ácido o liquidez seca. Pretende verificar la capacidad para cancelar sus obligaciones corrientes pero sin depender de la venta de sus existencias.</p>	$P.A = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo Corriente}}$	<p>Entre 0.5 hasta 1.0. Veces.</p>
--	--	--

Actividad.

Son también denominados de rotación. Permiten medir la eficiencia de la utilización de los activos, tomando en cuenta la velocidad de recuperación de los valores aplicados en ellos. Mediante la comparación entre cuentas de balance (estáticas) y cuentas de resultado (dinámicas).

INDICADORES DE ACTIVIDAD	FORMULAS	ESTANDARES
<p>ROTACIÓN DE CARTERA: Este indicador establece el número de veces que giran las cuentas por cobrar, en promedio, en un período determinado de tiempo, generalmente un año.</p>	$\text{Rotación de Cartera} = \frac{\text{Ventas a Crédito en el Periodo}}{\text{Cuentas por Cobrar Promedio}}$	<p>Entre 9 a 12 Veces.</p>

<p>PERIODO PROMEDIO DE COBRO: Permite determinar si el período promedio de cobro es adecuado o no, es el plazo promedio establecido por la empresa, dentro de su política de ventas a crédito</p>	$\frac{\text{Cuentas por Cobrar Promedio} * 365 \text{ Días}}{\text{Ventas a Credito}}$	30 Días.
<p>ROTACION DE INVENTARIOS TOTALES: Los inventarios representan sencillamente el costo de las mercancías.</p>	$\frac{\text{Costo de Ventas}}{\text{Activo fijo bruto}}$	Mayor o Igual a 4 Veces.
<p>CICLO DE EFECTIVO (DIAS): Representa la duración del crédito que la empresa brinda a sus clientes, el tiempo que se tardan en pagar y los días de rotación de otros activos.</p>	$\begin{aligned} & \text{Rotación de Cartera (días)} \\ + & \text{Rotación de Inventarios (días)} \\ - & \text{Rotación de Proveedores} \end{aligned}$	30 Días.
<p>ROTACIÓN DE LOS ACTIVOS FIJOS: Indica el número de veces que los activos fijos rotan en el año. Es decir que por cada \$ 1 invertido en activos fijos cuanto se genera a través de las ventas.</p>	$\text{Rotación De Activos Fijos} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Fijo Bruto}}$	Mayor o Igual a 11 Veces.

<p>ROTACIÓN DE LOS ACTIVOS OPERACIONALES: Indica el número de veces que los activos operacionales rotan es decir, que cada \$ 1 invertido en activos operacionales cuanto se genera a través de las ventas en el año.</p>	$\text{Rotación De Activos Operacionales} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activos Operacionales Brutos}}$	<p>Mayor o Igual a 3 Veces.</p>
<p>ROTACIÓN DE LOS ACTIVOS TOTALES: Indica el número de veces que los activos totales rotan, En otros términos este indicador permite conocer cuánto genera en ventas cada \$ 1 invertido en activos totales.</p>	$\text{Rotación De Activos Totales} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activos Totales Brutos}}$	<p>Mayor o Igual a 3 Veces.</p>
<p>ROTACIÓN DE PROVEEDORES: Este indicador muestra el promedio de días que la empresa cancela las cuentas a sus proveedores.</p>	$\text{Rotación De Proveedores} = \frac{\text{Cuentas Por Pagar Promedio} * 365 \text{ Dias}}{\text{Compras A Credito De Periodo}}$	<p>30 Días.</p>

Rentabilidad.

Se observa la eficiencia con la que se ha utilizado los activos de la empresa, en lo cual tiene incidencia no solamente con el margen de utilidad que generan las ventas, sino también el volumen de inversión en

activos utilizado para ello. Si se genera una rentabilidad sobre los activos por encima del costo de capital, la rentabilidad del patrimonio alcanzaría un valor superior al esperado, proporcionándose con ello un aumento del valor de la empresa. Lo más importante a analizar es la velocidad de retorno de los valores invertidos en la empresa (rentabilidad del patrimonio y rentabilidad del activo total).

INDICADORES DE RENTABILIDAD	FORMULAS	ESTANDARES
<p>MARGEN BRUTO (DE UTILIDAD): Este indicador muestra cuanto reporta de utilidad operacional cada \$ 1 vendido en el año.</p>	$\text{Margen Bruto (de utilidad)} = \frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas Netas}}$	<p>Mayor índice favorable.</p>
<p>MARGEN OPERACIONAL (DE UTILIDAD): Mide la rentabilidad sin considerar los impuestos e intereses</p>	$\text{Margen Operacional (de utilidad)} = \frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Ventas Netas}}$	<p>Mayor índice favorable.</p>
<p>MARGEN NETO (DE UTILIDAD): Este indicador permite conocer cuánto genera de utilidad neta cada \$ 1 vendido.</p>	$\text{Margen Neto (de utilidad)} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}}$	<p>Mayor índice favorable</p>

<p>RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO (ROE): corresponde al valor de los activos totales, sin descontarla depreciación ni las provisiones de inventarios y deudores.</p>	$\text{Rendimiento del Patrimonio} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$	<p>Mayor índice favorable</p>
<p>RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL (ROA): Mide la utilidad después de impuestos por dólar de activo; esta razón también se llama rendimiento sobre la inversión.</p>	$\text{Rendimiento del activo total} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total bruto}}$	<p>Mayor índice favorable</p>
<p>EBITDA: Muestra el valor de la utilidad operacional en termino de efectivo</p>	<p>EBITDA= Utilidad de Operaciones + Gastos por Depreciación + Gastos de Amortización</p>	<p>Mayor índice favorable.</p>

SISTEMA DUPONT: Este sistema correlaciona los indicadores de actividad con los indicadores de rendimiento, para tratar de establecer si el rendimiento de la inversión (utilidad neta/activo total) proviene primordialmente de la eficiencia en el uso de los recursos para producir ventas o del margen neto de utilidad que tales ventas generan.

Formula:

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total}} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$$

Endeudamiento.

Según los administradores el manejo del endeudamiento es todo un arte y su optimización depende de la situación financiera de la empresa en particular, de los márgenes de rentabilidad de la empresa y del nivel de las tasas de interés vigente en el momento. También tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa para establecer el riesgo que corren tales acreedores, el riesgo de los dueños y la conveniencia o inconveniencia de un determinado nivel de endeudamiento para la empresa.

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO	FORMULAS	ESTANDARES
<p>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO: Este indicador establece el porcentaje de participación de los acreedores dentro de la empresa.</p>	$\text{Nivel de Endeudamiento} = \frac{\text{Total Pasivos Con Terceros}}{\text{Total Del Activo}}$	<p>Menor índice favorable.</p>
<p>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO Establece el porcentaje que representan las obligaciones financieras de corto y largo plazo con respecto a las ventas del período.</p>	$\frac{\text{Obligaciones Financieras}}{\text{Ventas Netas}}$	<p>Menor Índice favorable.</p>

<p>IMPACTO DE LA CARGA FINANCIERA: Su resultado indica el porcentaje que representan los gastos financieros con respecto a las ventas o ingresos de operación del mismo período.</p>	$\text{Impacto de la carga financiera} = \frac{\text{Gastos financieros}}{\text{Ventas}}$	Menor Índice favorable.
<p>COBERTURA DE INTERESES: Este indicador establece una relación entre las utilidades operacionales de la empresa y sus gastos financieros, los cuales están a su vez en relación directa con su nivel de endeudamiento.</p>	$\text{Cobertura de Intereses} = \frac{\text{Utilidad de Operación}}{\text{Intereses Pagados}}$	Menor Índice favorable.
<p>CONCENTRACIÓN DEL PASIVO A CORTO PLAZO: Este indicador establece que porcentaje total de pasivos con terceros tienen vencimiento corriente.</p>	$\text{Concentración del pasivo a corto plazo} = \frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Pasivo Total con terceros}}$	Menor Índice favorable.

Leverage o Apalancamiento.

Comparan el financiamiento originario de terceros con los recursos de los accionistas, socios o dueños de la empresa, con el fin establecer cuál de las dos partes está corriendo mayor riesgo. Desde el punto de vista de los

acreedores, el apalancamiento utilizado por su empresa- cliente es bueno hasta un cierto límite.

INDICADORES DE CRISIS	FORMULAS	ESTANDARES
<p>LEVERAGE TOTAL: Estos indicadores comparan el financiamiento originario de terceros con los recursos de los accionistas, socios o dueños de la empresa, con el fin establecer cuál de las dos partes está corriendo mayor riesgo.</p>	$\text{Leverage Total} = \frac{\text{Pasivo Total con Terceros}}{\text{Patrimonio}}$	Menor índice favorable
<p>LEVERAGE A CORTO PLAZO: Este indicador corresponde a la concentración de endeudamiento a corto plazo.</p>	$\text{Leverage a corto plazo} = \frac{\text{Total pasivo corriente}}{\text{Patrimonio}}$	Menor índice favorable
<p>LEVERAGE FINANCIERO TOTAL: Se trata de establecer la relación existente entre los compromisos financieros y el patrimonio de la empresa.</p>	$\text{Leverage financiero total} = \frac{\text{Pasivos totales con entidades financieras}}{\text{Patrimonio}}$	Menor índice favorable

APALANCAMIENTO

Es la capacidad que tiene la empresa para utilizar sus activos fijos, fondos y costos, a fin de incrementar el rendimiento en las ventas y por ende sus utilidades.

Tipos de Apalancamiento.

Operativo.

Describe la capacidad que tiene la empresa para utilizar sus activos fijos, fondos y costos de operación a fin de incrementar los efectos de los cambios en las ventas, pero no incide en las utilidades a reparto de los accionistas sino en la UAll antes de intereses e impuestos.

Financiero.

Es la capacidad que tiene la empresa para utilizar los cargos financieros fijos que les permita incrementar los efectos de los cambios en las utilidades antes de impuestos e intereses (UAll) sobre las utilidades por acción (UPA).

Total.

La capacidad de utilizar los costos fijos, tanto financieros como operacionales que tiene una empresa a fin de incrementar el efecto de los cambios en las ventas sobre las utilidades por acción (UPA).³⁶

Punto de Equilibrio.

Demuestra si el total de ventas cubren los costos incurridos en la empresa para ejercer su actividad, también se lo denomina punto muerto, entonces la empresa ni pierde ni gana.

El Punto de Equilibrio se lo calcula mediante:

En función de Ventas.- Se basa en volumen de ventas y los ingresos monetarios que la microempresa genera.

Formula:

$$PE = \frac{CFT}{1 - \frac{CVT}{VT}}$$

En función de la capacidad Instalada.- Se basa en la capacidad de producción de la planta, determina el porcentaje de capacidad al que

³⁶ VAN HORNE, James, (2009), Administración Financiera, Cuarta Edición, Editorial Mac-Grill, pp. 520 México.

debe trabajar la máquina para que su producción pueda generar ventas que permitan cubrir los gastos.

Formula:

$$PE = \frac{CF}{VT - CVT}$$

FLUJO DE FONDOS.³⁷

Se lo conoce como Estado de Fuentes y Usos de Fondos; Estado de Orígenes y aplicación de fondos; Estado de Cambios en la Situación Financiera y Estado de Origen y Aplicación de Recursos. Permite establecer en el tiempo cuál fue la estrategia de financiamiento que la empresa ha definido, esto es de dónde obtiene los recursos y en qué los usa o aplica.

Importancia.

Es una herramienta financiera que le permiten tomar decisiones de gran importancia para cualquier empresa, al poder definir cuál es la estructura financiera de la organización y determinar cómo se financia la misma.

³⁷ FORNERO R. encontrado en trabajos, recuperado de [http:// www.unsa.edu.ar/trabajos_prac/flujo de fondos](http://www.unsa.edu.ar/trabajos_prac/flujo_de_fondos).

Esto con el fin de realizar los correctivos que permitan lograr el principio de conformidad financiera.

Tipos de Fondos

Fuente de Fondos: Recursos financieros que necesita una empresa. Incremento del Pasivo o Patrimonio y Disminución del Activo.

Cuentas:

f. **Utilidad.-** Es de donde provienen los recursos para cubrir los gastos y costos antes de la UAI y después de ella.

g. **Depreciación y otros cargos que no implican salida de efectivo en el periodo.-**

■ **Depreciación.-** Es un recurso que no sale de la empresa inmediatamente o en el mismo periodo sino hasta que compre un nuevo activo que sustituya al bien depreciado.

■ **Amortización de Diferidos.-** Se lo estima como un ajuste contable y no un gasto en efectivo; que no corresponde a una salida de caja en el periodo ya que este egreso se lo realiza una vez al año.

■ **Cargos por Provisiones:** Es un recurso que no se gasta en el mismo periodo, sino que se lo guarda para cuando este sea necesario, es decir, cuando realice un castigo contra la provisión generado por deudas incobrables etc. Cabe recalcar que estas fuentes son recursos inmovilizados o no utilizados sino hasta que se requiera.

h. Incremento de Capital.- Son recursos de los cuales dispone la empresa como resultado de las aportaciones de efectivo de los socios o accionistas, hay que recalcar que los fondos de utilidad obtenidos en la colocación de acción también representan una fuente para incremento de capital.

i. Aumento de Pasivos.- Permite saber o indica a las empresas si puede o no disponer de créditos adicionales, suministros por los acreedores. Con relación a los impuestos de renta por pagar, si estos aumentan el pasivo no es exactamente porque recibieron recursos del estado sino que la empresa ha generado estos recursos y los mantenga disponibles hasta que llegue el momento de pagarlos.

j. Disminución de Activos.- Al momento de que la empresa venda un activo fijo va a disminuir el activo generando un ingreso para la misma; pero si obtuvo una utilidad se la va a considerar en el Estado de Pérdidas y Ganancias como utilidad en venta de activos. Cuando se habla de las

cuentas por cobrar también es considerada como una fuente porque cuando disminuye indica recuperación de cartera en el periodo, disminución de fondos para cubrir obligaciones.

Usos de Fondos.

Utilización de los recursos o que los va a utilizar. Incremento de Activos o Disminución de Pasivos o Patrimonio.

Cuentas:

f. Aumento de Activos.- Se los utiliza para la adquisición de activos fijos, entrega de cuentas por cobrar a cambio de productos o para acumularlos en caja y bancos de tal manera que incrementan los activos y disminuyen los pasivos.

g. Disminución de Pasivos.- Se utiliza estos recursos para cancelar o amortizar las obligaciones con los acreedores que tuvo que incurrir la empresa para cumplir con su razón de ser, entonces disminuye el pasivo e incrementa el activo.

h. Pérdidas Netas.- Se requiere de la utilización de recursos para poder solventar las pérdidas y por ende cubrir el faltante.

i. Pago de Dividendos o Reparto de Utilidades.- -Al momento de distribuir utilidades (obligaciones con los socios y accionistas), se requiere de la utilización de recursos para poder cumplir con este compromiso.

j. Readquisición de Acciones.- Se utilizan recursos de la empresa para readquirir en ocasiones sus propias acciones como estrategias de mercado para elevar el precio de las acciones y por ende maximizar el valor de las acciones y la empresa.

PLANEACIÓN FINANCIERA.³⁸

Consiste en estructurar hechos futuros, es decir, es una herramienta que aplica el administrador financiero, para la evaluación proyectada, estimada o futura de una empresa pública o privada y que sirve de base para la toma de decisiones.

Importancia.

Es uno de los aspectos más importantes de las operaciones y subsistencia de una empresa, puesto que aporta una guía para la orientación, coordinación y control de sus actividades, para de esta manera poder alcanzar sus objetivos, además ayuda a disminuir riesgos,

³⁸ ORTEGA C. encontrado en artículos, recuperado de, [http:// www.articulos_finanzas./definicion-administracion-financiera](http://www.articulos_finanzas./definicion-administracion-financiera).

aprovechar las oportunidades, los recursos financieros y buscar las mejores fuentes de financiamiento.

Tipos de Planeación:

Planeación de efectivo.

Son las entradas y salidas de dinero líquido que tiene un empresa en un periodo determinado, siendo este la columna vertebral de la misma porque sin ello se ignoraría si se dispone de suficiente efectivo para respaldar las operaciones o si se necesita de financiamiento bancario.

Planeación de actividades.

Esto implica la preparación adecuada de los estados financieros pro forma, es decir, las estimaciones futuras que se espera tener.

Presupuesto de Caja.

Tiene una perspectiva muy amplia sobre la ocurrencia de entradas y salidas de efectivo en un período determinado, permitiendo tomar las decisiones adecuadas sobre su utilización y manejo.

Pronóstico de Ventas.³⁹

El pronóstico de ventas es una estimación de las ventas futuras (ya sea en términos físicos o monetarios) de uno o varios productos (generalmente todos) para un periodo de tiempo determinado.

Tipos de pronósticos.

■ Pronóstico Externo.

Está sujeto a la relación que se pueda observar entre las ventas de la empresa y determinados indicadores económicos como el Producto Interno Bruto y el Ingreso Privado Disponible, estos dan un lineamiento de cómo se pueden comportar las ventas en un futuro.

■ Pronóstico Interno.

Se basa fundamentalmente en una estructuración de los pronósticos de ventas por medio de los canales de distribución de la empresa. Los datos que arroja este análisis dan una idea clara de las expectativas de ventas.

³⁹ FINNERTY Douglas, (2000), Administración Financiera Corporativa, Quinta Edición, Editorial Educatemas, pp. 345, Quito-Ecuador.

Estados Financieros Pro – Forma.

Son estados financieros proyectados. Normalmente, los datos se pronostican con un año de anticipación.

Estado de Resultado Pro – Forma.

Muestran los ingresos y costos esperados para el año siguiente, es decir son valores estimativo.

Formato:

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A	
DESDE 01/01/2014 HASTA 31/12/2014	
ESTADO DE RESULTADOS	
Ingreso por Ventas	XXX
Costo de los Bienes Vendidos	XXX
Utilidad Bruta	XXX
Gastos de Operación	XXX
Gastos por Intereses	XXX
Utilidad antes de Impuestos	XXX
Impuestos	XXX
Utilidad Neta	XXX
Dividendos para los Accionistas	XXX
Utilidades Retenidas	XXX
GERENTE	CONTADOR

Balance General Pro – Forma.

Indica la posición financiera esperada, es decir, activo, pasivo y capital contable al finalizar el periodo pronosticado.

Formato:

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A			
DESDE 01/01/2014 HASTA 31/12/2014			
BALANCE GENERAL			
ACTIVOS		PASIVOS	
Caja	xxx	Cuentas por Pagar	xxx
Valores Negociables	xxx	Impuestos por Pagar	xxx
Cuentas por Cobrar	xxx	Documentos por Pagar	xxx
Inventarios	xxx	Otros Pasivos a Corto Plazo	xxx
Total Activos Circulantes	xxx	Total Pasivos Circulantes	xxx
		Pasivos a Largo Plazo	xxx
		Fondos Externos Requeridos	xxx
Activos Fijos Netos	xxx	Total Pasivos	xxx
		Acciones Comunes	xxx
		Utilidades Retenidas	xxx
		Total de Capital	xxx
TOTAL ACTIVOS	xxxx	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL	xxx
GERENTE		CONTADOR	

f) METODOLOGIA.

MÉTODOS.

Científico.

Sirve para buscar y alcanzar la verdad de los hechos, que se suscitan en la constructora PROINJAR S.A, para lo cual se utilizara la observación que servirá para conocer más a fondo la veracidad de las causas mediante la recolección de información necesaria con la finalidad de aportar con soluciones a los diferentes problemas que afectan el desarrollo de la empresa

Deductivo.

Este método se aplicará a la realización de la problemática donde se especificara los problemas existidos desde el nivel mundial a lo local, también se lo utilizará en la elaboración de los objetivo general y los objetivos específicos los cuales serán los pasos a seguir del proyecto de tesis.

Inductivo.

Este método será utilizado para elaboración de conclusiones y recomendaciones luego de haber realizado todo el proceso de administración financiera que permitirá ayudar al desarrollo empresarial.

Analítico.

Sera empleado al momento de interpretar y analizar los resultados obtenidos luego de haber aplicado cada una de las herramientas y técnicas de administración financiera y así poder conocer el motivo de los resultados obtenidos.

Sintético.

Este método servirá para redactar los contenidos teóricos-prácticos en la Administración Financiera, que permitirá procesar adecuadamente la información obtenida en el trabajo de campo, y llegar a las conclusiones y recomendaciones pertinentes.

TECNICAS

Observación.

Se aplicará al momento de observar las actividades que realizan los administradores de las empresas, que permitirá percibir algunos problemas, para de esta manera realizar la problemática.

La Entrevista.

Esta técnica se empleará para entrevistar al Gerente de la empresa "PROINJAR S.A" con el fin de obtener información desde la perspectiva interna acerca del desenvolvimiento, proyectos y los problemas de la empresa.

Recopilación Bibliográfica.

Permitirá obtener la información suficiente para fundamentar el proyecto de tesis específicamente para realizar el Marco Teórico a través de la recolección de diversas bibliografías: libros, tesis, internet.

h) PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO.

Recursos Humanos.

ASPIRANTE	Vanessa Asanza Méndez
TUTOR	Ing. Mg. Neusa Cecilia Cueva.

Presupuesto.

INGRESOS	CANTIDAD
Aporte de la Aspirante	\$800,00
TOTAL DE INGRESOS	\$800,00
GASTOS	
Materiales	
Computadoras	----
Flash Memory	----
Internet	\$200,00
Impresiones	\$180,00
Resma de hojas	\$100,00
Materiales de escritorio	\$90,00
Transporte	\$120,00
Varios	\$110,00
TOTAL DE GASTOS	\$800,00

Financiamiento.

El 100% de los gastos serán cubiertos por la autora.

i) BIBLIOGRAFIA.

- BURBANO R, Jorge. (2005). Presupuestos. Enfoque de Gestión, Planificación y Control de Recursos. Tercera Edición. McGraw-Hill Interamericana S.A. Bogotá, Colombia. pp. 223.
- CEVALLOS María E. (2004), Administración y Planificación Financiera II, Segunda Edición, Editorial Publicompra, Lima-Perú.
- CHIAVENATO Idalberto (2005), Iniciación a la Organización y Técnica Comercial, Tercera Edición, Quito-Ecuador.
- FINNERTY Douglas, (2000), Administración Financiera Corporativa, Quinta Edición, Editorial Educatemas, Quito-Ecuador.
- GALINDO Lucas, A, (2009), Marco institucional de la contabilidad y las finanzas, Segunda Edición, Editorial Graphic-Design Madrid-España.
- PALLADARES Zoilo (2005), Hacer Empresa: Un Reto, 1ra Edición, Editorial Bok-Libros, Pichincha-Ecuador.
- VAN HORNE, James, (2009), Administración Financiera, Cuarta Edición, Editorial Mac-Grill, México.

Web gráfica.

- FORNERO A. Ricardo encontrado en trabajos, recuperado de [http:// www.unsa.edu.ar/trabajos_practicos/flujos-fondos](http://www.unsa.edu.ar/trabajos_practicos/flujos-fondos).

- LOZANO B. encontrado en trabajos, recuperado de <http://www.buenas tareas.com/ensayos/Estados Financieros-Concepto>.
- ORTEGA C. encontrado en artículos, recuperado de [http://www.articulos_finanzas.blogspot.com/2009/01/definicion - administracion-financiera.html](http://www.articulos_finanzas.blogspot.com/2009/01/definicion-administracion-financiera.html).
- SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, recuperado de <http://www.suprcias.gob.ec>.
- VIVAS Ángel Omar, encontrado en tesis, recuperado de <http://www.tauniversity.org/tesis/analisis-financiero>.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
ÁREA, JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA
CARRERA DE INGENIERÍA EN FINANZAS.

ENTREVISTA.

1. **¿Cuándo se creó la Constructora Inmobiliaria PROINJAR S.A?**

2. **¿Por qué motivo se creó la Constructora Inmobiliaria PROINJAR S.A?**

3. **¿De cuántos socios está conformada la Constructora Inmobiliaria PROINJAR S.A?**

4. **¿Cuánto fue el capital que aportaron para la constitución de la Empresa?**

5. **¿Cuánto apporto cada socio para la formación de la Constructora?**

6. **¿Cuánto tiempo de trayectoria lleva en el mercado la Empresa?**

7. **¿En la Constructora se realiza análisis financiero?**

SI ()

NO ()

- ¿Quién lo realiza?**

8. **¿Qué tipos de técnicas y herramientas utilizan para analizar los estados financieros?**

Análisis Vertical

Análisis Horizontal

Indicadores o Razones Financieros

9. **¿En la empresa se realiza la Planeación Financiera?**

Presupuesto de Caja

Pronostico de Ventas

Estados Financieros Pro - Forma

10. **¿Quién elabora los informes financieros de la Constructora Inmobiliaria PROINJAR S.A?**

11. ¿Cada qué tiempo entregan los Estados Financieros?

Mensuales

Semestrales

Anuales

12. ¿A qué Organismo de Control son entregados los informes financieros una vez realizados?

13. ¿En base a que toman decisiones financieras en la Empresa?

14. Manifieste usted algunas de las fortalezas y debilidades, existentes en la Constructora Inmobiliaria PROINJAR S.A.

FORTALEZAS	DEBILIDADES
•	•
•	•
•	•

¡GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1191729214001
RAZON SOCIAL: PROINJAR S.A.
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: JARAMILLO CASTILLO BETTY YOLANDA
CONTADOR: CORDOVA GRANDA NILA BIRMANIA

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	19/01/2009	FEC. CONSTITUCION:	19/01/2009
FEC. INSCRIPCION:	20/02/2009	FECHA DE ACTUALIZACION:	29/08/2013

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ESTUDIOS, DISEÑOS, PLANIFICACION, DIRECCION Y CONTROL DE CONSTRUCCION.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: LOJA Cantón: LOJA Parroquia: EL SAGRARIO Calle: 18 DE NOVIEMBRE Número: 05-74 Intersección: COLON
 Referencia ubicación: FRENTE AL PARQUE BOLIVAR Telefono Trabajo: 072560605 Celular: 0984766210 Email:
 proinjar@hotmail.com

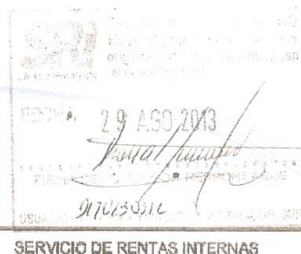
DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACION MENSUAL DE IVA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 001	ABIERTOS:	1
JURISDICCION:	REGIONAL SUR LOJA	CERRADOS:	0


 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ellos se derivan (Art. 37 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

SRI.gob.ec



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1191729214001

RAZON SOCIAL: PROINJAR S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 19/01/2009

NOMBRE COMERCIAL:

FEC. CIERRE:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

FEC. REINICIO:

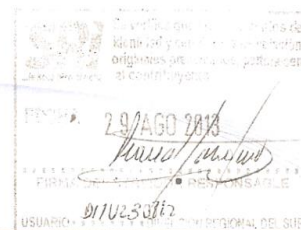
CONSTRUCCION Y REMODELACION DE OBRAS CIVILES EN GENERAL.
COMPRA, VENTA DE BIENES INMUEBLES.
ESTUDIOS, DISEÑOS, PLANIFICACION, DIRECCION Y CONTROL DE CONSTRUCCION.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: LOJA Cantón: LOJA Parroquia: EL SAGRARIO Calle: 18 DE NOVIEMBRE Número: 05-74 Intersección: COLON
Referencia: FRENTE AL PARQUE BOLIVAR Telefono Trabajo: 072699605 Celular: 0984733210 Email: proinjar@hotmail.com

Rebeca J. Jaramillo

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal de los mismos (Art. 37 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento) para la Aplicación de la Ley del RUC.

SRI.gob.ec

Formulario **DECLARACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA Y PRESENTACIÓN**

101 **DE BALANCES FORMULARIO ÚNICO SOCIEDADES Y**

Resolución No. **ESTABLECIMIENTOS PERMANENTES** No. FORMULARIO **70613653**

MAC-DGERCGC12-00829

100 IDENTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN (O)ORIGINAL - (S)SUSTITUTIVA 031 **S**

AÑO 102 2012 No. FORMULARIO QUE SUSTITUYE 104 **65149324**

200 IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO **EXPEDIENTE** 203 **201568**

RUC 201 **1191729214001** 202 **PROINJAR S.A.**

OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS LOCALES Y/O DEL EXTERIOR EN EL EJERCICIO FISCAL CON AFECTACIÓN A CUENTAS DE ACTIVO, PASIVO, INGRESO Y EGRESO (INFORMATIVO)

Con partes relacionadas locales		Con partes relacionadas en paraísos fiscales		Con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	
Operaciones de activo	003 <input type="text" value="0"/>	Operaciones de activo	007 <input type="text" value="0"/>	Operaciones de activo	011 <input type="text" value="0"/>
Operaciones de pasivo	004 <input type="text" value="0"/>	Operaciones de pasivo	008 <input type="text" value="0"/>	Operaciones de pasivo	012 <input type="text" value="0"/>
Operaciones de ingreso	005 <input type="text" value="0"/>	Operaciones de ingreso	009 <input type="text" value="0"/>	Operaciones de ingreso	013 <input type="text" value="0"/>
Operaciones de egreso	006 <input type="text" value="0"/>	Operaciones de egreso	010 <input type="text" value="0"/>	Operaciones de egreso	014 <input type="text" value="0"/>
TOTAL OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS					015 <input type="text" value="0"/>

ESTADO DE SITUACIÓN

ESTADO DE RESULTADOS

ACTIVO		INGRESOS	
ACTIVO CORRIENTE		Ventas netas locales gravadas con tarifa 12% de IVA	601 <input type="text" value="21,841.67"/>
Efectivo (Caja), bancos	311 <input type="text" value="4,406.71"/>	Ventas netas locales gravadas con tarifa 0% o exentas de IVA	602 <input type="text" value="0"/>
Inversiones corrientes	312 <input type="text" value="0"/>	Exportaciones netas	603 <input type="text" value="0"/>
Cuentas y documentos por cobrar - corriente		Otros ingresos provenientes del exterior	604 <input type="text" value="0"/>
Relacionados / Locales	313 <input type="text" value="2,061.06"/>	Rendimientos financieros	605 <input type="text" value="218.07"/>
Relacionados / Del exterior	314 <input type="text" value="0"/>	Otras rentas gravadas	606 <input type="text" value="0"/>
No relacionados / Locales	315 <input type="text" value="0"/>	Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo	607 <input type="text" value="0"/>
No relacionados / Del exterior	316 <input type="text" value="0"/>	Dividendos	608 <input type="text" value="0"/>
Otras cuentas y documentos por cobrar - corriente		Rentas exentas provenientes de donaciones y aportaciones	
Relacionados / Locales	317 <input type="text" value="0"/>	De recursos públicos	609 <input type="text" value="0"/>
Relacionados / Del exterior	318 <input type="text" value="0"/>	De otras locales	610 <input type="text" value="0"/>
No relacionados / Locales	319 <input type="text" value="305.05"/>	Del exterior	611 <input type="text" value="0"/>
No relacionados / Del exterior	320 <input type="text" value="0"/>	Otras rentas exentas	612 <input type="text" value="0"/>
(-) Provisión cuentas incobrables	321 <input type="text" value="0"/>	TOTAL INGRESOS	699 <input type="text" value="22,059.74"/>
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (ISD)	322 <input type="text" value="0"/>		(Sumar del 601 al 612)
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (IVA)	323 <input type="text" value="1,308.61"/>	Ventas netas de propiedades, planta y equipo (informativo)	691 <input type="text" value="0"/>
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (RENTA)	324 <input type="text" value="167.15"/>	Ingresos por reembolso como intermediario (informativo)	692 <input type="text" value="0"/>
Inventario de materia prima	325 <input type="text" value="0"/>		

INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO		VALOR	COSTOS Y GASTOS	
			COSTO	GASTO
	320	0		
Inventario de suministros y materiales	327	14,910.31		
Inventario de prod. terminados y mercad. en almacén	328	0		
Mercaderías en tránsito	329	0	Inventario inicial de bienes no producidos por el sujeto pasivo	700
Inventario repuestos, herramientas y accesorios	330	464.36		
Activos pagados por anticipado	331	0	Compras netas locales de bienes no producidos por el sujeto pasivo	701
(-) Provisión de inventarios por valor neto de realización	332	0		
(-) Provisión por deterioro del valor del activo corriente	333	0	Importaciones de bienes no producidos por el sujeto pasivo	702
Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	334	0	(-) Inventario final de bienes no producidos por el sujeto pasivo	703
Otros activos corrientes	335	0		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	339	23,623.25	Inventario inicial de materia prima	705
ACTIVO NO CORRIENTE			Compras netas locales de materia prima	706
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			Importaciones de materia prima	707
Inmuebles (excepto terrenos)	341	0	(-) Inventario final de materia prima	708
Naves, aeronaves, barcasas y similares	342	0	Inventario inicial de productos en proceso	709
Muebles y enseres	343	5,892.84	(-) Inventario final de productos en proceso	710
Maqunaria, equipo e instalaciones	344	0	Inventario inicial de productos terminados	711
Equipo de computación y software	345	2,313.84	(-) Inventario final de productos terminados	712
Vehículos, equipo de transporte y camiónero móvil	346	0	Sueldos, salarios y demás remuneraciones que constituyen materia gravada del IESS	713
Propiedades de inversión	347	0	Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuneraciones que no constituyen materia gravada del IESS	714
Activos biológicos	348	0		
Otras propiedades, planta y equipo	349	0	Aporte a la seguridad social (incluye fondo de reserva)	715
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	350	1,560.74	Honorarios profesionales y dietas	716
Terrenos	351	0	Honorarios a extranjeros por servicios ocasionales	717
Obras en proceso	352	40,265.66	Arrendamiento de inmuebles	718
Activos de exploración y explotación	353	0	Mantenimiento y reparaciones	719
(-) Amortización acumulada de activos de exploración y explotación	354	0	Combustibles	720
(-) Provisión por deterioro del valor de propiedades, planta y equipo	355	0	Promoción y publicidad	721
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	359	46,911.6	Suministros y materiales	722
ACTIVO DIFERIDO (INTANGIBLE)			Transporte	723
Marcas, patentes, derechos de llave y otros similares	371	0	Provisiones	724
Gastos de organización y constitución	373	0	Para jubilación patronal	725
Gastos de investigación, exploración y similares	375	0	Para desahucio	726
Otros activos diferidos	376	60.17	Para cuentas incobrables	727
(-) Amortización acumulada	377	0	Por valor neto de realización de inventarios	728
(-) Provisión por deterioro del valor del activo diferido (Intangible)	378	0	Por deterioro del valor de los activos	729
TOTAL ACTIVO DIFERIDO	379	60.17	Otras provisiones	730
ACTIVO LARGO PLAZO			Arrendamiento mercantil / Local	731
			Arrendamiento mercantil / Del exterior	732
			Comisiones / Local	733
			Comisiones / Del exterior	734
				735
				736
				737
				738
				739
				740
				741
				742
				743
				744
				745
				746
				747
				748
				749
				750
				751
				752
				753

Inversiones largo plazo / Acciones y participaciones	381	0	Intereses bancarios			
Inversiones largo plazo / Otras	382	0	Local	754	0	
Cuentas y documentos por cobrar clientes - largo plazo			Del exterior	756	0	
Relacionados / Locales	383	0	Intereses pagados a terceros			
Relacionados / Del exterior	384	0	Relacionados / Local	758	0	
No relacionados / Locales	385	0	Relacionados / Del exterior	760	0	
No relacionados / Del exterior	386	0	No relacionados / Local	762	0	
Otras cuentas y documentos por cobrar - largo plazo			No relacionados / Del exterior	764	0	
Relacionados / Locales	387	0	Pérdida en venta de activos / Relacionadas	766	0	
Relacionados / Del exterior	388	0	Pérdida en venta de activos / No relacionadas	768	0	
No relacionados / Locales	389	66,604.18	Otras pérdidas	770	0	
No relacionados / Del exterior	390	0	Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	772	0	
(-) Provisión cuentas incobrables	391	0	Gastos indirectos asignados desde el exterior			
(-) Provisión por deterioro del valor del activo largo plazo	392	0	por partes relacionadas	774	0	
Otros activos largo plazo	393	0	Gastos de gestión	776	759.72	
TOTAL ACTIVOS LARGO PLAZO	397	66,604.18	Impuestos, contribuciones y otros	777	4,463.77	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	(389 + 379 + 397) 398	113,575.95	Gastos de viaje	778	0	
TOTAL DEL ACTIVO	(339 + 398) 399	137,199.2	IVA que se carga al costo o gasto	780	0	
Activo por reinversión de utilidades (Informativo)	396	0	Depreciación de propiedades, planta y equipo (Excluye activos biológicos y propiedades de inversión)			
			Acelerada	782	0	
			No acelerada	784	560.69	
PASIVO			Depreciación de activos biológicos	786	0	
PASIVO CORRIENTE			Depreciación de propiedades de inversión	787	0	
Cuentas y documentos por pagar proveedores - corriente			Amortización de activos de exploración y explotación	788	0	
Relacionados / Locales	411	10,520.9	Otras amortizaciones	789	0	
Relacionados / Del exterior	412	0	Servicios públicos	791	1,026.09	
No relacionados / Locales	413	12,889.47	Pagos por otros servicios	793	30.8	
No relacionados / Del exterior	414	0	Pagos por otros bienes	795	479.42	
Obligaciones con instituciones financieras - corriente			TOTAL COSTOS	797	5,838.35	
Locales	415	0	TOTAL GASTOS	798	14,661.33	
Del exterior	416	0	TOTAL COSTOS Y GASTOS	(797 + 798) 799	20,499.69	
Préstamos de accionistas / Locales	417	0				
Préstamos de accionistas / Del exterior	418	0				
Otras cuentas y documentos por pagar - corriente			Baja de inventario (informativo)	094	0	
Relacionados / Locales	419	0	Pago por reembolso como reembolsante (informativo)	095	0	
Relacionados / Del exterior	420	0	Pago por reembolso como intermediario (informativo)	096	0	
No relacionados / Locales	421	66,682.73				
No relacionados / Del exterior	422	0				
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	423	0	UTILIDAD DEL EJERCICIO	(Si 699 - 799 mayor a 0)	801	1,560.05
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	424	0	PERDIDA DEL EJERCICIO	(Si 699 - 799 menor a 0)	802	0
Transferencias casa matriz y sucursales (del exterior)	425	0	Cálculo de base participación a trabajadores			
Crédito a mutuo	426	0	(+) Ajuste por precios de transferencia	097	0	
Obligaciones emitidas corto plazo	427	5,791.48	Base de cálculo de participación a trabajadores	098	1,560.05	

Provisiones	428	0	(-) Participación a trabajadores	803	234	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	439	95,884.58	(-) Dividendos percibidos exentos	(Campo 608)	804	0
PASIVO NO CORRIENTE			(-) Otras rentas exentas	805	0	
Cuentas y documentos por pagar proveedores - largo plazo			(-) Otras rentas exentas derivadas del COPCI	806	0	
Relacionados / Locales	441	0	(+) Gastos no deducibles locales	807	7.45	
Relacionados / Del exterior	442	0	(+) Gastos no deducibles del exterior	808	0	
No relacionados / Locales	443	0	(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	809	0	
No relacionados / Del exterior	444	0	(+) Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos			
Obligaciones con instituciones financieras - largo plazo			Fórmula: $((804 \times 15\%) + [(805 + 806 - 809) \times 15\%])$	810	0	
Locales	445	0	(-) Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	811	0	
Del exterior	446	0	(-) Deducciones por leyes especiales	812	0	
Préstamos de accionistas / Locales	447	0	(-) Deducciones especiales derivadas del COPCI	813	0	
Préstamos de accionistas / Del exterior	448	0	(+) Ajuste por precios de transferencia	814	0	
Otras cuentas y documentos por pagar - largo plazo			(-) Deducción por incremento neto de empleados	815	0	
Relacionados / Locales	449	0	(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	816	0	
Relacionados / Del exterior	450	0	(-) Ingresos sujetos a Impuesto a la Renta único	817	0	
No relacionados / Locales	451	26,517.2	(+) Costos y gastos deducibles incurridos para generar ingresos			
No relacionados / Del exterior	452	0	sujetos a impuesto a la Renta único	818	0	
Transferencias casa matriz y sucursales (del exterior)	453	0	UTILIDAD GRAVABLE	819	1,333.5	
Crédito a mutuo	454	0	PÉRDIDA	829	0	
Obligaciones emitidas largo plazo	455	0	Utilidad a reinvertir y capitalizar	831	0	
Provisiones para jubilación patronal	456	0	Saldo utilidad gravable	(819 - 831)	832	1,333.5
Provisiones para desahucio	457	0	TOTAL IMPUESTO CAUSADO			
Otras provisiones	458	0	(831 x tarifa reinversión de utilidades) + (832 x tarifa general sociedades)	839	306.71	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	469	26,517.2	(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	841	880.75	
Pasivos diferidos	479	0	(=) Impuesto a la Renta Causado mayor al anticipo determinado	842	0	
Otros pasivos	489	0	(=) Crédito Tributario generado por anticipo (Para ejercicios anteriores al 2010)	843	0	
TOTAL DEL PASIVO (439 + 469 + 479 + 489)	499	122,401.78	(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	845	61.69	
			(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	846	18.93	
PATRIMONIO NETO			(-) Retenciones por dividendos anticipados	847	0	
Capital suscrito y/o asignado	501	1,000	(-) Retenciones por ingresos provenientes del exterior con derecho a Créd. Trib.	848	0	
(-) Capital suscrito no pagado, acciones en tesorería	503	0	(-) Anticipo de impuesto a la Renta pagado por espectáculos públicos	849	0	
Aportes de socios o accionistas para futura capitalización	505	0	(-) Crédito tributario de años anteriores	850	0	
Reserva legal	507	500	(-) Crédito tributario generado por impuesto a la Salida de Divisas	851	0	
Otras reservas	509	160.67	(-) Exoneración y crédito tributario por leyes especiales	852	0	
Utilidad no distribuida ejercicios anteriores	513	11,576.7	SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR (Sumatoria mayor a 0)	855	42.76	
(-) Pérdida acumulada ejercicios anteriores	515	0	SUBTOTAL SALDO A FAVOR (Sumatoria menor a 0)	856	0	
Utilidad del ejercicio	517	1,560.05	(+) Impuesto a la Renta único	857	0	
(-) Pérdida del ejercicio	519	0	(-) Crédito Tributario para la liquidación del Impuesto a la Renta único	858	0	
TOTAL PATRIMONIO NETO	598	14,797.42	IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	859	42.76	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO (499 + 598)	599	137,199.2	SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE (871 + 872 + 873)	869	0	
			ANTICIPO DETERMINADO PRÓXIMO AÑO (871 + 872 + 873)	879	707.63	
			Primera cuota	871	344.35	



Anticipo a pagar Segunda cuota 872 344.35
 Saldo a liquidarse en declaración próximo año 873 18.93

Pago previo (informativo) 890 0

DETALLE DE IMPUTACIÓN AL PAGO (Para declaraciones sustitutivas)

Interés 897 0 Impuesto 898 0 Multa 899 0

VALORES A PAGAR Y FORMA DE PAGO (Luego de imputación al pago en declaraciones sustitutivas)

TOTAL IMPUESTO A PAGAR (899 - 898) 902 42.76
 Interés por mora 903 2.18
 Multa 904 6.41
 TOTAL PAGADO 999 51.35

Mediante cheque, débito bancario, efectivo u otras formas de pago 905 51.35
 Mediante Compensaciones 906 0
 Mediante Notas de Crédito 907 0

DETALLE DE NOTAS DE CRÉDITO CARTULARES

N/C No. 908 0 N/C No. 910 0 N/C No. 912 0
 Valor USD 909 0 Valor USD 911 0 Valor USD 913 0

DETALLE DE NOTAS DE

CRÉDITO DESMATERIALIZADAS
 Valor USD 915 0

DETALLE DE COMPENSACIONES
 Resolución No. 916 0 Resolución No. 918 0
 Valor USD 917 0 Valor USD 919 0

Declaro que los datos proporcionados en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 101 de la L.R.T.I.)

No. ID REPRESENTANTE LEGAL 198 1103149538 RUC CONTADOR 199 1101898441001

FORMA DE PAGO 921
 BANCO 922 RED BANCARIA

La presente información reposa en la base de datos del SRI, conforme la declaración realizada por el contribuyente
 Numero Serial: 870794782247
 Fecha Recaudación: 13/08/2013

Formulario **DECLARACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA Y PRESENTACIÓN**
 101 **DE BALANCES FORMULARIO ÚNICO SOCIEDADES Y** No. FORMULARIO
 Resolución No. **ESTABLECIMIENTOS PERMANENTES** 84261667
 NAC-DGERCGC13-00881

100 IDENTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN (O)ORIGINAL - (S)SUSTITUTIVA 031 0
 AÑO 102 2013 No. FORMULARIO QUE SUSTITUYE 104
 200 IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO EXPEDIENTE 203
 RUC 201 1191729214001 202 PROINJAR S.A.

OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS LOCALES Y/O DEL EXTERIOR

Con partes relacionadas locales		Con partes relacionadas en paraísos fiscales y regímenes fiscales preferentes		Con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	
Operaciones de activo	003 0	Operaciones de activo	007 0	Operaciones de activo	011 0
Operaciones de pasivo	004 0	Operaciones de pasivo	008 0	Operaciones de pasivo	012 0
Operaciones de ingreso	005 0	Operaciones de ingreso	009 0	Operaciones de ingreso	013 0
Operaciones de egreso	006 0	Operaciones de egreso	010 0	Operaciones de egreso	014 0
TOTAL OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS					015 0
¿SUJETO PASIVO EXENTO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE PRECIOS DE TRANSFERENCIA?					017 no existe d

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA		ESTADO DE RESULTADOS		TOTAL INGRESOS	VALOR EXENTO
ACTIVO		INGRESOS			(A efectos de la Conciliación Tributaria)
ACTIVOS CORRIENTES					
Efectivo y equivalentes al efectivo	311 15,244.87				
Inversiones corrientes	312 0				
(-) Provisión por deterioro de Inversiones corrientes	313 0	Ventas netas locales gravadas con tarifa 12% de IVA	601 37,490.96	601 0	
Cuentas y documentos por cobrar clientes corrientes		Ventas netas locales gravadas con tarifa 0% de IVA o exentas de IVA	602 0	602 0	
Relacionados / Locales	314 0	Exportaciones netas	603 0	603 0	
Relacionados / Del exterior	315 0	Rendimientos financieros	604 61.14	604 0	
No relacionados / Locales	316 19,808.56	Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo	605 0	605 0	
No relacionados / Del exterior	317 0	Dividendos	606 0	606 0	
Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes		Rentas exentas provenientes de donaciones y aportaciones			
Relacionados / Locales	318 0	De recursos públicos	607 0	607 0	
Relacionados / Del exterior	319 0	De otras locales	608 0	608 0	
No relacionados / Locales	320 0	Del exterior	609 0	609 0	
No relacionados / Del exterior	321 0	Otros ingresos provenientes del exterior	610 0	610 0	
(-) Provisión cuentas incobrables y deterioro	322 0	Otras rentas	611 97.51	611 0	
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (ISD)	323 0	TOTAL INGRESOS	(Sumar del 6011 al 6111) 699 37,649.61		
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (IVA)	324 5,050.25	Ventas netas de propiedades, planta y equipo (informativo)	600 0		
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (RENTA)	325 1,931.47	Ingresos por reembolso como intermediario (informativo)	600 0		
Inventario de materia prima	326 0				
Inventario de productos en proceso	327 0				
Inventario de suministros y materiales	328 14,906.02				
Inventario de prod. terminados y mercad. en almacén	329 0				
Mercaderías en tránsito	330 0				
Inventario repuestos, herramientas y accesorios	331 464.36				

En la columna "Valor exento" registre la porción del monto declarado en la columna "Total Ingresos" considerada como exenta de impuesto a la Renta

COSTOS Y GASTOS

COSTO GASTO VALOR NO DEDUCIBLE

(-) Provisión de inventarios por valor neto de realización y otras pérdidas en inventario	332	0	Inventario inicial de bienes no producidos por el sujeto pasivo	701	0	(A efectos de la Conciliación Tributaria)
Activos pagados por anticipado	333	60,17	Compras netas locales de bienes no producidos por el sujeto pasivo	702	0	702
(-) Provisión por deterioro del valor del activo corriente	334	0	Importaciones de bienes no producidos por operaciones discontinuadas	703	0	703
Activos no corrientes mantenidos para la venta y otros activos corrientes	335	0	(-) Inventario final de bienes no producidos por el sujeto pasivo	704	0	704
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	339	67,465,7	Inventario inicial de materia prima	705	0	705
ACTIVO NO CORRIENTES			Compras netas locales de materia prima	706	0	706
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y ACTIVOS BIOLÓGICOS			Importaciones de materia prima	707	0	707
Terrenos	341	0	(-) Inventario final de materia prima	708	0	708
Inmuebles (excepto terrenos)	342	0	Inventario inicial de productos en proceso	709	0	709
Construcciones en curso	343	60,850,51	(-) Inventario final de productos en proceso	710	0	710
Muebles y enseres	344	8,300,64	Inventario inicial de productos terminados	711	0	711
Maquinaria, equipo e instalaciones	345	0	(-) Inventario final de productos terminados	712	0	712
Naves, aeronaves, barcasas y similares	346	0	Sueldos, salarios y demás remuneraciones que constituyen materia gravada del IESS	713	0	713
Equipo de computación y software	347	3,748,51	Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuneraciones que no constituyen materia gravada del IESS	714	0	714
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	348	0	Aporte a la seguridad social (incluye fondo de reserva)	715	0	715
Propiedades, planta y equipo por contratos de arrendamiento financiero	349	0	Honorarios profesionales y dietas	716	0	716
Otros propiedades, planta y equipo	357	0	Honorarios a extranjeros por servicios ocasionales	717	0	717
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	358	3,072,76	Arrendamientos	718	0	718
(-) Deterioro acumulado de propiedades, planta y equipo	359	0	Mantenimiento y reparaciones	719	0	719
Activos de exploración y explotación	360	0	Combustibles y lubricantes	720	0	720
(-) Amortización acumulada de activos de exploración y explotación	361	0	Promoción y publicidad	721	0	721
(-) Deterioro acumulado de activos de exploración y explotación	362	0	Suministros, materiales y repuestos	722	0	722
Propiedades de inversión	363	0	Transporte	723	0	723
(-) Depreciación acumulada propiedades de inversión	364	0	Provisiones			
(-) Deterioro acumulado de propiedades de inversión	365	0	Para jubilación patronal	724	0	724
Activos biológicos	366	0	Para desahucio	725	0	725
(-) Depreciación acumulada activos biológicos	367	0	Para cuentas incoables	726	0	726
(-) Deterioro acumulado de activos biológicos	368	0	Por valor neto de realización de inventarios	727	0	727
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y ACTIVOS BIOLÓGICOS	369	69,826,9	Por deterioro del valor de los activos	728	0	728
ACTIVOS INTANGIBLES			Otras provisiones	729	0	729
Plusvalías	371	0	Arrendamiento mercantil / Local	730	0	730
Marcas, patentes, derechos de llave y otros similares	372	0	Arrendamiento mercantil / Del exterior	731	0	731
Activos de exploración y explotación	374	0	Comisiones / Local	732	0	732
Otros activos intangibles	376	0	Comisiones / Del exterior	733	0	733
(-) Amortización acumulada de activos intangibles	377	0	Intereses bancarios			
(-) Deterioro acumulado de activos intangibles	378	0	Local	734	0	734
TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES	379	0	Del exterior	735	0	735
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES			Intereses pagados a terceros			
			Relacionados / Local	736	0	736
			Relacionados / Del exterior	737	0	737
			No relacionados / Local	738	0	738
			No relacionados / Del exterior	739	0	739

(-) Provisión de inventarios por valor neto de realización y otras pérdidas en inventario	332	0	Inventario inicial de bienes no producidos por el sujeto pasivo	701	0	(A efectos de la Conciliación Tributaria)
Activos pagados por anticipado	333	60,17	Compras netas locales de bienes no producidos por el sujeto pasivo	702	0	702
(-) Provisión por deterioro del valor del activo corriente	334	0	Importaciones de bienes no producidos por operaciones discontinuadas	703	0	703
Activos no corrientes mantenidos para la venta y otros activos corrientes	336	0	(-) Inventario final de bienes no producidos por el sujeto pasivo	704	0	704
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	339	67,465,7	Inventario inicial de materia prima	705	0	705
ACTIVO NO CORRIENTES			Compras netas locales de materia prima	706	0	706
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y ACTIVOS BIOLÓGICOS			Importaciones de materia prima	707	0	707
Terrenos	341	0	(-) Inventario final de materia prima	708	0	708
Inmuebles (excepto terrenos)	342	0	Inventario inicial de productos en proceso	709	0	709
Construcciones en curso	343	60,850,51	(-) Inventario final de productos en proceso	710	0	710
Muebles y enseres	344	8,300,64	Inventario inicial de productos terminados	711	0	711
Maquinaria, equipo e instalaciones	345	0	(-) Inventario final de productos terminados	712	0	712
Naves, aeronaves, barcasas y similares	346	0	Sueldos, salarios y demás remuneraciones que constituyen materia gravada del IESS	713	0	713
Equipo de computación y software	347	3,748,51	Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuneraciones que no constituyen materia gravada del IESS	714	0	714
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	348	0	Aporte a la seguridad social (incluye fondo de reserva)	715	0	715
Propiedades, planta y equipo por contratos de arrendamiento financiero	349	0	Honorarios profesionales y dietas	716	0	716
Otros propiedades, planta y equipo	357	0	Honorarios a extranjeros por servicios ocasionales	717	0	717
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	358	3,072,76	Arrendamientos	718	0	718
(-) Deterioro acumulado de propiedades, planta y equipo	359	0	Mantenimiento y reparaciones	719	0	719
Activos de exploración y explotación	360	0	Combustibles y lubricantes	720	0	720
(-) Amortización acumulada de activos de exploración y explotación	361	0	Promoción y publicidad	721	0	721
(-) Deterioro acumulado de activos de exploración y explotación	362	0	Suministros, materiales y repuestos	722	0	722
Propiedades de inversión	363	0	Transporte	723	0	723
(-) Depreciación acumulada propiedades de inversión	364	0	Provisiones			
(-) Deterioro acumulado de propiedades de inversión	365	0	Para jubilación patronal	724	0	724
Activos biológicos	366	0	Para desahucio	725	0	725
(-) Depreciación acumulada activos biológicos	367	0	Para cuentas incoables	726	0	726
(-) Deterioro acumulado de activos biológicos	368	0	Por valor neto de realización de inventarios	727	0	727
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y ACTIVOS BIOLÓGICOS	369	69,826,9	Por deterioro del valor de los activos	728	0	728
ACTIVOS INTANGIBLES			Otras provisiones	729	0	729
Plusvalías	371	0	Arrendamiento mercantil / Local	730	0	730
Marcas, patentes, derechos de llave y otros similares	372	0	Arrendamiento mercantil / Del exterior	731	0	731
Activos de exploración y explotación	374	0	Comisiones / Local	732	0	732
Otros activos intangibles	376	0	Comisiones / Del exterior	733	0	733
(-) Amortización acumulada de activos intangibles	377	0	Intereses bancarios			
(-) Deterioro acumulado de activos intangibles	378	0	Local	734	0	734
TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES	379	0	Del exterior	735	0	735
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES			Intereses pagados a terceros			
			Relacionados / Local	736	0	736
			Relacionados / Del exterior	737	0	737
			No relacionados / Local	738	0	738
			No relacionados / Del exterior	739	0	739

Inversiones no corrientes		Pérdida en venta de activos / Relacionadas		1	2	3	
				740	0	740	0
En subsidiarias y asociadas	381	0	Pérdida en venta de activos / No relacionadas	1	2	3	0
				741	0	741	0
En negocios conjuntos	382	0	Otras pérdidas	1	2	3	0
				742	0	742	0
Otras	383	0	Mermas	1	2	3	0
				743	0	743	0
Cuentas y documentos por cobrar clientes no corrientes			Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	1	2	3	0
Relacionados / Locales	384	0	Gastos indirectos asignados desde el exterior	1	2	3	0
				744	0	744	0
Relacionados / Del exterior	385	0	por partes relacionadas	1	2	3	0
				745	0	745	0
No relacionados / Locales	386	60,701.5	Gastos de gestión	1	2	3	0
				746	0	746	0
No relacionados / Del exterior	387	0	Impuestos, contribuciones y otros	1	2	3	0
				747	543.95	747	0
Otras cuentas y documentos por cobrar no corrientes			Gastos de viaje	1	2	3	0
Relacionados / Locales	388	0	IVA que se carga al costo o gasto	1	2	3	0
				748	0	748	0
Relacionados / Del exterior	389	0	Depreciación de propiedades, planta y equipo	1	2	3	0
				749	0	749	0
No relacionados / Locales	390	0	(Excluye activos biológicos y propiedades de inversión)				
No relacionados / Del exterior	391	0	Acelerada	1	2	3	0
				750	0	750	0
(-) Provisión cuentas incobrables y deterioro	392	0	No acelerada	1	2	3	0
				751	0	751	0
(-) Provisión por deterioro de activos financieros			Depreciación del reavalúo de propiedades,				
no corrientes	393	0	planta y equipo	1	2	3	0
				752	0	752	0
Otros activos financieros no corrientes	394	0	Depreciación de activos biológicos	1	2	3	0
				753	0	753	0
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	395	60,701.5	Depreciación de propiedades de inversión	1	2	3	0
				754	0	754	0
Otros activos no corrientes	397	0	Amortización de activos de exploración y explotación	1	2	3	0
				755	0	755	0
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	(389+379+395+397)	130,528.4	Otras amortizaciones	1	2	3	0
				756	0	756	0
TOTAL DEL ACTIVO	(339 + 398)	187,994.1	Servicios públicos	1	2	3	0
				757	0	757	0
Activo por reinversión de utilidades (Informativo)	396	0	Pagos por otros servicios	1	2	3	379.44
				758	0	758	379.44
			Pagos por otros bienes	1	2	3	0
				759	0	759	0
				799	0	799	0
PASIVO		TOTAL COSTOS		1	2	3	0
PASIVOS CORRIENTES		TOTAL GASTOS		1	2	3	35,667.12
Cuentas y documentos por pagar proveedores corrientes		TOTAL COSTOS Y GASTOS		1	2	3	(7991 + 7992) 35,667.12
Relacionados / Locales	411	20,113.26	Baja de inventario (informativo)	1	2	3	0
				700	0	700	0
Relacionados / Del exterior	412	0	Pago por reembolso como reembolsante (informativo)	1	2	3	0
				700	0	700	0
No relacionados / Locales	413	14,537.39	Pago por reembolso como intermediario (informativo)	1	2	3	0
				700	0	700	0
No relacionados / Del exterior	414	0		1	2	3	0
				700	0	700	0
Obligaciones con instituciones financieras - corrientes							
Locales	415	0					
Del exterior	416	0					
Préstamos de accionistas o socios / Locales	417	0					
Préstamos de accionistas o socios / Del exterior	418	0					
Otras cuentas y documentos por pagar corrientes			CONCILIACIÓN TRIBUTARIA				
Relacionados / Locales	419	0	UTILIDAD DEL EJERCICIO (SI 6999 - 7999 mayor a 0)	801	1,982.49	801	1,982.49
Relacionados / Del exterior	420	0	PÉRDIDA DEL EJERCICIO (SI 6999 - 7999 menor a 0)	802	0	802	0
No relacionados / Locales	421	58,782.73	Cálculo de base participación a trabajadores				
No relacionados / Del exterior	422	0	(+) Ajuste por precios de transferencia	097	0	097	0
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	423	0	Base de cálculo de participación a trabajadores	098	1,982.49	098	1,982.49
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	424	0	(-) Participación a trabajadores	803	297.37	803	297.37
Transferencias casa matriz y sucursales (del exterior)	425	0	(-) Dividendos exentos (Campo 6062)	804	0	804	0
Crédito a mutuo	426	0	(-) Otras rentas exentas	805	0	805	0
Obligaciones emitidas corrientes	427	9,023.75	(-) Otras rentas exentas derivadas del COPCI	806	0	806	0
Anticipos de clientes	428	0	(+) Gastos no deducibles locales	807	379.44	807	379.44
			(+) Gastos no deducibles del exterior	808	0	808	0
			(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	809	0	809	0

En la columna "Valor no deducible" registre la porción del monto declarado en las columnas "Costo" y "Gasto" considerada como no deducible para el cálculo del impuesto a la Renta

Provisiones	429	0	(+) Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos		
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	439	102,457.13	Fórmula: $\{ (804 \times 15\%) + [(805 + 806 - 809) \times 15\%] \}$	810	0
PASIVOS NO CORRIENTES			(-) Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	811	0
Cuentas y documentos por pagar proveedores no corrientes			(-) Deducciones por leyes especiales	812	0
Relacionados / Locales	441	0	(-) Deducciones especiales derivadas del COPCI	813	0
Relacionados / Del exterior	442	0	(+) Ajuste por precios de transferencia	814	0
No relacionados / Locales	443	69,052.75	(-) Deducción por incremento neto de empleados	815	0
No relacionados / Del exterior	444	0	(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	816	0
Obligaciones con instituciones financieras - no corrientes			(-) Ingresos sujetos a Impuesto a la Renta único	817	0
Locales	445	0	(+) Costos y gastos deducibles incurridos para generar ingresos		
Del exterior	446	0	sujetos a Impuesto a la Renta único	818	0
Préstamos de accionistas o socios / Locales	447	0	UTILIDAD GRAVABLE	819	2,064.56
Préstamos de accionistas o socios / Del exterior	448	0	PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES	829	0
Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes			Utilidad a reinvertir y capitalizar (Sujeta legalmente a reducción de la tarifa)	831	0
Relacionados / Locales	449	0	Saldo utilidad gravable (819 - 831)	832	2,064.56
Relacionados / Del exterior	450	0	TOTAL IMPUESTO CAUSADO		
No relacionados / Locales	451	0	(831 x tarifa reinversión de utilidades) + (832 x tarifa general sociedades)	839	454.2
No relacionados / Del exterior	452	0	(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado		
Transferencias casa matriz y sucursales (del exterior)	453	0	(Traslade el campo 879 de la declaración del período anterior)	841	707.83
Crédito a mutuo	454	0	(=) Impuesto a la Renta Causado mayor al anticipo determinado	842	0
Obligaciones emitidas no corrientes	455	0	(=) Crédito Tributario generado por anticipo (Para ejercicios anteriores al 2010)	843	0
Anticipos de clientes	456	0	(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	844	18.93
Provisiones para jubilación patronal	457	0	(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	845	1,075.62
Provisiones para desahucio	458	0	(-) Retenciones por dividendos anticipados	847	0
Otras provisiones	459	0	(-) Retenciones por ingresos provenientes del exterior con derecho a Crédito Tributario	848	0
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	469	69,052.75		849	0
Pasivos diferidos	479	0	(-) Anticipo de impuesto a la Renta pagado por espectáculos públicos	849	0
Otros pasivos	489	0	(-) Crédito tributario de años anteriores	850	0
TOTAL DEL PASIVO (439 + 469 + 479 + 489)	499	171,509.88	(+) Crédito tributario generado por Impuesto a la Salida de Divisas	851	0
			(-) Exoneración y crédito tributario por leyes especiales	852	0
PATRIMONIO NETO			SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR (Sumatoria mayor a 0)	855	0
Capital suscrito y/o asignado	501	1,000	SUBTOTAL SALDO A FAVOR (Sumatoria menor a 0)	856	1,056.69
(-) Capital suscrito no pagado, acciones en tesorería	502	0	(+) Impuesto a la Renta único	857	0
Aportes de socios o accionistas para futura capitalización	511	0	(-) Crédito Tributario para la liquidación del Impuesto a la Renta único	858	0
Reserva legal	521	500	IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	859	0
Otras reservas	529	160.67	SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	869	1,056.69
Otros resultados integrales	+(-) 531	0	ANTICIPO DETERMINADO PRÓXIMO AÑO (871 + 872 + 873)	879	824.56
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	+(-) 541	-1,593.36	Primera cuota	871	0
Utilidad no distribuida ejercicios anteriores	551	14,434.42	Anticipo a pagar Segunda cuota	872	0
(-) Pérdida acumulada ejercicios anteriores	552	0	Saldo a liquidarse en declaración próximo año	873	824.56
Utilidad del ejercicio	561	1,982.49	Pago previo (informativo)	890	0
(-) Pérdida del ejercicio	562	0	DETALLE DE IMPUTACIÓN AL PAGO (Para declaraciones sustitutivas)		
TOTAL PATRIMONIO NETO	598	16,484.22	Interés	897	0
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO (499 + 598)	599	187,994.1	Impuesto	898	0
			Multa	899	0
VALORES A PAGAR Y FORMA DE PAGO (Luego de imputación al pago en declaraciones sustitutivas)					
TOTAL IMPUESTO A PAGAR					

TOTAL IMPUESTO A PAGAR	(000 - 898)	902	0
Interés por mora		903	0
Multa		904	112.95
TOTAL PAGADO		905	112.95
Mediante cheque, débito bancario, efectivo u otras formas de pago		906	112.95
Mediante Compensaciones		907	0
Mediante Notas de Crédito		908	0

DETALLE DE NOTAS DE CRÉDITO CARTULARES				DETALLE DE NOTAS DE CRÉDITO DESMATERIALIZADAS			
N/C No.	908	N/C No.	910	N/C No.	912	N/C No.	914
Valor USD	0	Valor USD	0	Valor USD	0	Valor USD	0
DETALLE DE COMPENSACIONES				DETALLE DE COMPENSACIONES			
Resolución No.	916	Resolución No.	918	Resolución No.	920	Resolución No.	922
Valor USD	0	Valor USD	0	Valor USD	0	Valor USD	0

Declaro que los datos proporcionados en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 101 de la L.R.T.I.)

REPRESENTANTE LEGAL		CONTADOR	
Cédula de Identidad o No. Pasaporte	198 1102956503	RUC No.	199 1101898441001

FORMA DE PAGO	921
BANCO	922 RED BANCARIA

La presente información reposa en la base de datos del SRI, conforme la declaración realizada por el contribuyente
 Numero Serial: 870931498973
 Fecha Recaudacion: 16/06/2014

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.
18 DE NOVIEMBRE 05-74 Y COLON
RUC: 1191729214001

BALANCE GENERAL

DESDE 01/01/2012 HASTA 31/12/2012.

Pag.1 de 2

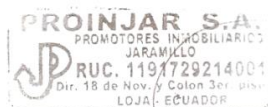
Impreso. 31/03/2014 18:21:05

Código	Cuenta	Subtotales	Totales
1	ACTIVO		
1.1	ACTIVO CORRIENTE		
1.1.1	EFFECTIVO CAJA, BANCOS	4.406,71	
1.1.2	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES	2.061,06	
1.1.3	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	305,05	
1.1.4	INVENTARIO	14.910,31	
	INVENTARIO REPUESTOS, HERRAMIENTAS Y		
1.1.5	ACCESORIO	464,36	
	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO		
1.1.6	PASIVO (IVA)	1.308,61	
	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO		
1.1.7	PASIVO (RENTA)	167,15	
	TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE		23.623,25
1.2	ACTIVO NO CORRIENTE		
1.2.1	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		
1.2.1.1	MUEBLES Y ENSERES	5.892,84	
1.2.1.2	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	2.313,84	
1.2.1.3	(-) DEPRECIACION ACUMULADA.	-1.560,74	
1.2.1.4	OBRAS EN PROCESO	40.265,66	
	TOTAL DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		46.911,60
1.2.2	ACTIVO DIFERIDO		
1.2.2.1	OTROS ACTIVOS DIFERIDOS	60,17	
	TOTAL DE ACTIVO DIFERIDO		60,17
1.2.3	ACTIVO A LARGO PLAZO		
1.1.3.1	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	66.604,18	
	TOTAL DE ACTIVO A LARGO PLAZO		66.604,18
	TOTAL DE ACTIVO NO CORRIENTE		113.575,95
	TOTAL DE ACTIVOS		<u>137.199,20</u>
2	PASIVOS		
2.1	PASIVO CORRIENTE		
2.1.1	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	10.520,90	
2.1.2	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	12.889,47	
2.1.3	CUENTAS POR PAGAR	66.682,73	

Pag.2 de 2

Impreso. 31/03/2014 18:21:05

Código	Cuenta	Subtotales	Totales
2.1.4	OBLIGACIONES EMITIDAS A CORTO PLAZO	5.791,48	
	TOTAL DE PASIVOS CORRIENTE		95.884,58
2.2	PASIVO NO CORRIENTE		
2.2.1	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	26.517,20	
	TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE		26.517,20
	TOTAL PASIVOS		122.401,78
3	PATRIMONIO NETO		
3.1	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	1.000,00	
3.2	RESERVAS	660,67	
3.3	RESULTADOS ACUMULADOS	11.576,70	
3.4	RESULTADOS DEL EJERCICIO	1.560,05	
	TOTAL PATRIMONIO		14.797,42
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>137.199,20</u>



Betty Jaramillo

GERENTE

J. Jaramillo

CONTADOR

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.18 DE NOVIEMBRE 05-74 Y COLON
RUC: 1191729214001**BALANCE DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

DESDE 01/01/2012 HASTA 31/12/2012.

Pag.1 de 2

Impreso. 31/03/2014 18:21:05

Código	Cuenta	Subtotales	Totales
4	INGRESOS		
4.1	INGRESOS OPERACIONALES		21.841,67
4.1.1	PRESTACION DE SERVICIOS	21.841,67	
4.2	INGRESOS NO OPERACIONALES		218,07
4.2.1	INTERESES FINANCIEROS	218,07	
	TOTAL DE INGRESOS		<u>22.059,74</u>
5	COSTOS Y GASTOS		
5.1	COSTO DE VENTAS		1218,72
5.1.1	MATERIALES UTILIZADOS Y PRODUCTOS VENDIDOS	1218,72	
5.1.2	OTROS COSTOS INDIRECTOS		4.619,64
5.1.2.1	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	398,47	
5.1.2.2	SUMINISTROS MATERIALES Y REPUESTOS	1.125,96	
5.1.2.3	PAGO POR OTROS BIENES	3.003,28	
5.1.2.4	PROMOCION Y PUBLICIDAD	41,00	
5.1.2.5	TRANSPORTE	32,00	
5.1.2.6	COMBUSTIBLE	18,93	
	TOTAL DE COSTOS		5838,36
5.2	GASTOS		
5.2.1	GASTOS DE VENTA		11.077,96
5.2.1.1	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS	3.846,08	
5.2.1.2	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	644,39	
5.2.1.3	COMBUSTIBLE	50,92	
5.2.1.4	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	4.463,77	
5.2.1.5	TRANSPORTE	1.140,00	
5.2.1.6	GASTOS DE GESTIÓN	173,08	
5.2.1.7	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	759,72	
5.2.1.8	DEPRECIACIONES		560,69
5.2.1.8.1	DEPRECIACIÓN DE EQUIPO DE COMPUTACIÓN	356,41	
5.2.1.8.2	DEPRECIACIÓN DE EQUIPO DE OFICINA	204,28	
5.2.2	GASTOS ADMINISTRATIVOS		3022,68

Pag.2 de 2

Impreso. 31/03/2014 18:21:05

Código	Cuenta	Subtotales	Totales
5.2.2.1	BENEFICIOS SOCIALES	172,37	
5.2.2.2	SERVICIOS PUBLICOS	1.026,09	
5.2.2.3	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	165,18	
5.2.2.4	SUELDOS Y SALARIOS	1.321,19	
5.2.2.5	PAGO POR OTROS SERVICIOS	30,80	
5.2.2.6	PAGO POR OTROS BIENES	479,42	
	TOTAL DE GASTOS		14661,33
	TOTAL DE COSTOS Y GASTOS		<u>20.499,69</u>
	PERDIDA / GANANCIA DEL EJERCICIO		<u>1.560,05</u>



[Handwritten signature]

GERENTE

[Handwritten signature]

CONTADOR

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.

18 DE NOVIEMBRE 05-74 Y COLON

RUC: 1191729214001

BALANCE GENERAL

DESDE 01/01/2013 HASTA 31/12/2013.

Pag.1 de 2

Impreso. 24/06/2014 15:11:07

Código	Cuenta	Subtotales	Totales
1	ACTIVO		
1.1	ACTIVO CORRIENTE		
1.1.1	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		15.244,87
1.1.1.1	CAJA		460,86
1.1.1.1.2	CAJA CHICA CORRETAJE	-57,45	
1.1.1.1.3	CAJA CHICA CONSTRUCCIONES	229,83	
1.1.1.1.4	CAJA CHICA CONSTRUCCIONES JT	288,48	
1.1.1.2	BANCOS		14.784,01
1.1.1.2.1	CODEPRO 840101000949	707,28	
1.1.1.2.2	BANCO PICHINCHA 3426433104	3.579,79	
1.1.1.2.3	NUEVOS HORIZONTES 201011731	1.459,81	
1.1.1.2.4	BANCO DE GUAYAQUIL 0021014923	-119,97	
1.1.1.2.5	CERTIFICADOS DE APORTACION NUEVOS	17,00	
1.1.1.2.6	CACPE LOJA	9.140,10	
1.1.2.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		19.808,56
1.1.2.1	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES	19.808,56	
1.1.3	INVENTARIOS		15.370,38
1.1.3.1	INVENTARIO	14.906,02	
	INVENTARIO REPUESTOS, HERRAMIENTAS Y		
1.1.3.2	ACCESORIO	464,36	
1.1.4	ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO		60,17
1.1.4.1	ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO	60,17	
1.1.5	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		6.981,72
	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO		
1.1.5.1	PASIVO (IVA)	5.050,25	
	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO		
1.1.5.2	PASIVO (RENTA)	1.931,47	
	TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE		57.465,70
1.2	ACTIVO NO CORRIENTE		
1.2.1	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		
1.2.1.1	CONSTRUCCIONES EN CURSO	60.850,51	
1.2.1.2	MUEBLES Y ENSERES	8.300,64	
1.2.1.3	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	3,748,51	
1.2.1.4	(-) DEPRECIACION ACUMULADA.	-3.072,76	

Pag.2 de 2

Impreso. 24/06/2014 15:11:07

Código	Cuenta	Subtotales	Totales
	TOTAL DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		69.826,90
1.2.2	ACTIVO A LARGO PLAZO		
1.2.2.1	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	60.701,50	
	TOTAL DE ACTIVO A LARGO PLAZO		60.701,50
	TOTAL DE ACTIVO NO CORRIENTE		130.528,40
	TOTAL DE ACTIVOS		<u>187.994,10</u>
2	PASIVOS		
2.1	PASIVO CORRIENTE		
2.1.1.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20.113,26	
2.1.2	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	14.537,39	
2.1.3	CUENTAS POR PAGAR	58.782,73	
2.1.4.	OBLIGACIONES EMITIDAS A CORTO PLAZO	9.023,75	
	TOTAL DE PASIVOS CORRIENTE		102.457,13
2.2	PASIVO NO CORRIENTE		
2.2.1	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	69.052,75	
	TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE		69.052,75
	TOTAL PASIVOS		171.509,88
3	PATRIMONIO NETO		
3.1	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	1.000,00	
	RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA		
3.2	ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	-1.593,36	
3.4	RESERVAS	660,67	
3.5	RESULTADOS ACUMULADOS	14.434,42	
3.6	RESULTADOS DEL EJERCICIO	1.982,49	
	TOTAL PATRIMONIO		16.484,22
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>187.994,10</u>

PROINJAR S.A.
 PROMOTORES INMOBILIARIOS
 JARAMILLO
 RUC. 1191729214001
 Dir. 18 de Nov. y Colon 3er. piso
 QUITO, ECUADOR



GERENTE



CONTADOR

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROINJAR S.A.
18 DE NOVIEMBRE 05-74 Y COLON
RUC: 1191729214001

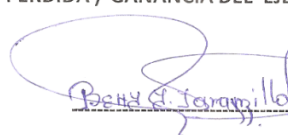

BALANCE DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DESDE 01/01/2013 HASTA 31/12/2013.

Pag.1 de 1

Impreso. 24/06/2014 15:11:07

Código	Cuenta	Subtotales	Totales
4	INGRESOS		
4.1	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		37.490,96
4.1.2	PRESTACION DE SERVICIOS	37.490,96	
4.2	INGRESOS NO OPERACIONALES		158,65
4.2.1	INTERESES FINANCIEROS	61,14	
4.2.2	OTROS INTERESES	97,51	
	TOTAL DE INGRESOS		<u>37.649,61</u>
5	COSTOS Y GASTOS		
5.2	GASTOS		
5.2.1	GASTOS DE VENTA		14907,44
5.2.1.1	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	676,48	
5.2.1.2	PUBLICIDAD Y PROMOCION	789,00	
5.2.1.3	COMBUSTIBLE	17,84	
5.2.1.4	COMISIONES	11.362,53	
5.2.1.5	SUMINISTROS Y MATERIALES	5,62	
5.2.1.6	IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	543,95	
5.2.1.7	DEPRECIACIONES	1.512,02	
5.2.2	GASTOS ADMINISTRATIVOS		20759,68
5.2.2.1	HONORARIOS PROFESIONALES	42,50	
5.2.2.2	ARRENDAMIENTOS	500,00	
5.2.2.3	BENEFICIOS SOCIALES	2.470,77	
5.2.2.4	SERVICIOS PUBLICOS	1.837,64	
5.2.2.5	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	1.466,67	
5.2.2.6	SUELDOS Y SALARIOS	12.370,94	
5.2.2.7	PAGO POR OTROS SERVICIOS	2071,16	
	TOTAL DE GASTOS		<u>35667,12</u>
	PERDIDA / GANANCIA DEL EJERCICIO		<u>1.982,49</u>

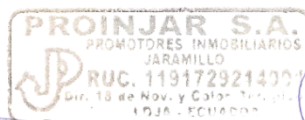
PROINJAR S.A.
 PROMOTORES INMOBILIARIOS
 JARAMILLO
 RUC: 1191729214001
 Dir. 18 de Nov. y Colón, 2da. Etapa
 LOJA - ECUADOR

GERENTE
CONTADOR

INGRESOS MENSUALES DE PROIJAR S.A.

AÑO 2013.

MES	VALOR
ENERO	\$ 1.200,00
FEBRERO	\$ 1.500,00
MARZO	\$ 1.675,50
ABRIL	\$ 1.700,00
MAYO	\$ 2.000,00
JUNIO	\$ 2.190,43
JULIO	\$ 2.212,45
AGOSTO	\$ 4.245,18
SEPTIEMBRE	\$ 4.567,40
OCTUBRE	\$ 5.100,00
NOVIEMBRE	\$ 5.400,00
DICIEMBRE	\$ <u>5.700,00</u>
TOTAL DE INGRESOS ANUALES	\$ <u>37.490,96</u>



[Handwritten signature]

GERENTE

[Handwritten signature]

CONTADORA

Loja, 01 de Abril de 2014

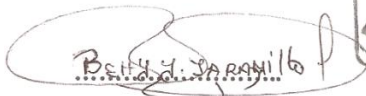
Lic. Tito Arévalo Asanza

CORDINADOR DE LA CARRERA DE BANCA Y FINANZAS

AUTORIZACION:

Yo CBR. SRA. BETTY YOLANDA JARAMILLO CASTILLO con cedula de identidad numero N°1102956503 autorizo a SRA. VANESSA ASANZA MENDEZ con documento de identidad N°1104910623 que realice su proceso de tesis denominado "APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS DE ADMINISTRACION FINANCIERA PARA LA EMPRESA PROINJAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A en el periodo de 2012 al 2013", facilitando la información necesaria para el desarrollo del mismo.

Atentamente



CBR. SRA. BETTY Y. JARAMILLO C.
GERENTE GENERAL
CI. 1102956503

INDICE

CARATULA	i
CERTIFICACIÓN	ii
AUTORÍA	iii
CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS	iv
DEDICATORIA	v
AGRADECIMIENTO	vi
a. TITULO	1
b. RESUMEN	2
Abstract	4
c. INTRODUCCIÓN	6
d. REVISIÓN DE LITERATURA	8
e. MATERIALES Y METODOS	49
f. RESULTADOS	52
g. DISCUSIÓN	152
h. CONCLUSIONES	153
i. RECOMENDACIONES	154
j. BIBLIOGRAFIA	155
k. ANEXOS	158
INDICE	238