



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

UNIDAD DE EDUCACIÓN A DISTANCIA

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA

**“ANÁLISIS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA
CONSTRUCTORA NEXUSTERRA S.A. EN LA CIUDAD DE
SANTO DOMINGO, PERÍODO 2014 - 2015”**

TESIS, PREVIA A OPTAR EL GRADO DE
INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA,
CONTADOR PÚBLICO AUDITOR.CPA.

AUTORA: Aracely Anabel Montero Tufiño

DIRECTORA: Mg. Melida Piedad Rivera Viñan

Loja – Ecuador

2017

CERTIFICACIÓN

Mg. Melida Piedad Rivera Viñan, DOCENTE DE LA CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE LA UNIDAD DE EDUCACION A DISTANCIA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA Y DIRECTORA DE TESIS.

CERTIFICA:

Que el presente trabajo Titulado **“ANÁLISIS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA CONSTRUCTORA NEXUSTERRA S.A. EN LA CIUDAD DE SANTO DOMINGO, PERÍODO 2014 - 2015”**, realizado por la aspirante **Aracely Anabel Montero Tufiño**, previo a optar el grado de Ingeniería en Contabilidad y Auditoría CPA., se ha desarrollado bajo mi dirección, y luego de revisarlo autorizo su presentación ante el respectivo Tribunal de Grado.

Loja, mayo 2017



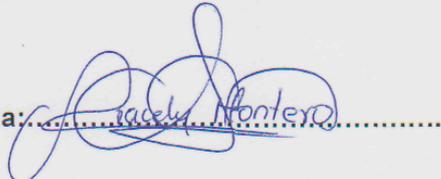
Mg. Melida Piedad Rivera Viñan
DIRECTORA DE TESIS

AUTORÍA

Yo **Aracely Anabel Montero Tufiño** 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: Aracely Anabel Montero Tufiño

Firma: .....

Cedula: 1722600457

Fecha: Loja, mayo 2017

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

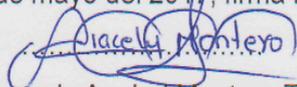
Yo Aracely Anabel Montero Tufiño, declaro ser autora de la tesis titulada "ANÁLISIS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA CONSTRUCTORA NEXUSTERRA S.A. EN LA CIUDAD DE SANTO DOMINGO, PERÍODO 2014 - 2015", como requisito para optar el grado de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, CPA., autorizo al Sistema 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 puedan 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 12 días del mes de mayo del 2017, firma la autora.

Firma:



Autora: Aracely Anabel Montero Tufiño

Cedula: 1722600457

Dirección: Santo Domingo de los Tsachilas Los Rosales 2 Etapa

Correo electrónico: aranabelm@hotmail.com

Teléfono: 0969299936

DATOS COMPLEMENTARIOS

Directora de Tesis: Mg. Melida Piedad Rivera Viñan

Tribunal de Grado:

Presidente Tribunal Mg. Silvana Alexandra Rodríguez Granda

Miembro del Tribunal Mg. Gina Judith Manchay Reyes

Miembro del Tribunal Mg. Luis Alcívar Quizhpe Salinas

DEDICATORIA

Deseo dedicar esta tesis primeramente a Dios quien me ha dado la fortaleza para seguir adelante en el camino de la vida y lograr alcanzar las metas propuestas, porque ha estado en cada paso que doy derramando su gracia y bendición.

A mi amado hijo Jeffrey Mahdavy Paredes Montero por ser mi orgullo, mi fortaleza y mis ganas de seguir adelante, porque eres la luz de mi vida, lo que me anima cada día, eres el origen de mis desvelos, de mis preocupaciones y de mis ganas de ser mejor persona, por ti y mi hijo(a) que viene en camino valió la pena.

A mis padres por ser mi apoyo y darme su amor y consejo para luchar por mis sueños.

A mis hermanos, familiares, amigos y compañeros que de una otra forma han estado apoyándome en esta larga trayectoria.

Aracely Anabel Montero Tufiño

AGRADECIMIENTO

Mi más sincero Agradecimiento a Dios, porque su amor y su bondad no tienen límites, me permite ser feliz ante todos mis logros que son el resultado de su ayuda.

Agradezco a mi Hijo por el tiempo que me dio para hacer mis sueños realidad y por iluminarme con la paz de su sonrisa, por ser mi motivación, por liberar mi mente de todas las adversidades que se presentaron, y me impulsó a superarme y así poder ofrecerle siempre lo mejor, no fue fácil, pero si no lo tuviera a él no habría logrado grandes cosas.

A la Universidad Nacional de Loja, que me acogió en sus aulas y se convirtió en mi segunda casa.

A los maestros de la Unidad de Educación a Distancia, Carrera de Contabilidad y Auditoría, por sus enseñanzas quienes no solamente dictaron las cátedras ya que más que maestros han sido verdaderos amigos, y en especial mi directora de Tesis Mg. Melida Piedad Rivera Viñan, por su reconocida ayuda quien supo orientarme en el desarrollo de este trabajo de investigación.

Aracely Anabel Montero Tufiño

a. Título

ANÁLISIS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA CONSTRUCTORA
NEXUSTERRA S.A. EN LA CIUDAD DE SANTO DOMINGO, PERÍODO
2014 – 2015.

b. Resumen

El trabajo de tesis se lo hizo en cumplimiento a los requisitos previos a la obtención del grado de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, Contador Público - Auditor CPA, en la Universidad Nacional de Loja, ajustándose al Reglamento de Régimen Académico vigente.

El análisis de los Estados Financieros de la Constructora, se realizó en base al cumplimiento de los objetivos planteados: un diagnóstico de la situación económica y financiera por medio del análisis horizontal para conocer las debilidades y fortalezas de la entidad para los períodos sujetos a estudios, se aplicó indicadores financieros que permiten conocer el nivel de rentabilidad económica financiera en los dos años analizados, comparar la situación financiera de la entidad para los períodos, y sugerir los resultados obtenidos proporcionando recomendaciones al Gerente de la Constructora en base al trabajo realizado, con el propósito de mejorar los niveles de rentabilidad del ente financiero.

Con la presente propuesta se dio un informe de los resultados obtenidos al Gerente de la Constructora NEXUSTERRA S.A., en el cual se muestra principalmente que la Constructora cuenta con una rentabilidad económica y financiera aceptable durante el período analizado, mejorando su liquidez y aprovechando la información para la toma oportuna de decisiones el momento de invertir en los proyectos de construcción.

Se aplicó los siguientes índices: de liquidez que permitió medir su capacidad de satisfacer obligaciones a corto plazo conforme se venzan.

Índice de Endeudamiento, permitió calcular cuánto se adeuda a la empresa y si genera la suficiente utilidad para pagar el capital y los intereses.

Índice de Eficiencia, midió la velocidad con la que varias cuentas se convierten en ventas o efectivo.

Índice de Rendimiento, facilitó la evaluación de las utilidades de la empresa respecto de un nivel dado de ventas.

Summary

The thesis work was done in compliance with the requirements prior to obtaining the degree of Accounting and Auditing Engineer, Public Accountant - Auditor CPA, at the National University of Loja, in accordance with the current Academic Regulations.

The analysis of the Financial Statements of the Constructor was based on the fulfillment of the objectives set forth: a diagnosis of the economic and financial situation by means of the horizontal analysis to know the weaknesses and strengths of the entity for the periods subject to studies, Financial indicators were applied to determine the level of financial economic profitability in the two years analyzed, to compare the financial situation of the entity for the periods, and to suggest the results obtained by providing recommendations to the Manager of the Company based on the work performed, with the Purpose of improving the levels of profitability of the financial entity.

With this proposal a report of the results obtained was given to the Manager of the Construction Company NEXUSTERRA SA, in which it is shown mainly that the Constructor has an acceptable economic and financial profitability during the analyzed period, improving its liquidity and taking advantage of the information to Making timely decisions when investing in construction projects.

The following indices were applied: liquidity that allowed measuring its ability to meet short-term obligations as they expire.

Indebtedness Index, allowed us to calculate how much is owed to the company and if it generates enough profit to pay the principal and interest.

Efficiency Index, measured the speed with which several accounts are converted into sales or cash.

Performance Index, I facilitate the assessment of the company's profits against a given level of sales.

c. Introducción

La empresa NEXUSTERRA S.A es una empresa constructora creada el 06 de junio de 1996, está ubicada en la 29 de mayo y Avenida Quito frente a BanEcuador, empresa familiar del Econ. Jaime Ruíz Nicolalde, dedicada a la construcción de proyectos de vivienda social como actividad principal, y basada en los principios de responsabilidad que pretende llegar a todas y a todos los ciudadanos de santo Domingo de los Tsáchilas y del Ecuador facilitándole el acceso de viviendas dignas y de calidad.

Posee apertura de financiamiento con diferentes Instituciones Públicas y privadas incluyendo crédito directo, para lograr que más ecuatorianos posean viviendas propias. El análisis económico financiero de las empresas dedicadas a la construcción actualmente se ha convertido en una herramienta fundamental que cobra valor porque que brinda a los gerentes y empleados e inversionistas de una empresa, información objetiva, veraz, adecuada y necesaria que permite determinar el valor del Activo, Pasivo y Patrimonio, para realizar proyecciones a futuro sobre el capital de la misma, así como su correcta inversión de recursos y una adecuada administración de sus gastos.

Con el desarrollo del presente trabajo investigativo se pone a disposición de la Constructora NEXUSTERRA S.A. una herramienta, que servirá de guía orientada a mejorar la toma de decisiones para cuando, donde y en qué tipo de proyectos invertir, con el propósito de mantener un control de los ingresos y gastos y ser más eficientes en la administración del efectivo.

Su contenido se encuentra estructurado según lo que establece el Reglamento del Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja,

en donde consta: **Título**, de la Investigación; **Resumen**, es la visión del trabajo con lo acontecido de los resultados; **Introducción**, la cual resalta la Importancia del tema, aporte a la Constructora para la toma de decisiones; **Revisión de Literatura**, descripción de conceptos relacionados con el Análisis Financiero; **Materiales y Métodos**, se explican los métodos, técnicas que se utilizaron en el proceso investigativo; **Resultados**, comprende el desarrollo y presentación del Análisis de los Estados Financieros de la Constructora NEXUSTERRA S.A.; **Discusión**, se detalla la realidad encontrada y la propuesta realizada. Las **Conclusiones y Recomendaciones**, de la investigación las cuales reflejan en forma clara los resultados obtenidos a fin de que sean considerados para la adecuada y oportuna toma de decisiones; **Bibliografía**, son las fuentes en las que se obtuvo la información y finalmente los **Anexos**, que se utilizaron como soporte para la elaboración del Análisis de los Estados Financieros.

d. Revisión De Literatura

LAS COMPAÑÍAS

Es aquel por el cual dos o más personas unen sus capitales o industrias, para emprender en operaciones mercantiles y participar de sus utilidades.

Las compañías resultan ser muy habituales en los ejércitos regulares de muchos países del mundo, es así que en el Ecuador tenemos las siguientes compañías:

De Responsabilidad Limitada

La Compañía de Responsabilidad Limitada, es la que se contrae con un mínimo de dos personas, y pudiendo tener como máximo un número de quince. En ésta especie de compañías sus socios responden únicamente por las obligaciones sociales hasta el monto de sus aportaciones individuales, y hacen el comercio bajo su razón social o nombre de la empresa acompañado siempre de una expresión peculiar para que no pueda confundirse con otra compañía.

Anónimas

En la Compañía Anónima, la cual es una sociedad cuyo capital dividido en acciones negociables, está formado por la aportación de los accionistas que responden únicamente por el monto de sus acciones, esta se administra por mandatarios amovibles, sean socios o no. Se constituye igualmente por escritura pública previo mandato de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, y luego de esto debe ser inscrita en el Registro Mercantil.

De Economía Mixta

En el Ecuador, el Estado, las Municipalidades, los Consejos Provinciales y las Entidades u Organismos del Sector Público, pueden participar conjuntamente con el capital privado en la gestión social, formando de esta manera lo que en el Derecho Societario Ecuatoriano se conoce como Compañía de Economía Mixta. Esta facultad de los organismos del Sector Público debe estar relacionada con las empresas dedicadas al desarrollo y fomento de la agricultura y de las industrias que sean convenientes para la economía nacional y a la satisfacción de las necesidades de orden colectivo, a la prestación de nuevos servicios públicos o al mejoramiento de los servicios ya establecidos.

En Nombre Colectivo

La Compañía en Nombre Colectivo se contrae con dos o más personas, las mismas que deben celebrarlo por escritura pública, esta debe ser aprobada por un juez de lo civil, el cual ordena que se publique un extracto de la escritura por una sola vez en uno de los periódicos de mayor circulación del lugar de domicilio de la compañía y luego se dispone la inscripción de la compañía en el Registro Mercantil.

En Comandita Simple y Divididas por Acciones

La Compañía en Comandita Simple debe existir siempre bajo una razón social, el nombre de uno o varios de los socios solidarios e ilimitadamente responsables, a los que se agregan siempre las palabras "Compañía en Comandita." o su abreviatura, la misma que se constituye en igual forma y con las mismas solemnidades señaladas para la compañía en nombre colectivo contrae entre uno o varios socios solidarios e ilimitadamente responsables y otro, simples suministradores de fondos, llamados socios

comanditarios, cuya responsabilidad se limita solo al monto de sus suministros o aportes.

ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros son informes a través de los cuales los usuarios de la información financiera perciben la realidad de las empresas y, en general de cualquier organización económica. Dichos informes constituyen el producto final del llamado ciclo contable. Los estados financieros básicos informan sobre el desempeño financiero del negocio, su rentabilidad y liquidez. (Guajardo, 2010, pág. 149)

Los Estados financieros son documentos contables que presentan numéricamente los resultados económicos obtenidos en un período establecido y la situación de un negocio en una fecha determinada. Son el resultado de un proceso contable, que demuestra lo sucedido durante un período en una organización y su incidencia en el patrimonio de la misma. (Molina, 2012, pág. 41)

Los Estados financieros son declaraciones informativas de la administración de una entidad o empresa, con respecto a su situación financiera y de los resultados de sus operaciones, mediante la presentación de documentos básicos, que siguen una estructura fundamentada en los principios de contabilidad generalmente aceptados por la profesión contable y sujetos a regulaciones de orden legal. (Dávalos, 2010, pág. 331)

Los Estados Financieros son la fuente de información y control donde se registran todas las transacciones ocurridas en la empresa en un momento determinado y sirve como herramienta para análisis y toma de decisiones.

Propósito de los Estados Financieros

(NIC1, 2012) Afirma: “Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad.”(p.5)

Objetivo de los Estados Financieros

(NIC1, 2012) Afirma: “Es suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas”.(p.5)

Normas Internacionales De Contabilidad Nic 1

El objetivo de esta Norma establece las bases para la presentación de los estados financieros de propósito general, para asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los Estados Financieros de la misma entidad correspondientes a períodos anteriores, como con las otras entidades. (NIC1, 2012, pág. 7)

Objetivo de la NIC 1

Consiste en establecer las bases para la presentación de los Estados Financieros con propósitos de información general, a fin de asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los Estados Financieros de la misma entidad de ejercicios anteriores, como con los de otras entidades diferentes.

Alcance de la NIC 1

La NIC 1 se aplicara a todo tipo de estados financieros que sean elaborados y presentados. Las reglas fijadas en esta Norma se aplicaran de la misma manera a todas las empresas, con independencia de que elaboren Estados Financieros consolidados o separados.

Algunas empresas de acuerdo a su naturaleza ya sean públicos o privados deberán adaptar la presentación de los Estados Financieros, llegando incluso a cambiar algunas denominaciones.

Importancia de la NIC 1

Es suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de la entidad, y que sea útil a una variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas financieras.

Clases de Estados Financieros

Las clases de Estados Financieros son:

- a. Estado de Situación Financiera o Balance General
- b. Estado de Resultado Integral del período o Estado de Resultados
- c. Estado de Cambios en el Patrimonio
- d. Estado de Flujos de Efectivo
- e. Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas. (NIC1, 2012, pág. 12)

ESTRUCTURA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Es muy importante que la Constructora NEXUSTERRA S.A., aplique y se describa la forma de estructura de los Estados Financieros, por la obligatoriedad que debe tener según lo que dicta la Resolución No.SC.DSC.G.13.010 emitida con fecha 30 de septiembre del 2013 por la Superintendencia de Compañías; en la SECCIÓN VIII REGISTRO Y CONSERVACIÓN DE OPERACIONES Artículo 28.- Afirma “Para el sector que se dedique a las actividades de la construcción e intermediación e inversión inmobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes.....” (SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, 2010)

Estado de Situación Financiera

“Para que se cumpla la ecuación contable, el estado de situación financiera debe estar compuesto por el activo, que es igual al pasivo más el patrimonio. Esta es la primera división del balance general”. (Molina, 2012, pág. 17)

Con el fin de que la contabilidad pueda cumplir con sus objetivos de información y de control, cada parte componente del balance general se subdivide en rubros, o grupos homogéneos hasta encontrar la ubicación apropiada para cada una de las cuentas.

Así tanto el activo como el pasivo se dividen según la durabilidad de sus saldos o de la frecuencia con la que estos pueden variar; cada una de las partes puede subdividirse, según las necesidades de la empresa. La forma de presentación más aceptada es la que obedece a la siguiente clasificación:

ACTIVO

Es el monto total de las propiedades y derechos que tiene la empresa. Es una primera clasificación del activo, este se divide en corriente y en fijo. El Activo Corriente está conformado por cuentas cuyos vencimientos son inferiores a un año y comprende las partidas que se usan en las operaciones corrientes de la empresa. En cambio el Activo Fijo está compuesto por cuentas con vencimientos mayores a un año; son inversiones permanentes o de largos plazos. (Molina, 2012, pág. 29)

Activo Corriente

Comprende todas aquellas partidas que representan valores por las operaciones normales de un negocio, por esta razón se le conoce también como Activo Corriente. Está conformado por aquellas cuentas de efectivo o por aquellas que pueden ser fácilmente convertidas en efectivo luego de un proceso de cobros o de ventas. Esta característica de los Activos Corrientes, de representar o convertirse en efectivo, se conoce con el nombre de liquidez.

“Es el grupo de cuentas del activo más líquido, consiste en efectivo en caja como son los saldos de caja chica, caja general, depósitos en cuentas corrientes bancarias e inversiones temporales en papeles comerciales”. (Molina, 2012, pág. 29)

Son las cuentas por cobrar y representan valores a recibir que surgen de las operaciones normales del negocio. Entre las cuentas de este rubro, las más generalizadas son: clientes, por ventas a crédito, trabajadores, por anticipos de sueldos, proveedores, por anticipo de compras y deudores varios. (Molina, 2012, pág. 29).

Se refiere a las cuentas de aquellos artículos que pueden ser vendidos y convertidos en dinero con relativa facilidad, como es el caso de las mercaderías, los envases, el material que se usa en el embalaje y también las mercaderías que se encuentran en proceso de importación o en tránsito. En las empresas industriales encontramos que el activo realizable está conformado por materias primas, productos en proceso y productos terminados. (Molina, 2012, pág. 30)

Este es el cuarto rubro del activo corriente, siempre que sus cuentas tengan un vencimiento menor a un año plazo. En el caso de que el vencimiento de sus cuentas sea mayor a un año se convierte en activo fijo diferido. La característica de este rubro es que sus cuentas son pagos anticipados que en el futuro se convierten en gastos. (Molina, 2012, pág. 30)

Activo No Corriente

Se caracteriza por su larga duración de vida y por cuanto su finalidad es ofrecer servicios a la empresa. Se consumen lentamente por su uso o transcurso del tiempo y su recuperación se consigue mediante la depreciación o amortización. Este activo fijo o inmovilizado, se divide en tangible e intangible. (Molina, 2012, pág. 30)

Son aquellas propiedades de la empresa que pueden ser apreciadas materialmente, como es el caso de los terrenos, edificios, vehículos, herramientas, instalaciones, etc. Los activos fijos tangibles son recuperables a través de la depreciación. La depreciación es un gasto uniforme, para todos los períodos de la vida útil de un activo fijo tangible, que permite recuperar su valor básico en forma racional. Se aplica en base a la utilización del activo fijo. (Molina, 2012, pág. 30)

Estos activos corresponden a bienes y derechos que no son convertidos en efectivo como: las marcas de fábrica, gastos de organización, derechos de patente, fórmulas, etc. Estos representan gastos de la empresa que por su volumen y por beneficiar a varios ejercicios económicos, no deben ser considerados como gastos de un período, debiendo ser distribuidos en diferentes períodos. La recuperación en este caso se conoce con el nombre de amortización, que es la aplicación de una cantidad fija a los gastos, de acuerdo con el transcurso del tiempo. (Molina, 2012, pág. 30)

PASIVO

“Son las obligaciones totales para con terceros, pagaderas en valores, en bienes o por medio de servicios. Se divide en circulante y fijo”. (Molina, 2012, pág. 31)

Pasivo Corriente

Al igual que el activo corriente, son cuentas cuyos vencimientos corresponden a plazos menores a un año y son deudas que se originan en las operaciones corrientes de la empresa, por lo que también toman el nombre de pasivo corriente o a corto plazo. Las cuentas que generalmente aparecen en el pasivo circulante son: documentos por pagar, nóminas por pagar, impuestos retenidos, obligaciones patronales, varios acreedores, etc. (Molina, 2012, pág. 31)

“Está conformado, en la mayoría de casos por partidas de ingresos anticipados que, por corresponder a períodos futuros, no se consideran entre los ingresos del período corriente”. (Molina, 2012, pág. 31)

Pasivo No Corriente

Este pasivo está compuesto por obligaciones pagaderas en plazos mayores de un año de la fecha en que se registra la operación. Entre las cuentas del pasivo a largo plazo se encuentran hipotecas por pagar, emisiones de acciones, préstamos a largo plazo, jubilación patronal, etc. (Molina, 2012, pág. 31)

PATRIMONIO

Es la aportación de los inversionistas más los aumentos que se operan por las utilidades, o menos disminuciones por pérdidas.

El patrimonio está integrado por dos partes: una fija que es el capital social el conjunto de aportaciones de los inversionistas; y, la otra parte variable, que es el conjunto de utilidades retenidas en el negocio eso el superávit. Cuando el superávit es negativo se denomina déficit Por lo general el patrimonio en las empresas se halla compuesto de las siguientes cuentas: capital social, reservas legales, reservas facultativas y superávit. (Molina, 2012, pág. 31)

Un ejemplo de la estructura del Estado de Situación Financiera, es como se detalla a continuación:

EMPRESA CONSTRUCTORA			
BALANCE GENERAL			
AL 31 DE DICIEMBRE DEL			
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			XXXXX
DISPONIBLES		XXXXXX	
Caja General	XXX		
Caja Cheques	XXX		
Bancos	XXX		
CUENTAS POR COBRAR		XXXXXX	
Cuentas por Cobrar Socios	XXX		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		XXXXXX	
Anticipos Proveedores	XXX		
IMPUESTOS ANTICIPADOS		XXXXXX	
Anticipo al Impuesto a la Renta 1 y 2 cuota	XXX		
ACTIVOS NO CORRIENTES			XXXXXX
ACTIVOS FIJOS			
NO DEPRECIABLES		XXXXXX	
Terrenos al Costo Urbanización	XXX		
CONSTRUCCIONES Y OBRAS EN CURSO		XXXXXX	
Construcciones en curso	XXX		
DEPRECIABLES		XXXXXX	
Maquinarias	XXX		
Edificios	XXX		
(-) Depreciación Maquinaria	XXX		
(-) Depreciación de Edificios	XXX		
ACTIVOS DIFERIDOS		XXXXXX	
Gastos de Organización y Constitución	XXX		
(-) Amortización Acumulada	XXX		
TOTAL DE ACTIVO			XXXXXX
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			XXXX
OBLIGACIONES A CORTO PLAZO			
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES		XXXXXX	
Proveedores	XXX		
15% participación de trabajadores	XXX		
Impuesto a la Renta por Pagar del periodo	XXX		
Anticipo Impuesto a la Renta 1 y 2 cuota	XXX		
CUENTAS POR PAGAR EMPLEADOS		XXXXXX	
Remuneraciones por Pagar	XXX		
Decimo Tercero por Pagar	XXX		
Decimo Cuarto por Pagar	XXX		
Aporte less por Pagar 21.5%	XXX		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		XXXXXX	
Cuentas por pagar	XXX		
Anticipo de Clientes	XXX		
PASIVO NO CORRIENTE			
OBLIGACIONES FINANCIERAS			
PRESTAMOS BANCARIOS		XXXXXX	
Bancos Locales	XXX		
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES		XXXXXX	
Cuentas por Pagar Socios	XXX		
INGRESOS DIFERIDOS		XXXXXX	
Ventas Futuras	XXX		
TOTAL DEL PASIVO			XXXXXX
PATRIMONIO			
CAPITAL			XXXX
APORTACIONES DE SOCIOS		XXXXXX	
Aportes	XXX		
APORTE FUTURAS CAPITALIZACION			
Aporte Futuras Capitalización	XXX		
UTILIDADES ACUMULADAS		XXXXXX	
Utilidades año	XXX		
RESERVAS		XXXXXX	
Otras Reservas	XXX		
RESULTADOS ACUMULADOS			
PERDIDAS ACUMULADAS		XXXXXX	
Perdidas Años Anteriores	XXX		
Utilidad del Ejercicio	XXX		
TOTAL PATRIMONIO			XXXX
PASIVO + PATRIMONIO			XXXXXX

Elaborado por : Aracely Montero
Fuente: Empresa Constructora Nexusterra S.A

Estado de Resultado Integral

Es un estado en el que se determine el monto de ingresos y gastos, así como la diferencia entre éstos, a la cual se le llama utilidad o pérdida, para que los usuarios de la información financiera estén en posibilidad de evaluar las decisiones operativas que incidieron en la rentabilidad del negocio. (Guajardo, 2010, pág. 149)

Es un informe de las operaciones económicas que cubren un período contable determinado. El período contable es generalmente de un año y para que pueda servir de guía a los administradores de un negocio es necesario que se lo presente mensualmente con los valores acumulados desde el primer día del período anual. La forma de presentación de las cuentas del estado de resultados es la siguiente: (Molina, 2012, pág. 33)

CUENTAS DE INGRESOS

Ventas

Los ingresos más importantes de las empresas son las ventas. Los valores correspondientes se registran en el haber de la cuenta, y sólo se debitará para cerrar la cuenta al final del ejercicio contable o para corregir algún error.

Otras cuentas como devoluciones en ventas o rebajas en ventas son consideradas auxiliares de la anterior, para receptor valores en el debe.

Las ventas netas no son una cuenta. Al valor total de ventas se restan las devoluciones y rebajas en las ventas y se obtiene el valor de las ventas netas. (Molina, 2012, pág. 33)

CUENTAS DE EGRESOS

Costo de Ventas

El costo de ventas es el resultado de combinar algunos rubros relacionados con las mercaderías con el fin de determinar el valor neto de adquisición de las mercaderías que se vendieron. Se llama también costo de artículos vendidos.

El costo de ventas se obtiene de sumar el inventario inicial de mercaderías, más las compras de mercaderías del período, menos las devoluciones o rebajas en las compras, más el valor del flete en las compras hasta obtener el costo de la mercadería disponible. A este valor se resta el valor del inventario final de mercaderías y se obtiene el costo de los artículos vendidos. (Molina, 2012, pág. 33)

Utilidad Bruta

“El valor de las ventas netas se resta el costo de los artículos vendidos y se obtiene la utilidad bruta”. (Molina, 2012, pág. 33)

Gastos de Ventas

Esta es una cuenta deudora del libro mayor. Bajo este título se agrupan las partidas relacionadas con la gestión de vender y comprenderían las siguientes: sueldos y comisiones, obligaciones patronales, suministros de ventas, impuestos, depreciaciones, comunicaciones y propaganda, mantenimiento, seguros, arriendos, servicios y varios. (Molina, 2012, pág. 33)

Gastos de Administración

“Esta es otra cuenta deudora del libro mayor. Las principales partidas que comprenden todos los gastos de una eficiente administración se clasificarían así: sueldos, obligaciones patronales, útiles de oficina, impuestos, depreciaciones, comunicaciones, mantenimiento, seguros, arriendos, servicios varios”. (Molina, 2012, pág. 34)

Gastos Financieros

“Esta es también, una cuenta que acumula en el debe todos los valores devengados por intereses y comisiones de los préstamos concedidos a la empresa”. (Molina, 2012, pág. 34)

Otros Ingresos y Otros Egresos

“Las operaciones eventuales de ingresos o de egresos, son imprevisibles, pero generalmente adoptan la forma de utilidades o pérdidas y afectan directamente al estado de pérdidas y ganancias”. (Molina, 2012, pág. 34)

Participación de los Trabajadores

“Bajo este título se hará constar en el estado la deducción legal, sobre las utilidades netas obtenidas en el período”. (Molina, 2012, pág. 34)

Impuesto a la Renta

“Así como en el caso anterior, una vez determinada la utilidad después de la deducción en beneficio de los trabajadores, se hará constar

también el valor por impuesto a la renta, debe deducirse en el mismo estado de pérdidas y ganancias”. (Molina, 2012, pág. 34)

Utilidad Neta

“Se establece en la cuenta de resultados luego de los asientos de cierre de las cuentas de ingreso y de egreso” (Molina, 2012, pág. 34).

EMPRESA CONSTRUCTORA ESTADO DE PERDIDAS Y GANACIAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL			
INGRESOS			
OPERACIONALES			XXXXX
Ventas		XXXXX	
TOTAL INGRESOS			XXXXX
COSTOS OPERACIONALES			
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN		XXXXX	
Costo de Ventas			XXXXX
UTILIDAD BRUTA			XXXXX
GASTOS NO OPERACIONALES			XXXXX
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS		XXXXX	
Sueldos y Salarios	XXXX		
Beneficios Sociales	XXXX		
Aporte Patronal	XXXX		
Gastos Operacionales	XXXX		
Arriendos	XXXX		
Suministros y materiales	XXXX		
Honorarios profesionales	XXXX		
Gastos Bancarios	XXXX		
UTILIDAD OPERACIONAL			XXXXX
TRABAJADORES 15%	XXXX		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS			XXXX
IMPUESTO CAUSADO	XXXX		
UTILIDAD ANTES DE RESERVAS			XXXX
RESERVA LEGAL 10 %	XXXX		
UTILIDAD NETA			XXXXX
GERENTE GENERAL		CONTADOR	

Elaborado por : Aracely Montero
Fuente: Empresa Constructora Nexusterra S.A

Estado de Cambios en el Patrimonio

El Estado de cambios en el Patrimonio es un Estado Financiero básico que muestra y explica la variación en cada una de las cuentas del Patrimonio de un ente económico en un periodo determinado.

En sentido similar otros autores lo definen como el Estado Financiero que muestra las variaciones en términos de aumentos y disminuciones de las cuentas del Patrimonio.

La importancia del estado de evolución del patrimonio es que permite conocer las causas de los cambios de las diferentes partidas del patrimonio. (NIC1, 2012, pág. 14)

Entre las transacciones que cambian al patrimonio tenemos:

1. El ingreso de nuevos socios, que aumenta el capital
2. El retiro de un socio que disminuye el capital
3. La utilidad o la pérdida del ejercicio representa cambios en el patrimonio. La utilidad del ejercicio se distribuye:
 - a. Utilidad a trabajadores
 - b. Impuesto a la renta
 - c. Reservas
 - d. Dividendos
4. Las donaciones de capital representan un incremento del superávit
5. Las valoraciones de bienes de propiedad, planta y equipo e inversiones incrementan el patrimonio.

Sobre los cambios en el patrimonio debe revelarse:

- Distribución de utilidades o excedentes del período

- Utilidades no apropiadas
- Reservas u otras cuentas incluidas en utilidades apropiadas
- Prima en colocación de acciones y valorizaciones
- Revalorización del patrimonio
- Otras cuentas que integran el patrimonio (Espejo, 2010, pág. 425)

Formato:

EMPRESA CONSTRUCTORA					
ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO					
AL 31 DICIEMBRE					
CUENTAS	CAPITAL SOCIAL	SUPERVIT	RESERVAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	SALDO FINAL
Saldo Inicial Periodo Actual					
Aumentos del Capital					
Dividendos					
Incremento por Transferencias o otros					
Saldo Final Periodo Actual					

Elaborado por : Aracely Montero

Fuente: Empresa Constructora Nexusterra S.A

Estado de Flujos de Efectivo

En este informe se incluyen las entradas y salidas de efectivo que tuvo una compañía en un período de operaciones para determinar el saldo o flujo neto de efectivo al final del mismo. Las entradas de efectivo son los recursos provenientes de transacciones como ventas al contado, cobranza y aportaciones de los socios, entre otros. Las salidas de efectivo son desembolsos que se realizan por transacciones tales como compras al contado, pago de cuentas por pagar y pago de gastos, entre otros. (Espejo, 2010, pág. 414)

La NIC 7 afirma que “la funcionalidad del estado de flujo de efectivo se clasifica de la siguiente manera”: (p. 14)

Actividad de Operación

“Es un indicador clave de la medida en la cual estas actividades han generado fondos líquidos suficientes para reembolsar los préstamos, mantener la capacidad de operación de la entidad, pagar dividendos, y realizar nuevas inversiones sin recurrir a fuentes externas de financiación”. (NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD NIC 7, 2012)

Actividad de Inversión

“La presentación separada de los flujos de efectivo procedentes de las actividades de inversión es importante, porque tales flujos de efectivo representan la medida en la cual se han efectuado desembolsos por causa de los recursos económicos que van a producir ingresos y flujos de efectivo en el futuro.” (NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD NIC 7, 2012)

Actividad de Financiamiento

“Es importante la presentación separada de los flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación, debido que resulta útil a realizar la predicción de necesidades de efectivo para cubrir compromisos con los suministradores de capital a la empresa.” (NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD NIC 7, 2012)

Requerimientos y métodos para elaborar el estado de flujos de efectivo

Para elaborar el estado de flujo de efectivo se requiere la información de dos estados financieros:

- Del balance general que representará una información comparativa entre los valores del inicio y final del período al cual corresponde los flujos de efectivo.
- El estado de resultados consolidado correspondiente al mismo período.

El trabajo consiste en analizar las variaciones del balance comparativo a fin de identificar el efectivo generado y usado, concluyendo con la determinación del incremento o decremento neto en el efectivo.

Existen dos métodos que puede utilizar la empresa para la elaboración de los flujos de efectivo:

- Método Directo: Presenta con claridad las principales entradas y salidas de efectivo reales del período. Requiere presentar una conciliación entre la utilidad neta y el flujo de las actividades operativas. Las empresas que tienen mayor interés en determinar la capacidad de generación futura de efectivo se inclinan por este método.

El esquema del Estado de Flujo de Efectivo se compone de cuatro partes:

1. Flujos de efectivo de las actividades de operación
2. Flujos de efectivo por actividades de inversión
3. Flujos de efectivo por actividades de financiamiento
4. Conciliación de la utilidad neta antes de impuestos y partidas extraordinarias con el efectivo neto proveniente de actividades operativas.

- Método Indirecto determina el flujo operativo partiendo de la conciliación con la utilidad neta. Proporciona un mejor vínculo entre el estado de resultados y el balance general, es más fácil de preparar por

la familiaridad de los usuarios con los estados financieros y resulta menos costoso.

El esquema del estado de flujos de efectivo por el método indirecto comprende tres partes:

1. Conciliación de la utilidad neta antes de impuestos y partidas extraordinarias con el efectivo neto proveniente de actividades operativas.
2. Flujos de efectivo por actividades de inversión
3. Flujos de efectivo por actividades de financiamiento (Espejo, 2010, pág. 418)

EMPRESA CONSTRUCTORA			
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO			
AL 31 DE DICIEMBRE DEL XXXXXX			
	NOTAS	PERIODO	PERIODO
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDAD DE OPERACIÓN			
Recibidos de Clientes		XXXX	XXXX
Pagados a Proveedores y Empleados		XXXX	XXXX
Intereses Ganados		XXXX	XXXX
Intereses Pagados		XXXX	XXXX
Impuesto a la Renta		XXXX	XXXX
Efectivo neto proveniente de actividades operativas			XXXX
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compra de propiedades planta y equipo		XXXX	XXXX
Producto de la venta de Propiedades planta y equipo		XXXX	XXXX
Compra de intangibles		XXXX	XXXX
Producto de la venta de intangibles		XXXX	XXXX
Documentos por cobrar largo plazo		XXXX	XXXX
Ventas de Inversión Temporales y Permanentes		XXXX	XXXX
Otros activos a largo Plazo		XXXX	XXXX
Efectivo neto usados en actividad de inversión			XXXX
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obligaciones Bancarias		XXXX	XXXX
Porción corriente deuda largo plazo		XXXX	XXXX
Prestamos a Largo Plazo		XXXX	XXXX
Prestamos de socios		XXXX	XXXX
Aporte devueltos a accionistas		XXXX	XXXX
Aporte para futuras capitalizaciones		XXXX	XXXX
Efectivo neto usados en actividades de Financiamiento			XXXX
Aumento(disminución)neto en efectivo y sus equivalentes			XXXX
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio del año			XXXX
Efectivo y sus equivalentes al final del año			<u>XXXX</u>
GERENTE		CONTADOR	

Elaborado por : Aracely Montero

Fuente: Empresa Constructora Nexusterra S.A

ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis de los estados financieros se basa en el uso de razones o valores relativos, implica métodos de cálculo e interpretación de razones financieras para analizar y supervisar el desempeño de la empresa. Las fuentes básicas de dato para el análisis de razones son el estado de resultados y el balance general de la empresa. (GITMAN L., 2012, pág. 36)

“Se lo define como el cálculo que relaciona diferentes partes de los estados contables de una empresa, para evaluar el funcionamiento pasado, presente y futuro en las áreas de liquidez, solvencia, eficacia y rentabilidad” (Molina, 2012, pág. 42).

Los estados financieros son el resultado de un proceso contable periódico que muestran la situación y el desarrollo financiero de una empresa. Considerando que las operaciones de una empresa cuentan con las decisiones humanas, los estados financieros pueden considerarse como la expresión cuantificada del acierto y la eficacia de quienes ejercen la gerencia, de modo que la habilidad y visión del factor humano determinan los resultados que se obtienen y marcan señales inequívocas de la estructura de una empresa en particular. (Molina, 2012, pág. 43)

Con el fin de medir adecuadamente los resultados obtenidos por la administración y poder emitir una opinión correcta sobre las condiciones financieras y sobre su eficiencia, es necesario realizar el análisis financiero, que se considera como un instrumento básico para el real conocimiento de los negocios. (Molina, 2012, pág. 43)

MÉTODOS DE ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Se entiende por método a un proceso para llegar a determinado fin. Los métodos del análisis deben entenderse como un medio de investigación para llegar a emitir juicios sobre los estados contables;

Pueden ser empleados por la gerencia de un negocio para mejorar el conocimiento y hacer más eficientes los controles del mismo.

Para cumplir esta fase precisa del análisis los estados financieros deben cumplir los siguientes requisitos:

- Ser preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Ser uniformes en la elaboración con los estados que se van a comparar.
- Tener la confianza de que son verídicos y completos.
- Ser elaborados en sus valores netos, deduciéndolos del valor original el valor de las reservas.

Los métodos de análisis que se aplican sobre los estados financieros se clasifican en dos grupos: (Campos, 2010, pág. 179)

MÉTODO DE ANÁLISIS VERTICAL

Son comparaciones que se hacen al conjunto de estados contables pertenecientes a un mismo período económico, y es:

- Método porcentual
- Método de las razones simples

Este método nos da la idea global de lo que probablemente está ocurriendo en la empresa. No podemos llegar a la conclusión aplicándolo de manera aislada, para hacerlo, debemos tomar de manera integral todos los métodos de análisis.

El análisis Vertical, se basa en la comparación entre sí de las cifras obtenidas al fin de un periodo de operaciones tanto en las cuentas de Balance General como en el Pérdidas y Ganancias, es decir , el análisis vertical establece la relación porcentual que guarda cada componente de los estados financieros con respecto a la cifra total o principal.

Con esta técnica identificamos la importancia e incidencia relativa de cada partida y permite una mejor comprensión tanto de la estructura como de la composición de los estados financieros.

Para el análisis vertical consiste en calcular el porcentaje que representa una partida con el total. Para las partidas del balance general, lo hace el total de los activos, y cada una de las partidas se relaciona con este total para establecer la relación porcentual.

$$\frac{\text{Efectivo y Equivalentes}}{\text{Total de los Activos}} \times 100 = \%$$

Si estamos analizando el estado de resultados, el total representa las ventas, a las cuales le damos el valor del 100% y cada una de las partidas al ser relacionadas con este total nos dice que el porcentaje representa de ese total. (Campos, 2010, pág. 183)

$$\frac{\text{Costo de Ventas}}{\text{Ventas}} \times 100 = \%$$

Método Porcentual

Consiste en reducir a valores relativos las cantidades absolutas que contienen los estados financieros. Mediante este método se da un valor del 100% al total del activo; de igual forma al pasivo y patrimonio, para luego asignar el porcentaje correspondiente a cada partida del balance. (Molina, 2012, pág. 49)

Método de Razones Simples

El análisis de razones financieras no es solamente el cálculo de una razón dada. Es más importante la interpretación del valor de la razón. Se necesita una base significativa de comparación para responder a preguntas como “¿es demasiado alta o demasiada baja?” y “¿Es buena o mala?” Es posible hacer dos tipos de comparaciones seccionales y de series de tiempo. (Molina, 2012, pág. 53)

RAZONES DE LIQUIDEZ

Se mide por su capacidad para satisfacer obligaciones a corto plazo conforme se venzan. La liquidez se refiere a la solvencia de la posición financiera global de la empresa – la facultad con la que paga sus facturas. Puesto que un precursor común para un desastre o quiebra financiera es la baja o decreciente liquidez, estas razones financieras se ven como buenos indicadores líderes de problemas de flujo de efectivo. (Campos, 2010, pág. 187)

Razón Capital de Trabajo Neto- Se calcula restando el pasivo corriente de su activo corriente. Es capital de trabajo propio de la empresa y mide el grado de protección de los acreedores a corto plazo.

$$\text{CAPITAL DE TRABAJO NETO} = \text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{PASIVO CORRIENTE}$$

Prueba ácida.- Es similar a la razón de circulante, excepto el inventario en el activo, porque se su pone que el inventario es el circulante con menor probabilidad de liquidez.

$$\text{PRUEBA ACIDA} = \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{INVENTARIO}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$$

Razón Corriente. - Capacidad de pago en el corto plazo.

$$\text{RAZON CORRIENTE} = \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$$

Razón de Efectivo. - Un acreedor a un plazo muy corto podría estar interesado en la razón de efectivo.

$$\text{RAZON DE EFECTIVO} = \frac{\text{EFECTIVO}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$$

Número de días cartera a mano. - Mide el tiempo promedio concedido a los clientes, como plazo para pagar el crédito.

$$\text{N}^\circ \text{ DE DIAS CARTERA A MANO} = \frac{\text{CUENTAS POR COBRAR BRUTAS} \times 360}{\text{VENTAS NETAS}}$$

Nivel de dependencia de inventarios. - Es el porcentaje mínimo del valor de los inventarios registrado en libros, que deberá ser convertido en efectivo, después de liquidar la caja, bancos, las cuentas comerciales por cobrar, y los valores realizables, para cubrir los pasivos a corto plazo que aún quedan pendientes de cancelar.

$$\text{NIVEL DE INDEPENDENCIA DE INVENTARIOS} = \frac{\text{PASIVOS CORRIENTES}}{\text{INVENTARIOS}}$$

Número de días Inventario a mano. - Es un estimativo de la duración del ciclo productivo de la empresa cuando es industrial.

$$\text{N}^{\circ} \text{ DE DIAS INVENTARIO A MANO} = \frac{\text{VALOR DEL INVENTARIO X 360}}{\text{COSTO DE MERCADERIA VENDIDA}}$$

RAZONES DE ENDEUDAMIENTO

Permite calcular cuánto se adeuda a la empresa y si genera la suficiente utilidad para pagar el capital y los intereses. Esto nos permitirá evaluar si la empresa podrá pagar la deuda a los acreedores. (Ross Stephen A., 2012, pág. 52)

Índice de capital ajeno. - Mide el porcentaje de los activos de la empresa que corresponde a los acreedores

$$\text{CAPITAL AJENO} = \frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$$

Índice de capital propio. - Mide el porcentaje de activos de la empresa que corresponde a sus dueños.

$$\text{CAPITAL PROPIO} = \frac{\text{PATRIMONIO TOTAL}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$$

Índice de Pasivo a capital. - Es la representación del porcentaje de las deudas con respecto al patrimonio de la empresa.

$$\text{PASIVO A CAPITAL} = \frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{PATRIMONIO TOTAL}}$$

Índice de activo fijo y patrimonio. - Mide el porcentaje de las inversiones en bienes de capital con relación al patrimonio.

$$\text{ACTIVO FIJO Y PATRIMONIO} = \frac{\text{ACTIVO FIJO NETO}}{\text{PATRIMONIO TOTAL}}$$

Índice cobertura de intereses. - Mide la capacidad de la empresa para efectuar los pagos de intereses con sus propias utilidades.

$$\text{COBERTURA DE INTERES} = \frac{\text{UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO} + \text{INTERESES}}{\text{INTERESES}}$$

Índice de cobertura total. - Representa la capacidad de la empresa para cubrir con sus utilidades, todos los compromisos fijos como: intereses, dividendos por pago de deudas, arrendamientos, etc.

$$\text{COBERTURA TOTAL} = \frac{\text{UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO} + \text{INTERESES} + \text{DIVIDENDOS} + \text{ARRIENDO}}{\text{INTERESES} + \text{DIVIDENDOS} + \text{ARRIENDOS}}$$

RAZONES DE EFICIENCIA

“Mide la velocidad con la que varias cuentas se convierten en ventas o efectivo, es decir ingresos o egresos”. (Ross Stephen A., 2012, pág. 53)

Rotación de la inversión. - Indica el número de veces que la inversión ha girado en las ventas durante el año.

$$\text{ROTACION DE INVERSION} = \frac{\text{VENTAS ANUALES}}{\text{ACTIVOS TOTALES}}$$

Razón de la deuda total. - Toma en cuenta las deudas de los vencimientos de todos los acreedores.

$$\text{RAZON DE LA DEUDA TOTAL} = \frac{\text{ACTIVOS TOTALES} - \text{CAPITAL TOTAL}}{\text{TOTAL ACTIVOS}}$$

Rotación del capital de trabajo. - Indica el número de veces que el capital de trabajo ha girado en las ventas anualmente.

$$\text{ROTACION DEL CAPITAL DE TRABAJO} = \frac{\text{VENTAS ANUALES}}{\text{CAPITAL DE TRABAJO}}$$

Rotación de cuentas por cobrar a clientes. - Indica el número de veces que las cuentas por cobrar a clientes han girado en el año a través de las ventas a crédito.

$$\text{ROTACION DE CUENTAS POR COBRAR CLIENTES} = \frac{\text{VENTAS ANUALES A CREDITO}}{\text{PROMEDIO DE CUENTAS POR COBRAR}}$$

Plazo promedio de cuentas por cobrar. - Este cálculo indica el número de días que la empresa se demora en cobrar a sus clientes a crédito. Es complementario del cálculo de la rotación de cuentas por cobrar a clientes.

$$\text{PLAZO PROMEDIO DE CX COBRAR} = \frac{360}{\text{ROTACION CUENTAS POR COBRAR}}$$

Rotación de activos operacionales. - Es el valor de las realizadas, frente a cada peso invertido en los activos operaciones.

$$\text{ROTACION DE ACTIVOS OPERACIONALES} = \frac{\text{VENTAS NETAS}}{\text{ACTIVOS OPERACIONALES BRUTOS}}$$

Rotación de activos fijos. - Es el resultado de dividir las ventas netas sobre los activos fijos brutos, esto es, sin descontar la depreciación.

$$\text{ROTACION DE ACTIVOS FIJOS} = \frac{\text{VENTAS NETAS}}{\text{ACTIVOS FIJO BRUTO}}$$

RAZONES DE RENDIMIENTO

Existen muchas medidas de rentabilidad como grupo, estas medidas facilitan a los analistas la evaluación de las utilidades de la empresa respecto de un nivel dado de ventas, de un nivel cierto de activos o de la inversión del propietario. (Ross Stephen A., 2012, pág. 54)

Rendimiento de la inversión. - Es la habilidad de la administración de la empresa para producir utilidades con los activos disponibles. Mientras más altos sean sus índices el rendimiento es mejor.

$$\text{RENDIMIENTO DE LA INVERSION} = \frac{\text{UTILIDADES DESPUES DE IMPUESTOS}}{\text{ACTIVOS TOTALES}}$$

Rendimiento del capital propio. - Es la utilidad que obtiene la empresa en relación con el capital contable o patrimonio.

$$\text{RENDIMIENTO DEL CAPITAL PROPIO} = \frac{\text{UTILIDADES DESPUES DE IMPUESTO}}{\text{PATRIMONIO}}$$

Crecimiento de ventas. - Mide la diferencia entre las ventas de un año con las ventas del año anterior de la misma empresa.

$$\text{CRECIMIENTO DE VENTAS} = \frac{\text{VENTAS PERIODO ACTUAL}}{\text{VENTAS PERIODO ANTERIOR}}$$

Crecimiento de utilidades. - Establece la diferencia porcentual entre las utilidades de un año con las utilidades del año anterior de la misma empresa.

$$\text{CRECIMIENTO DE UTILIDADES} = \frac{\text{UTILIDAD NETA PERIODO ACTUAL}}{\text{UTILIDAD NETA PERIODO ANTERIOR}}$$

Margen de utilidad neta. - Margen de la utilidad sobre las ventas

$$\text{MARGEN DE UTILIDAD NETA} = \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS}}$$

Rendimiento sobre los activos (ROA).- Margen de utilidad sobre los activos.

$$\text{RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS} = \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{TOTAL DE LOS ACTIVOS}}$$

Rendimiento sobre el capital (ROE).- Es una herramienta que sirve para medir la ganancia de los accionistas durante el año.

$$\text{RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL} = \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{CAPITAL CONTABLE TOTAL}}$$

Utilidad por Acción (UPA).- El precio de mercado por acción.

$$\text{UTILIDAD POR ACCION} = \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{ACCIONES EN CIRCULACION}}$$

Razón Precio Utilidades.- La razón o múltiplo precio-utilidades o (P/U) se define:

$$\text{RAZON PRECIO UTILIDADES} = \frac{\text{PRECIO POR ACCION}}{\text{UTILIDADES POR ACCION}}$$

Razón de valor de mercado a valor en libros.- Es una cifra que se refleja costos históricos.

$$\text{VALOR DE MERCADO A VALOR EN LIBROS} = \frac{\text{VALOR DE MERCADO X ACCION}}{\text{VALOR EN LIBROS POR ACCION}}$$

Gastos de administración y ventas netas. - Nos muestra que parte de los ingresos por ventas, han sido absorbidos por los gastos de operación o dicho de otra forma, que parte de la utilidad bruta es absorbida por los gastos de ventas y administración.

$$\text{G. ADMINISTRACION Y VENTAS NETAS} = \frac{\text{G. ADMINISTRACION Y VENTAS NETAS}}{\text{VENTAS NETAS}}$$

MÉTODO DE ANÁLISIS HORIZONTAL

Este sirve para estudiar los cambios operados en las empresas en determinados períodos, y es:

- Método de aumentos y disminuciones

Se ocupa de los cambios en las cuentas individuales de un periodo a otro y por lo tanto, requiere de dos o más Estados Financieros de la misma clase, presentados para periodos diferentes.

Es un análisis dinámico, porque se ocupa del cambio de cada uno de los valores de uno a otro período.

Consideremos, los Estados de dos o más años, creamos una tercera columna para calcular el incremento o decremento de cada cuenta en términos absolutos (en USD \$). Finalmente, en una cuarta columna calculamos la variación relativa o porcentaje de variación, el cual resulta de dividir la Variación Absoluta (tercera columna) por el valor del primer año (primera columna). (Molina, 2012, pág. 81)

Método De Aumento Y Disminuciones

En este método se comparan cifras correspondientes a estados financieros de dos fechas, que preferentemente deben ser de dos ejercicios sucesivos. Estas comparaciones dan lugar a los estados financieros comparativos, que presentan los principales cambios que han tenido las cifras entre dos fechas de un mismo período. (Molina, 2012, pág. 82)

Objetivos

1. Comparar estados contables de dos ejercicios económicos sucesivos y obtener las diferencias de cada cuenta y de los grupos de cuentas.
2. Analizar las diferencias significativas que aparezcan en el balance general, priorizando los problemas financieros que puedan resultar.

3. Analizar las diferencias del estado de resultados y establecer los justificativos de los cambios, tanto en los ingresos como en los egresos.

Este método, que sirve para posteriores estudios, se basa en los siguientes estados, Balance general comparativo y Estado de resultados comparativo.

Para aplicar este método debemos calcular la variación de la cuenta de un año a otro. Es decir, debemos determinar si la cuenta ha aumentado o ha disminuido. Para calcular el aumento o disminución de una cuenta, debemos tomar la cifra del año actual y restar la cifra del año anterior, así.

$$\frac{\text{CIFRAS DEL AÑO ACTUAL 20X5}-\text{CIFRAS DEL AÑO 2014}}{\text{CIFRAS DEL AÑO ANTERIOR 2014}} \text{ IGUAL VARIACION EN \$}$$

La variación en términos porcentuales se calcula así: (Campos, 2010, pág. 186)

$$\frac{\text{CIFRAS DEL AÑO ACTUAL 2015}-\text{CIFRAS DEL AÑO ANTERIOR 2014}}{\text{CIFRAS DEL AÑO ANTERIOR 2014}} \text{ IGUAL VARIACION EN \$}$$

INFORME FINANCIERO

- Obligación de los Administradores

Ley de Compañías 8. De la administración y de los agentes de la compañía. Art. 263 Obligaciones de los administradores. - “Los administradores están especialmente obligados a: Cuidar, bajo su responsabilidad, que se lleven libros exigidos por el Código de Comercio y llevar los libros a que se refiere el art. 440 de esta Ley;”

Los administradores deben preparar información para conocimiento de los Socios, y que sea una herramienta para la toma de decisiones oportunas e inmediatas. (SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, 2010)

Estructura del Informe Financiero.

El Informe final contiene las conclusiones más relevantes para la toma de decisiones después de hacer el análisis para la realización del informe financiero.

ESTRUCTURA DEL INFORME FINANCIERO	
ENCABEZADO	NEXUSTERRA S.A Balance General Estados de Pérdidas y Ganancias Del 01 Enero al 31 Diciembre 2014 Del 01 Enero al 31 Diciembre 2015 Análisis de los Estados Financieros en la ciudad de Santo Domingo del año 2014-2015.
RESUMEN	La empresa está encargada de la compra, venta y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: Edificios , Departamentos y Viviendas

OBJETIVO DEL INFORME	Realizar un diagnóstico de la Situación Económica y Financiera por medio del Análisis Horizontal ,Análisis Vertical y con ello conocer las debilidades y fortalezas de la entidad para el periodo 2014-2015
IDENTIFICACION DE LOS PROBLEMAS	El manejo financiero de la constructora normalmente ha sido una condición empírica, ya que pocas veces el Gerente es alguien más relacionado a la parte ingeniería o ajeno a la industria de la construcción, por lo cual, en la gran mayoría de los casos, no tienen la voluntad de tomar la decisión para designar a un responsable del área financiera, que generalmente debería ser un Contador Público Autorizado.
ANÁLISIS DE LA CAUSA	En la Constructora NEXUSTERRA S.A. no se efectúa un análisis contundente de los estados financieros, hecho que genera desinformación en los directivos y empleados de la empresa e inconvenientes a la hora de tomar decisiones financieras, en cuanto al estado de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar, la recuperación de la cartera en base a las ventas realizadas o planillas facturadas, el rendimiento y los riesgos de inversión.
RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES	· De acuerdo a las investigaciones realizadas, se puede determinar que la empresa, no cuenta con un sistema de control financiero que normalice y regule las actividades de la empresa.
	· Realizar análisis financiero a los estados Financieros cada año; con la finalidad de conocer la liquidez, solvencia, endeudamiento y rentabilidad.
CIERRE	Aracely Anabel Montero Tufiño C. I. 1722600457 Cargo de Asistente Contable

Características del Informe

Se debe realizar una adecuada presentación, de tal manera que capte la atención del lector, con lo cual se habrá logrado realizar una adecuada

presentación, así por lo anterior el informe requiere que se realice de la siguiente forma:

- a. **Completo.**- presentación de datos favorables como desfavorables.

- b. **Lógicamente Desarrollado.**- el trabajo debe de estar dividido en etapas, cada una permitiendo el desarrollo de los temas siguientes de forma natural y lógica, el problema o la base vienen primero las conclusiones al final.

- c. **Claro y Preciso.**- los hechos deben de estar asentados concisamente, conclusiones y recomendaciones accesibles y justas, las soluciones deben de ser variables para un mismo problema.

- d. **Concreto.**- no debe de contener material extraño al problema, y que se deben de referir a casos específicos y determinados del negocio, deben de evitarse abstracciones y generalizaciones.

- e. **Oportuno.**- la utilidad de un informe depende de la oportunidad con que se estén proporcionando los resultados, por lo anterior la información debe ser siempre oportuna, ya que un informe extemporáneo ocasiona una situación falsa de apreciaciones inmediatas que sirven de orientación para la toma de decisiones, ya que estas pueden afectar períodos largos y cortos.
(SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, 2010)

e. Materiales y Métodos

Materiales

Recursos Materiales

- ✓ Material bibliográfico
- ✓ Impresiones
- ✓ Insumos de oficina
- ✓ Equipo de computación
- ✓ Internet

Métodos

Para la realización del tema de tesis fue necesario la aplicación de métodos que permitieron cumplir con los objetivos específicos propuestos.

Científico

“Tiene por finalidad buscar, encontrar y capturar un fenómeno tal como se da en la realidad, con todas las características y rasgos, seguidos de una interpretación”. (Randall, 2010)

En este sentido para el desarrollo de esta tesis se va a tomar la realidad financiera de la Constructora NEXUSTERRA S.A. para comparar los períodos 2014 - 2015, y luego emitir conclusiones útiles para la empresa.

Este método es una técnica para la investigación del marco teórico y leyes que permitió establecer diferentes conceptos para el análisis de los Estados Financieros y la interpretación de los indicadores.

Deductivo

“Mediante la utilización se analizó los conocimientos generales de las leyes y disposiciones, para luego llegar a determinar los conceptos que se van a utilizar en la literatura”. (Randall, 2010)

El instante de ejecutar la revisión de los Estados Financieros se realizará una encuesta a los empleados de la Constructora para conocer si el personal conoce de Leyes así como las disposiciones emitidas por las entidades de Control como es la Superintendencia de Compañías y la Unidad de Análisis Financiero.

Facilito las fuentes de investigación que se dio a conocer las herramientas necesarias como Balances de la empresa para los objetivos y conclusiones de esta investigación.

Inductivo

“Mediante el cual se revisó, estudio y analizo toda la documentación legal que tenga la empresa y que sirva como fuente para los registros contables con la finalidad de llegar a conclusiones generales respecto a su propiedad y veracidad”. (Randall, 2010)

Se verificó que las transacciones se registren en base a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, así como el cumplimiento de las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas, las Normas Internacionales de Información Financiera.

Descriptivo

Ayudó a narrar las falencias que ocasionan los problemas de la compañía, hechos contables, conclusiones y recomendaciones, no se limitará a la simple recolección de datos, sino que procurará la interpretación y análisis.

Se emitió criterios en base a las debilidades y fortalezas que tiene la empresa en la parte administrativa financiera y contable.

TÉCNICAS

Entrevista

Se entrevistó al Gerente y a las personas que elaboran en el departamento de Administración y Financiera, por lo que se recolectó la información, esto ayudo a obtener los resultados con el fin de conocer la situación Financiera de la empresa NEXUSTERRA S.A.

Observación

Con esta Técnica se pudo observar los archivos, asientos contables, sistema contable y el proceso financiero con los que utilizan hasta llegar a la terminación de los Balances Financieros que tiene la Constructora.

f. Resultados

NEXUSTERRA S.A			
BALANCE GENERAL			
DEL 01 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014			
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			446.019,19
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		17.473,95	
Banco Produbanco	12.845,84		
Banco Pacífico	804,64		
Cooperativa COAC	3.823,47		
CUENTAS POR COBRAR		402.926,17	
Cientes no Relacionados	91.584,69		
Cuentas por cobrar Socios	311.341,48		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		25.619,07	
Anticipos Proveedores	6.691,01		
Anticipo al Impuesto a la Renta 1 y 2 cuota	18.928,06		
ACTIVOS NO CORRIENTE			
ACTIVOS FIJOS			3.957.217,99
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES			
CONSTRUCCIONES Y OBRAS EN CURSOS		3.957.217,99	
Construcciones en curso	3.957.217,99		
TOTAL DE ACTIVO			4.403.237,18
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			75.033,29
CUENTAS POR PAGAR		35.108,72	
15% participación de trabajadores	15.089,64		
Sueldos por pagar	3.795,33		
less por Pagar	1.084,21		
Beneficios Sociales	8.945,31		
Anticipo Renta 2014 por Pagar	6.194,23		
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES			
PROVEEDORES POR PAGAR LOCALES		39.924,57	
Proveedores	39.924,57		

NEXUSTERRA S.A			
BALANCE GENERAL			
DEL 01 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014			
PASIVO NO CORRIENTE			3.397.403,62
OBLIGACIONES FINANCIERAS			
PRESTAMOS BANCARIOS		1.297.314,20	
Corporación Financiera Nacional	1.297.314,20		
ANTICIPO CLIENTES		538.424,03	
Anticipos Clientes	538.424,03		
CUENTAS POR PAGAR			
RELACIONADAS		1.442.316,08	
Préstamos Socios	1.442.316,08		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
CUENTAS POR PAGAR		9.564,44	
Cuentas por Pagar convenio con EMAPA	9.564,44		
VENTAS DIFERIDAS		109.784,87	
Ventas Futuras	109.784,87		
TOTAL DEL PASIVO			3.472.436,91
PATRIMONIO			
CAPITAL			930.800,27
APORTACIONES DE SOCIOS		800,00	
Aportes	800,00		
APORTE			
FUTURAS CAPITALIZACION		829.461,94	
Aporte Futuras Capitalización	829.461,94		
RESERVAS			
OTRAS RESERVAS		10.751,27	
Reserva Legal	10.751,27		
ADOPCIÓN NIIF		(7.318,37)	
Adopción NIIF por primera vez	(7.318,37)		
RESULTADOS ACUMULADOS		37.078,85	
Resultados Acumulados	37.078,85		
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
UTILIDAD DEL PERIODO		60.026,57	
Utilidad Neta del 2014	60.026,57		
TOTAL DEL PATRIMONIO			930.800,27
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			4.403.237,18
Ing. Paola Manzano		Aracely Montero	
GERENTE GENERAL		CONTADOR	

NEXUSTERRA S.A			
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS			
DEL 01 ENERO AL 31 DICIEMBRE DEL 2014			
INGRESOS			
OPERACIONALES			374.322,86
Ventas		374.322,86	
TOTAL INGRESOS			374.322,86
COSTOS OPERACIONALES			
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			257.857,34
Costo de Ventas		257.857,34	
UTILIDAD BRUTA			116.465,52
GASTOS NO OPERACIONALES			15.867,94
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS		15.867,94	
Sueldos y Salarios	4.718,68		
Beneficios Sociales	929,84		
Aporte Patronal	573,32		
Arriendos	6.696,43		
Suministros y materiales	393,27		
Honorarios profesionales	2.500,00		
Gastos Bancarios	56,41		
UTILIDAD OPERACIONAL			100.597,57
TRABAJADORES 15%			15.089,64
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS			85.507,93
IMPUESTO CAUSADO			18.811,75
UTILIDAD ANTES DE RESERVAS			66.696,19
RESERVA LEGAL 10 %			6.669,62
UTILIDAD NETA			60.026,57
Ing. Paola Manzano		Aracely Montero	
GERENTE GENERAL		CONTADOR	

NEXUSTERRA S.A			
BALANCE GENERAL			
DEL 01 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE 2015			
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			1.324.994,65
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		1.168.233,84	
Caja Chica	450,00		
Banco Produbanco	15.589,26		
Cooperativa COAC	1.324,63		
Banco Pacifico	1.150.869,95		
CUENTAS POR COBRAR		156.760,81	
Cientes no Relacionados	136.962,16		
Anticipo Impuesto a la Renta del Periodo	19.798,65		
ACTIVOS NO CORRIENTE			
ACTIVOS FIJOS			7.512.516,84
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES			
CONSTRUCCIONES Y OBRAS EN CURSOS		7.512.516,84	
Construcciones en curso	7.512.516,84		
TOTAL DE ACTIVO			8.837.511,49
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			160.224,53
CUENTAS POR PAGAR		60.073,66	
Sueldos por pagar	3.475,12		
less por Pagar	784,30		
Beneficios Sociales	2.204,40		
Retenciones Por Pagar	1.227,81		
15% Participacion Trabajadores	16.236,55		
Impuesto a la Renta po Pagar	20.241,57		
Anticipo Renta por Pagar	14.865,12		
Otras Cuentas po Pagar	1.038,79		
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES			
PROVEEDORES POR PAGAR LOCALES		100.150,87	
Proveedores	100.150,87		

NEXUSTERRA S.A			
BALANCE GENERAL			
DEL 01 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE 2015			
PASIVO NO CORRIENTE			3.992.103,71
OBLIGACIONES FINANCIERAS			
PRESTAMOS BANCARIOS		2.155.438,06	
Corporación Financiera Nacional	2.005.438,06		
Produbanco	150.000,00		
ANTICIPO CLIENTES		201.874,83	
Anticipos Clientes	201.874,83		
CUENTAS POR PAGAR			
RELACIONADAS		1.631.400,71	
Préstamos Socios	1.631.400,71		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
CUENTAS POR PAGAR		3.390,11	
Cuentas por Pagar convenio con EMAPA	3.390,11		
TOTAL DEL PASIVO			4.152.328,24
PATRIMONIO			
CAPITAL			4.685.183,25
APORTACIONES DE SOCIOS		800,00	
Aportes	800,00		
APORTE			
FUTURAS CAPITALIZACION		1.429.618,81	
Aporte Futuras Capitalización	1.429.618,81		
RESERVAS			
OTRAS RESERVAS		4.160,21	
Reserva Legal	4.160,21		
ADOPCIÓN NIIF		(7.318,37)	
Adopción NIIF por primera vez	(7.318,37)		
RESULTADOS ACUMULADOS		84.469,92	
Resultados Acumulados	84.469,92		
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
UTILIDAD DEL PERIODO		71.765,56	
Utilidad del Ejercicio	71.765,56		
REVALORIZACION ACTIVOS			
REVALORIZACION ACTIVOS		3.101.687,12	
Revalorización de Terrenos	3.101.687,12		
TOTAL DEL PATRIMONIO			4.685.183,25
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			8.837.511,49
Ing. Paola Manzano		Aracely Montero	
GERENTE GENERAL		CONTADOR	

NEXUSTERRA S.A			
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS			
DEL 01 ENERO AL 31 DICIEMBRE DEL 2015			
INGRESOS			
OPERACIONALES			512.914,32
Ventas 0%		512.914,32	
TOTAL INGRESOS			512.914,32
COSTOS OPERACIONALES			
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			354.910,90
Costo de Ventas		354.910,90	
UTILIDAD BRUTA			158.003,42
GASTOS NO OPERACIONALES			49.759,75
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS		49.759,75	
Sueldos y Salarios	13.366,80		
Beneficios Sociales	2.227,80		
Aporte Patronal	1.624,07		
Gastos Operacionales	10.214,88		
Sumistros y materiales	12.445,41		
Honorarios profesionales	7.839,59		
Gastos Bancarios	2.041,20		
UTILIDAD OPERACIONAL			108.243,67
TRABAJADORES 15%			16.236,55
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS			92.007,12
IMPUESTO CAUSADO			20.241,57
UTILIDAD DEL EJERCICIO			71.765,56
Ing. Paola Manzano		Aracely Montero	
GERENTE GENERAL		CONTADOR	

ANÁLISIS VERTICAL									
NEXUSTERRA S.A									
BALANCE GENERAL 2014 - 2015									
DETALLE	AÑO 2015	POR RUBRO	POR GRUPO	RESPECTO TOTAL %	AÑO 2014	POR RUBRO	POR GRUPO	RESPECTO TOTAL %	AUMENTO (DISMINUCIÓN)
ACTIVO									
ACTIVO CORRIENTE	1.324.994,65	100,00%		30,09	446.019,19	100,00%		10,13	878.975,46
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	1.168.233,84	88,17%	13,22%	-	17.473,95	3,92%	0,40%	-	1.150.759,89
Caja Chica	450,00	0,04%	0,01%	0,01	-	0,00%	-	-	450,00
Banco Produbanco	15.589,26	1,33%	0,18%	0,18	12.845,84	73,51%	0,29%	0,29	2.743,42
Banco Pacífico	1.150.869,95	98,51%	13,02%	13,02	804,64	4,60%	0,02%	0,02	1.150.065,31
Cooperativa COAC	1.324,63	0,11%	0,01%	0,01	3.823,47	21,88%	0,09%	0,09	(2.498,84)
CUENTAS POR COBRAR	156.760,81	11,83%	1,77%	1,77	402.926,17	100,00%	9,15%		
Clientes no Relacionados	136.962,16	87,37%	1,55%	1,55	91.584,69	22,73%	2,08%	2,08	45.377,47
Cuentas por cobrar Socios	-	0,00%	-	-	311.341,48	77,27%	7,07%	7,07	(311.341,48)
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	19.798,65	1,49%	0,22%	-	25.619,07	6,36%	0,58%		(5.820,42)
Anticipos Proveedores	-	0,00%	-	-	6.691,01	1,66%	0,15%	0,15	(6.691,01)
IMPUESTOS ANTICIPADOS	19.798,65	1,69%	0,22%	-	18.928,06	4,70%	0,43%		870,59
Anticipo al Impuesto a la Renta 1 y 2 cuota	19.798,65	1,69%	0,22%	0,22	18.928,06	4,70%	0,43%	0,43	870,59
ACTIVOS NO CORRIENTE	7.512.516,84	100,00%	85,01%	85,01	3.957.217,99	100,00%	89,87%	89,87	3.555.298,85
NO DEPRECIABLES			0,00%	-	-	0,00%	-	-	-
Construcciones en curso	7.512.516,84	100%	85,01%	85,01	3.957.217,99	100,00%	89,87%	89,87	3.555.298,85
TOTAL DE ACTIVO	8.837.511,49			216,87	4.403.237,18			200,00	
PASIVOS	4.152.328,24								
PASIVO CORRIENTE	160.224,53	100,00%	3,86%	3,86	75.033,29	100,00%		2,16	85.191,24
15% participación de trabajadores	16.236,55	10,13%	0,39%	0,18	15.089,64	20,11%	0,43%	0,34	1.146,91
Sueldos por pagar	3.475,12	2,17%	0,08%	0,04	3.795,33	5,06%	0,11%	0,09	(320,21)
less por Pagar	784,30	0,49%	0,02%	0,01	1.084,21	1,44%	0,03%	0,02	(299,91)
Beneficios Sociales	2.204,40	1,38%	0,05%	0,02	8.945,31	11,92%	0,26%	0,20	(6.740,91)
Retenciones por Pagar	1.227,81	0,77%	0,03%	0,01	-	0,00%	0,00%	-	1.227,81
Anticipo Renta 2014 por Pagar	14.865,12	9,28%	0,36%	0,17	6.194,23	8,26%	0,18%	0,14	8.670,89
Impuesto a la Renta por Pagar	20.241,57	12,63%	0,49%	0,23	-	0,00%	0,00%	-	20.241,57
Otras Cuentas por Pagar	1.038,79	0,65%	0,03%	0,01	-	0,00%	0,00%	-	1.038,79
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES		0,00%	0,00%	-		0,00%	0,00%	-	-
Proveedores	100.150,87	62,51%	2,41%	1,13	39.924,57	53,21%	1,15%	0,91	60.226,30
PASIVO NO CORRIENTE	3.992.103,71	100,00%	96,14%	96,14	3.397.403,62	100,00%	97,84%	97,84	594.700,09
OBLIGACIONES FINANCIERAS				-			0,00%	-	-
PRESTAMOS BANCARIOS	2.155.438,06	53,99%	51,91%	-	1.297.314,20	38,19%	37,36%		858.123,86
Corporación Financiera Nacional	2.005.438,06	50,24%	48,30%	22,69	1.297.314,20	38,19%	37,36%	29,46	708.123,86
Produbanco	150.000,00	3,76%	3,61%	1,70	-	0,00%	-	-	150.000,00
ANTICIPO CLIENTES	201.874,83	5,06%	4,86%	-	538.424,03	15,85%	15,51%		
Anticipos Clientes	201.874,83	5,06%	4,86%	2,28	538.424,03	15,85%	15,51%	12,23	(336.549,20)
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	1.631.400,71	40,87%	39,29%	-	1.442.316,08	42,45%	41,54%	-	189.084,63
Préstamos Socios	1.631.400,71	40,87%	39,29%	18,46	1.442.316,08	42,45%	41,54%	32,76	189.084,63
OTRAS CUENTAS POR PAGAR				-		0,00%	0,00%	-	-
CUENTAS POR PAGAR				-		0,00%	0,00%	-	-
Cuentas por Pagar convenio con EMAPA	3.390,11	0,08%	0,08%	0,04	9.564,44	0,28%	0,28%	0,22	(6.174,33)
VENTAS DIFERIDAS				-		0,00%	0,00%	-	-
Ventas Futuras	-			-	109.784,87	3,23%	3,16%	2,49	(109.784,87)
TOTAL DEL PASIVO	4.152.328,24			146,99	3.472.436,91			178,86	

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

ANÁLISIS VERTICAL NEXUSTERRA S.A BALANCE GENERAL 2014 - 2015									
PATRIMONIO	4.685.183,25	100,00%		53,01	930.800,27			21,14	3.754.382,98
CAPITAL	800,00	0,02%	0,01%	-	800,00	0,09%	0,02%	0,02	-
APORTACIONES DE SOCIOS			0,00%	-		0,00%	0,00%	-	-
Aportes	800,00	0,02%	0,01%	0,01	800,00	0,09%	0,02%	-	-
APORTE FUTURAS CAPITALIZACION			0,00%	-		0,00%	0,00%	-	-
Aporte Futuras Capitalización	1.429.618,81	30,51%	16,18%	16,18	829.461,94	89,11%	18,84%	18,84	600.156,87
RESERVAS			0,00%	-			0,00%	-	-
Reserva Legales	4.160,21	0,09%	0,05%	0,05	10.751,27	1,16%	0,24%	0,24	(6.591,06)
ADOPCIÓN NIIF			0,00%	-			0,00%	-	-
Adopción NIIF por primera vez	(7.318,37)	-0,16%	-0,08%	(0,08)	(7.318,36)	-0,79%	-0,17%	(0,17)	(0,01)
RESULTADOS ACUMULADOS	84.469,92	1,80%	0,96%	0,96	37.078,85	3,98%	0,84%	0,84	47.391,07
RESULTADOS DEL EJERCICIO			0,00%	-			0,00%	-	-
Utilidad Neta del 2014	71.765,56	1,53%	0,81%	0,81	60.026,57	6,45%	1,36%	1,36	11.738,99
Revalorización de Terrenos	3.101.687,12	66,20%	35,10%	35,10	-			-	3.101.687,12
PASIVO + PATRIMONIO	8.837.511,49		0,00%	200,00	4.403.237,18			200,00	

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

Como podemos observar en el Balance consolidado de los años 2015-2014, lo hemos preparado considerando dos sistemas y políticas que la empresa debería tomar en cuenta para las decisiones en base a cifras reales; es por eso que estamos aplicando estas dos políticas que se describen a continuación:

Política de Inversión

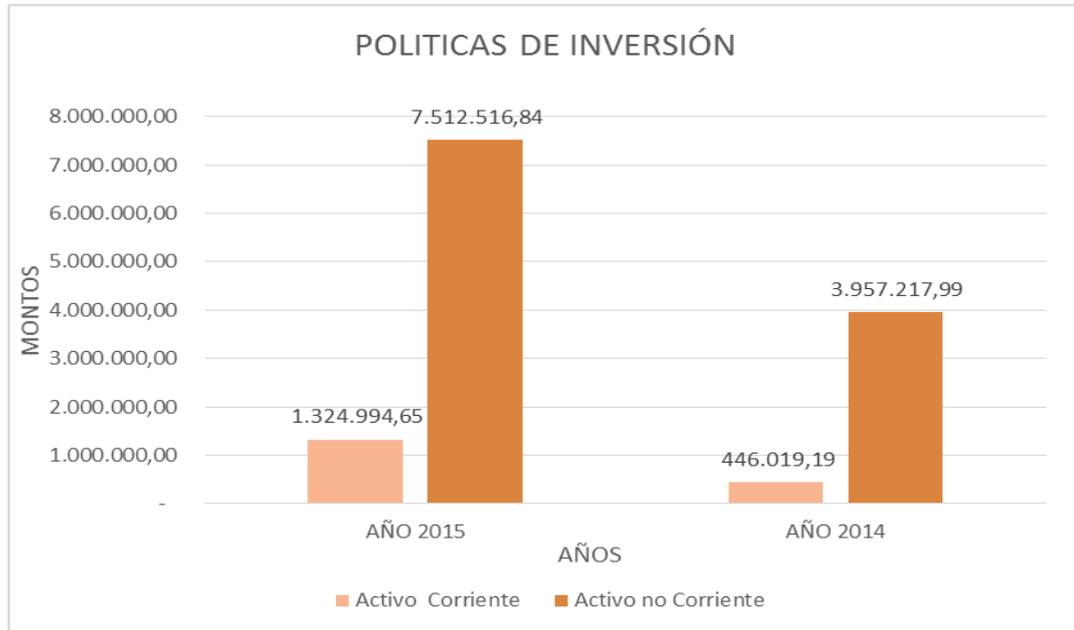
Para tener un mejor criterio del análisis que se realice vemos la necesidad de tener un análisis vertical que se puede resumir inicialmente que la política de inversión de la Empresa NEXUSTERRA S.A., es lo siguiente:

Análisis Vertical de Cuentas de Inversión

CUENTAS CONTABLES	AÑO 2015	AÑO 2014	INCREM /DISM.
Activo Corriente	1.324.994,65	446.019,19	878.975,46
Activo no Corriente	7.512.516,84	3.957.217,99	3.555.298,85
TOTAL ACTIVOS	8.837.511,49	4.403.237,18	

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

Análisis Políticas de Inversión



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

INTERPRETACIÓN

La composición de los activos: 30.09% para el año 2015 y el 10.13% para el año 2014, para activos corrientes; y el 85.01% para el año 2015 y el 89.87% para el año 2014 para los activos no corrientes.

Financiamiento de los activos: Se encuentra financiado en un 53.01% para el año 2015 y el 21.14% para el año 2014.

Política de Financiamiento

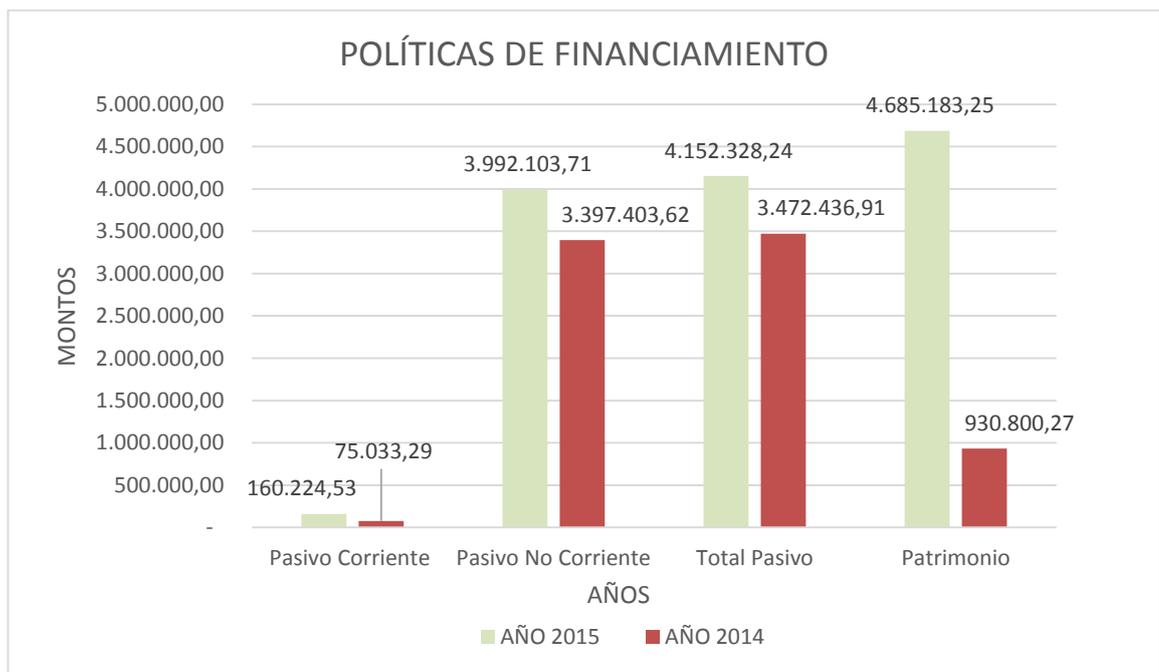
La estrategia de financiamiento de la Empresa NEXUSTERRA S.A se resume en lo siguiente:

Análisis de política de financiamiento

CUENTAS CONTABLES	AÑO 2015	AÑO 2014
Pasivo Corriente	160.224,53	75.033,29
Pasivo No Corriente	3.992.103,71	3.397.403,62
Total Pasivo	4.152.328,24	3.472.436,91
Patrimonio	4.685.183,25	930.800,27
PASIVO + PATRIMONIO	8.837.511,49	4.403.237,18

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

Análisis Política de financiamiento



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

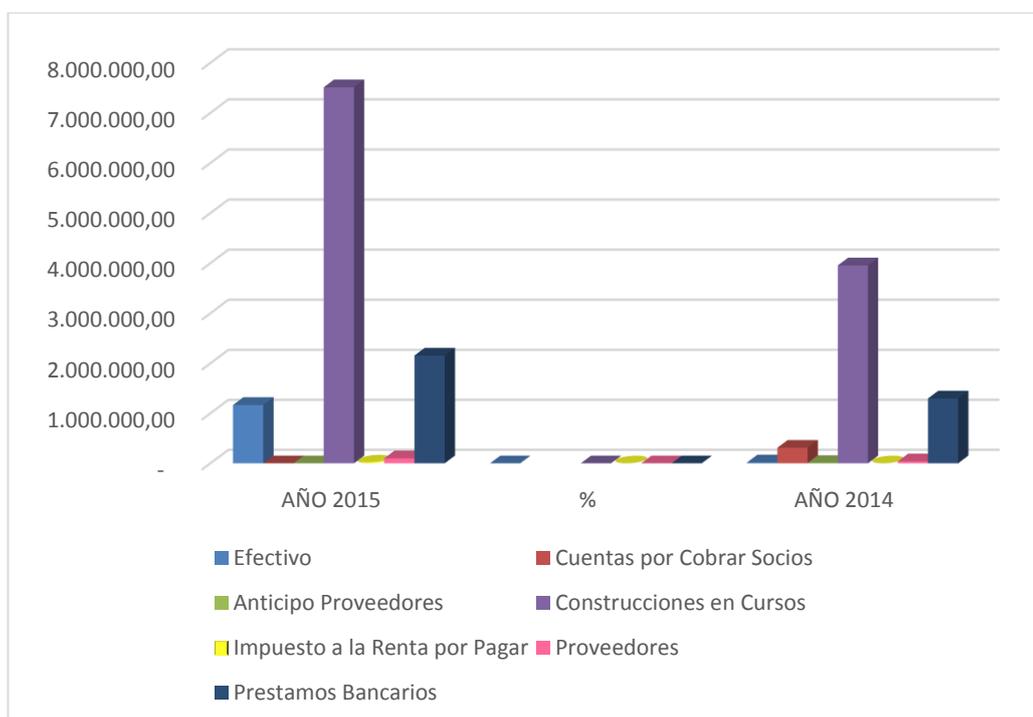
La composición de los pasivos: el 3,86% del año 2015 y el 2,16% para el año 2014 corresponden a los pasivos corrientes; el 96,14% del año 2015 y el 97,84% corresponden a los pasivos no corrientes, Con el pasivo no corriente se está financiando el activo corriente, un esquema inadecuado para la empresa.

Análisis Vertical de Cuentas Relevantes

CUENTAS CONTABLES	AÑO 2015	%	AÑO 2014	%
Efectivo	1.168.233,84	13,22%	17.473,95	0,40%
Cuentas por Cobrar Socios	-		311.341,48	7,07%
Anticipo Proveedores	-		6.691,01	0,15%
Construcciones en Cursos	7.512.516,84	85,01%	3.957.217,99	89,87%
Impuesto a la Renta por Pagar	20.241,57	0,49%	-	-
Proveedores	100.150,87	2,41%	39.924,57	1,15%
Prestamos Bancarios	2.155.438,06	51,91%	1.297.314,20	37,36%

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

Variación de Cuentas



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

Interpretación del Análisis Vertical

Mediante la Utilización del Análisis Vertical se puede visualizar que en las cuentas del efectivo del año 2014 representa el 0.40% mientras que el año 2015 es del 13.22 %, este incremento se dio al ingreso de operaciones financieras como transferencias de clientes por ventas de viviendas. La cuenta Cuentas Por Cobrar Socios en el año 2014 es del 7.07%, en consideración del año 2015 lo que significa que la empresa procedió a realizar la gestión de cartera, teniendo un rendimiento económico a la empresa. La cuenta de Anticipo Proveedores en el año 2014 es del 0.15% y para el 2015, no realizó compras con anticipos sino pagos directamente al proveedor. Existen Construcciones en Procesos y Obras terminadas y no entregadas del año 2014 que fue el 89.87% a relación del año 2015 el 85.01%. La cuenta Impuesto a la renta por Pagar es del 0.49% en representación para el año 2015, esto se refiere que tenemos un valor de impuesto por Pagar que se debe considerar en la utilidad del año 2015. La cuenta Proveedores son obligaciones que tiene la empresa, en el año 2014 mantuvo el 1.15% en relación del 2015 que incremento al 2.41% corresponde incremento de compras para la terminación de las Obras .Los Préstamos Bancarios en el año 2014 es del 37.36% y en el año 2015 el 51.91%, esto significa que la empresa solicitó un préstamo bancario que permitiera culminar las actividades de Construcción planificadas para el año 2015.

ANÁLISIS VERTICAL					
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO 2014-2015					
NEXUSTERRA S.A					
	AÑO 2015	%	AÑO 2014	%	AUMENTO DISMINUCIÓN
INGRESOS	512.914,32		374.322,86		138.591,46
OPERACIONALES					-
Ventas	512.914,32	100,00	374.322,86	100,00	138.591,46
TOTAL INGRESOS	512.914,32		374.322,86		138.591,46
					-
COSTOS OPERACIONALES	354.910,90		257.857,34		97.053,56
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN					-
Costo de Ventas	354.910,90	69,19	257.857,34	68,89	97.053,56
					-
UTILIDAD BRUTA	158.003,42	30,81	116.465,52	31,11	41.537,90
					-
GASTOS NO OPERACIONALES					-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	49.759,75	9,70	15.867,95	4,24	33.891,80
Sueldos y Salarios	13.366,80	2,61	4.718,68	1,26	8.648,12
Beneficios Sociales	2.227,80	0,43	929,84	0,25	1.297,96
Aporte Patronal	1.624,07	0,32	573,32	0,15	1.050,75
Gastos Operacionales	10.214,88	1,99	-	-	10.214,88
Arriendos	-	-	6.696,43	1,79	(6.696,43)
Suministros y materiales	12.445,41	2,43	393,27	0,11	12.052,14
Honorarios profesionales	7.839,59	1,53	2.500,00	0,67	5.339,59
Gastos Bancarios	2.041,20	0,40	56,41	0,02	1.984,79
					-
UTILIDAD OPERACIONAL	108.243,67	21,10	100.597,57	26,87	7.646,10
TRABAJADORES 15%	16.236,55	3,17	15.089,64	4,03	1.146,92
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	92.007,12	17,94	85.507,93	22,84	6.499,19
IMPUESTO CAUSADO	20.241,57	3,95	18.811,75	5,03	1.429,82
UTILIDAD ANTES DE RESERVAS	71.765,55	13,99	66.696,18	17,82	5.069,36
RESERVA LEGAL 10 %	7.176,55	1,40	6.669,62	1,78	506,94
UTILIDAD NETA	64.588,99	12,59	60.026,57	16,04	4.562,43

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

La Utilidad Bruta el 30,81% para el año 2015 y el 31,11% para el año 2014 es decir la tercera parte de las ventas netas se va en el costo si existen varios proveedores se podría optar por costos más competitivos.

Los gastos no operacionales para el año 2015 son de 9,70% mientras que para el año 2014 era de 4,24%, se debería revisar la necesidad de una ingeniería de procesos para optar por costos más competitivos.

Utilidad Neta Es decir que del 100% de las ventas tan solo queda un 12,59% para el 2015, para el año 2014 un 16,04%. No es nada favorable.

ANÁLISIS HORIZONTAL

ANÁLISIS HORIZONTAL NEXUSTERRA S.A ESTADOS FINANCIEROS 2014-2015				
DETALLE	AÑO 2015	AÑO 2014	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE	1.324.994,65	446.019,19	(878.975,46)	-66%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	1.168.233,84	17.473,95	(1.150.759,89)	-99%
Caja Chica	450,00	-	(450,00)	-100%
Banco Produbanco	15.589,26	12.845,84	(2.743,42)	-18%
Banco Pacífico	1.150.869,95	804,64	(1.150.065,31)	-100%
Cooperativa COAC	1.324,63	3.823,47	2.498,84	189%
CUENTAS POR COBRAR	156.760,81	402.926,17	246.165,36	157%
Cientes no Relacionados	136.962,16	91.584,69	(45.377,47)	-33%
Cuentas por cobrar Socios	-	311.341,48	311.341,48	-1%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	19.798,65	25.619,07	5.820,42	29%
Anticipos Proveedores	-	6.691,01	6.691,01	-1%
IMPUESTOS ANTICIPADOS	19.798,65	18.928,06	(870,59)	-4%
Anticipo al Impuesto a la Renta 1 y 2 cuota	19.798,65	18.928,06	(870,59)	-4%
ACTIVOS NO CORRIENTE	7.512.516,84	3.957.217,99	(3.555.298,85)	-47%
NO DEPRECIABLES				
Construcciones en curso	7.512.516,84	3.957.217,99	(3.555.298,85)	-47%
TOTAL DE ACTIVO	8.837.511,49	4.403.237,18	(4.434.274,31)	-50%

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

ANÁLISIS HORIZONTAL
NEXUSTERRA S.A
ESTADOS FINANCIEROS 2014-2015

PASIVOS			-	
PASIVO CORRIENTE	160.224,53	75.033,29	(85.191,24)	(0,53)
15% participación de trabajadores	16.236,55	15.089,64	(1.146,91)	(0,07)
Sueldos por pagar	3.475,12	3.795,33	320,21	9%
less por Pagar	784,30	1.084,21	299,91	38%
Beneficios Sociales	2.204,40	8.945,31	6.740,91	306%
Retenciones por Pagar	1.227,81	-	(1.227,81)	-100%
Anticipo Renta 2014 por Pagar	14.865,12	6.194,23	(8.670,89)	-58%
Impuesto a la Renta por Pagar	20.241,57	-	(20.241,57)	-100%
Otras Cuentas por Pagar	1.038,79	-	(1.038,79)	-100%
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES			-	
Proveedores	100.150,87	39.924,57	(60.226,30)	-60%
PASIVO NO CORRIENTE	3.992.103,71	3.397.403,62	(594.700,09)	0%
OBLIGACIONES FINANCIERAS			-	
PRESTAMOS BANCARIOS	2.155.438,06	1.297.314,20	(858.123,86)	-40%
Corporación Financiera Nacional	2.005.438,06	1.297.314,20	(708.123,86)	-35%
Produbanco	150.000,00	-	(150.000,00)	-100%
ANTICIPO CLIENTES	201.874,83	538.424,03	336.549,20	167%
Anticipos Clientes	201.874,83	538.424,03	336.549,20	167%
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	1.631.400,71	1.442.316,08	(189.084,63)	-12%
Préstamos Socios	1.631.400,71	1.442.316,08	(189.084,63)	-12%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		-	-	
CUENTAS POR PAGAR			-	
Cuentas por Pagar convenio con EMAPA	3.390,11	9.564,44	6.174,33	182%
VENTAS DIFERIDAS			-	
Ventas Futuras	-	109.784,87	109.784,87	-100%
TOTAL DEL PASIVO	4.152.328,24	3.472.436,91		-16%
PATRIMONIO	4.685.183,25	930.800,27	(3.754.382,98)	-80%
CAPITAL	800,00	800,00	-	0%
APORTACIONES DE SOCIOS			-	
Aportes	800,00	800,00	-	0%
APORTE FUTURAS CAPITALIZACION			-	
Aporte Futuras Capitalización	1.429.618,81	829.461,94	(600.156,87)	-42%
RESERVAS			-	
Reserva Legales	4.160,21	10.751,27	6.591,06	0%
ADOPCIÓN NIIF			-	
Adopción NIIF por primera vez	(7.318,37)	(7.318,37)	-	0%
RESULTADOS ACUMULADOS	84.469,92	37.078,85	(47.391,07)	-56%
RESULTADOS DEL EJERCICIO			-	
Utilidad Neta del 2014	71.765,56	60.026,57	(11.738,99)	-16%
Revalorización de Terrenos	3.101.687,12	-	(3.101.687,12)	-100%
PASIVO + PATRIMONIO	8.837.511,49	4.403.237,18		

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

Variación Cuentas Del Activo

CUENTAS	2015	2014	VARIACIÓN
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	1.168.233,84	17.473,95	(1.150.759,89)
CUENTAS POR COBRAR	156.760,81	402.926,17	246.165,36
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	19.798,65	25.619,07	5.820,42
IMPUESTOS ANTICIPADOS	19.798,65	18.928,06	(870,59)
ACTIVOS NO CORRIENTES	7.512.516,84	3.957.217,99	(3.555.298,85)

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
 Elaborado por: Aracely Montero

Variación Cuentas Del Activo



En relación a las variaciones del Activo las de mayor variación e importancia es la del Activo Corriente con un monto de \$1´150.759,89 que se registran el Banco del Pacífico.

Otro de los rubros de mayor significancia es la del Activo no Corrientes que corresponde a un monto de incremento de \$3´555.298,85 y está

registrada como Construcciones en Curso; estas cuentas son las de mayor variación.

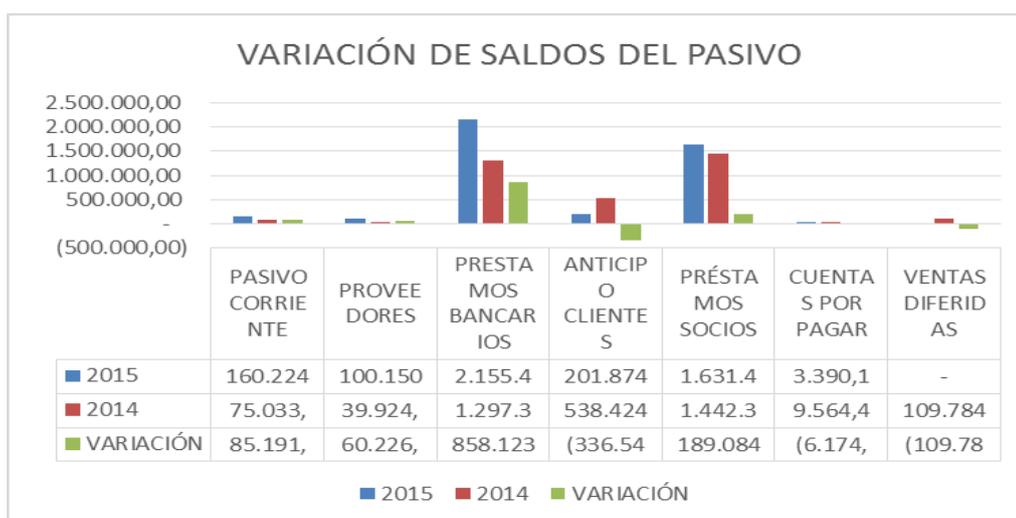
En relación a los Pasivos las variaciones de mayor significado se detallan a continuación en la Tabla 4 donde se puede observar que los Préstamos Bancarios son los que tienen un incremento del \$858.123,86 dólares. Y una disminución significativa es la cuenta Anticipos Clientes que ha variado en \$336.549,20 dólares.

Variación Cuentas De Pasivo

CUENTAS	2015	2014	VARIACIÓN
PASIVO CORRIENTE	160.224,53	75.033,29	85.191,24
PROVEEDORES	100.150,87	39.924,57	60.226,30
PRESTAMOS BANCARIOS	2.155.438,06	1.297.314,20	858.123,86
ANTICIPO CLIENTES	201.874,83	538.424,03	(336.549,20)
PRÉSTAMOS SOCIOS	1.631.400,71	1.442.316,08	189.084,63
CUENTAS POR PAGAR	3.390,11	9.564,44	(6.174,33)
VENTAS DIFERIDAS	-	109.784,87	(109.784,87)

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

Variación Saldos Del Pasivo



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Nexusterra S. A
Elaborado por: Aracely Montero

Estados de Resultados

Con relación al Estado de Pérdidas y Ganancias el análisis se lo puede considerar con relación a las Ventas Netas (Cifra Base) y luego considerarlo para otros Subtotales. De la información del ejercicio tenemos:

La Utilidad Bruta el 30,81% para el año 2015 y el 31,11% para el año 2014 es decir la tercera parte de las ventas netas se va en el costo si existen varios proveedores se podría optar por costos más competitivos.

Los gastos no operacionales para el año 2015 son de 9,70% mientras que para el año 2014 era de 4,24%, se debería revisar la necesidad de una ingeniería de procesos para optar por costos más competitivos.

Utilidad Neta Es decir que del 100% de las ventas tan solo queda un 12,59% para el 2015, para el año 2014 un 16,04%. No es nada favorable.

APLICACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS

Para la Empresa NEXUSTERRA S.A., el uso de las razones o indicadores financieros permitirá a los Administradores para la toma de decisiones basadas en el uso de datos a una forma práctica y así darle mayor significado a la información.

Estas razones para los administradores será hacer un análisis de interés, tener la actuación financiera futura de la empresa y entender primero lo que ya ocurrió. Aquí el detalle:

- **Razón Corriente**

2015

2014

RAZÓN CORRIENTE			RAZÓN CORRIENTE		
ACTIVO CORRIENTE	1.324.994,65	8,27	ACTIVO CORRIENTE	446.019,19	5,94
PASIVO CORRIENTE	160.224,53		PASIVO CORRIENTE	75.033,29	

INTERPRETACIÓN

En el 2015 tenemos \$8,27 para pagar \$1 del pasivo corriente. Ha incrementado la capacidad de pago en relación al año 2014. Esta relación es un buen indicador de solvencia a corto plazo. Es importante verificar que no existan saldos en las cuentas bancarias que se convierta en un dinero ocioso sin invertirlo en la producción de viviendas.

- **Capital de Trabajo Neto**

2015

2014

CAPITAL DE TRABAJO NETO			CAPITAL DE TRABAJO NETO		
ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE	1324994,65 - 160224,53	1.164.770,12	ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE	446019,19 - 75033,29	370.985,90

INTERPRETACIÓN

El capital de trabajo se ha incrementado debido a mayores activos corrientes en el 2015. Lo que se puede interpretar como demasiado alto, pero en la industria de la construcción es un monto estimado necesario por la inversión inicial que se debe hacer en las obras de infraestructura como movimientos de tierra, lastrados, estudios, compras anticipadas de bienes para obtener costo beneficio.

El capital de trabajo de un negocio es equivalente al activo corriente del mismo, pero el capital de trabajo neto es la diferencia entre activo y pasivo corriente.

- **Razón de Efectivo**

2015			2014		
INDICE DE EFECTIVO			INDICE DE EFECTIVO		
EFFECTIVO	1.168.233,84	7,29	EFFECTIVO	17.473,95	0,23
PASIVOS CORRIENTE	160.224,53		PASIVOS CORRIENTE	75.033,29	

INTERPRETACIÓN

Es importante saber que el efectivo con el que cuenta la empresa para pagar de manera inmediata a sus acreedores es el disponer en el 2015 de USD 7,29. Incrementado en relación al año 2014.

- **Índice de Capital Ajeno**

2015			2014		
INDICE DE CAPITAL AJENO			INDICE DE CAPITAL AJENO		
PASIVO TOTAL	4.152.328,24	46,99	PASIVO TOTAL	3.472.436,91	78,86
ACTIVO TOTAL	8.837.511,49		ACTIVO TOTAL	4.403.237,18	

INTERPRETACIÓN

Este indicador nos dice que el 46,99% de los activos totales de la empresa Nexusterra corresponde al capital ajeno para el año 2015 para lo cual ha disminuido en relación al año 2014 en un 78,86%

- **Índice de Capital Propio**

2015			2014		
INDICE DE CAPITAL PROPIO			INDICE DE CAPITAL PROPIO		
PATRIMONIO TOTAL	4.685.183,25	53,01	PATRIMONIO TOTAL	930.800,27	21,14
ACTIVO TOTAL	8.837.511,49		ACTIVO TOTAL	4.403.237,18	

INTERPRETACIÓN

Para el año 2015 es el 53,01% de los activos totales de la empresa corresponden al capital propio o que está financiado por sus dueños, teniendo un incremento en relación al año 2014 que fue del 21,14%.

- **Índice de Pasivo a Capital**

2015			2014		
INDICE DE PASIVO A CAPITAL			INDICE DE PASIVO A CAPITAL		
PASIVO TOTAL	4.152.328,24	88,63	PASIVO TOTAL	3.472.436,91	373,06
PATRIMONIO TOTAL	4.685.183,25		PATRIMONIO TOTAL	930.800,27	

INTERPRETACIÓN

Este índice para el 2015 indica que las deudas representan el 88,63% con relación al patrimonio de la empresa. Teniendo una disminución en relación al año 2014 que fue de 373,06% Se puede cubrir las deudas con el 88,63% del capital propio.

- **Índice de Activo Fijo y Patrimonio**

2015			2014		
INDICE DE ACTIVO FIJO Y PATRIMONIO			INDICE DE ACTIVO FIJO Y PATRIMONIO		
ACTIVO NO CORRIENTE	7.512.516,84	160,35	ACTIVO NO CORRIENTE	3.957.217,99	425,14
PATRIMONIO TOTAL	4.685.183,25		PATRIMONIO TOTAL	930.800,27	

INTERPRETACIÓN

Para el año 2015 el resultado nos indica que el 160,35% del patrimonio de la empresa está invertido en activos no corrientes. Es una inversión considerable teniendo en cuenta que la empresa se dedica a la construcción de proyectos de vivienda de interés social.

- **Rotación de la Inversión**

2015

2014

ROTACIÓN DE LA INVERSIÓN			ROTACIÓN DE LA INVERSIÓN		
VENTAS ANUALES	512.914,32	0,06	VENTAS ANUALES	374.322,86	0,09
ACTIVOS TOTALES	8.837.511,49		ACTIVOS TOTALES	4.403.237,18	

INTERPRETACIÓN

El resultado indica que la inversión ha girado 0,06 veces en el año 2015, teniendo una disminución en relación al 2014 que fue de 0,09. Para evaluar la bondad de este resultado es necesario saber que la actividad de la empresa es la construcción de viviendas de interés social, para la duración del ciclo del producción y ventas, es muy aceptable las veces que ha girado en el año.

- **Rotación del Capital de Trabajo**

2015

2014

ROTACIÓN DE CAPITAL DE TRABAJO			ROTACIÓN DE CAPITAL DE TRABAJO		
VENTAS ANUALES	512.914,32	0,44	VENTAS ANUALES	374.322,86	1,01
CAPITAL DE TRABAJO	1.164.770,12		CAPITAL DE TRABAJO	370.985,90	

INTERPRETACIÓN

El capital de trabajo ha girado 0,44 veces en el año 2015, esto se da por la actividad de la construcción de viviendas que es la actividad principal de la empresa. Para la el año 2014 hubo una disminución de 1,01.

- **Rotación de Activo Fijo**

2015

2014

ROTACIÓN DEL ACTIVO FIJO			ROTACIÓN DEL ACTIVO FIJO		
VENTAS ANUALES	512.914,32	0,07	VENTAS ANUALES	374.322,86	0,09
ACTIVO NO CORRIENTE	7.512.516,84		ACTIVO NO CORRIENTE	3.957.217,99	

INTERPRETACIÓN

El activo no corriente ha girado 0,07 veces en las ventas durante el año 2015, teniendo una disminución en relación al año 2014 que fue de 0,09. Se justifica por la actividad de la construcción de viviendas.

- **Rendimiento de la Inversión**

2015			2014		
RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN			RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN		
UTILIDAD DESPUES DE IMPOTOS	71.765,56	0,81	UTILIDAD DESPUES DE IMPOTOS	60.026,57	1,36
ACTIVOS TOTALES	8.837.511,49		ACTIVOS TOTALES	4.403.237,18	

INTERPRETACIÓN

Para el año 2015 las utilidades de la empresa equivalen al 0,81% del valor de la inversión total de la misma, este índice resulta insuficiente. En relación al año 2014 que fue del 1,36%.

- **Rendimiento del Capital Propio**

2015			2014		
RENDIMIENTO DEL CAPITAL PROPIO			RENDIMIENTO DEL CAPITAL PROPIO		
UTILIDAD DESPUES IMPOTOS	71.765,56	1,53	UTILIDAD DESPUES IMPOTOS	60.026,57	6,45
PATRIMONIO	4.685.183,25		PATRIMONIO	930.800,27	

INTERPRETACIÓN

En el 2015 el capital propio ha tenido una utilidad del 1,53% en relación al año 2014 que fue 6,45%, siendo una disminución muy relevante entre los dos años.

- **Utilidades por acción**

2015

2014

UTILIDAD POR ACCIÓN			UTILIDAD POR ACCIÓN		
UTILIDAD DESPUES IMPTOS	71.765,56	89,71	UTILIDAD DESPUES IMPTOS	60.026,57	75,03
NÚMERO DE ACCIONES	800,00		NÚMERO DE ACCIONES	800,00	

INTERPRETACIÓN

Cada acción del capital de la empresa ha recibido una ganancia de \$89,71 en el año 2015, del análisis por acción en circulación, disminuyendo en relación al 2014 que fue de 75,03%.

INFORME DEL ANÁLISIS FINANCIERO

El trabajo de evaluación de la rentabilidad económica y financiera aplicada a los Estados de: Situación Financiera y Estado de Resultados de la Empresa NEXUSTERRA S.A., se realizó con el fin de llegar a determinar cuál es la posición económica y financiera de la entidad sujeta a estudio, y por ende llegar a determinar los correctivos necesarios con el fin de incrementar la rentabilidad de la empresa.

Examinados los Estados Financieros como son: El Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados del periodo 2014 y 2015 mediante una evaluación a la estructura tanto económica como financiera, con el fin de determinar el rubro de cada una de las cuentas de la compañía, además se aplicó un análisis comparativo para conocer la variación de las cuentas que ha existido de un año a otro, la aplicación de diferentes indicadores financieros para conocer si la compañía es solvente, rentable y si tiene liquidez; además se aplicó el punto de equilibrio para determinar su nivel de ingresos y gastos

Los resultados que se presentan a continuación reflejan la siguiente situación: En el año 2014 el Activo Corriente presenta un valor de \$ 446.019,19 que equivale al 10,13%; el Activo Corriente del 2015 es de \$ 1'324.994,65 que equivale el 14,99% en donde se demuestra la integración de las cuentas: Efectivo y sus equivalentes de efectivo, Cuentas por Cobrar, donde la cuenta más representativa es Cuentas por Cobrar a socios que posee un valor de \$311.341,48 que equivale al 7,07% en el año 2014; en el año 2015 la cuenta más representativa tenemos nuevamente a Cuentas por cobrar clientes no relacionados con un valor de \$136.962,16 y que equivale al 1,55%.

Los Activos No Corrientes del año 2014 tienen un valor de \$ 3'957.217,99 que equivale al 89,87%; y para el año 2015 un valor de \$7'512.516,84 equivalente al 85,01%, la cuenta es Activos.

En la estructura del Pasivo Corriente del 2014 se obtuvo un valor de \$75.033,29 que equivale al 2,16%; y en el 2015 cuenta con un valor de \$160.224,53 que posee el 3,86%; donde se evidencia las cuentas más representativas son Impuesto a la renta y cuentas por pagar comerciales a proveedores.

Los Pasivos no Corrientes con un valor de \$3'397.403,62 que es el 97,84% para el 2014, y \$3'992.103,71 el 96,14% para el 2015, que corresponde a un endeudamiento en la Corporación Financiera Nacional, Produbanco, y Préstamos a Socios que se han realizado con la finalidad de apalancar la construcción de las viviendas.

La cuenta del patrimonio ha tenido un crecimiento y representatividad por la Revalorización de terrenos realizada con un valor de \$930.800,27 para el 2014 que equivale al 21.14% y con un valor de \$4'685.183,25 para el 2015 que equivale al 53.01%.

Los Estados de Resultados de los años 2014 – 2015, en el cual se observa las variaciones importantes en cada grupo de ingresos y gastos.

La estructura de los Ingresos del año 2014 se obtuvo un valor de \$ 374.322,86 y el año 2015 cuenta con un valor de \$512.914,32. Esto es por las ventas que se han realizado de viviendas.

Los Gastos no tienen variaciones importantes no existen cuentas que se merezcan una revisión entre cada año.

La empresa NEXUSTERRA S.A., puede hacer frente a sus obligaciones a corto plazo con los Activos Corrientes ya que por cada dólar que adeuda este posee 5,94 para el 2014, y 8,27 para el año 2015 lo que demuestra que la empresa ha tenido y tiene capacidad para tener más endeudamiento.

Razón Corriente la empresa para el año 2014 tiene \$5,94 por cada dólar que debe, Esta relación es un buen indicador de solvencia a corto plazo. Es importante verificar que no existan saldos en las cuentas bancarias y que se convierta en un dinero ocioso sin invertirlo en la producción. Para el 2015 La empresa tiene \$8,27 por cada dólar que debe, Esta relación es un buen indicador de solvencia a corto plazo. Eso quiere decir que tiene una capacidad de 7,29 ctvs. Para volverse a endeudar.

El capital de trabajo se ha incrementado debido a mayores activos corrientes en el 2015. Lo que se puede interpretar como demasiado alto, pero en la industria de la construcción es un monto estimado necesario por la inversión inicial que se debe hacer en las obras de infraestructura como movimientos de tierra, lastrados, estudios, compras anticipadas de bienes para obtener costo beneficio.

El capital de trabajo de un negocio es equivalente al activo corriente del mismo, pero el capital de trabajo neto es la diferencia entre activo y pasivo corriente.

Es importante saber que el efectivo con el que cuenta la empresa para pagar de manera inmediata a sus acreedores es el disponer en el 2015 de USD 7,29. Incrementado en relación al año 2014.

Este indicador nos dice que el 46,99% de los activos totales de la empresa corresponde al capital ajeno para el año 2015; ha disminuido en relación al año 2014 en un 78,86%.

Para el año 2015 es el 53,01% de los activos totales de la empresa corresponden al capital propio o que está financiado por sus dueños para teniendo un incremento en relación para el año 2014 que fue del 21,14%.

Este índice para el 2015 indica que las deudas representan el 88,63% con relación al patrimonio de la empresa. Teniendo una disminución en relación al año 2014 que fue de 373,06% Se puede cubrir las deudas con el 88,63% del capital propio.

Para el año 2015 el resultado nos indica que el 160,35% del patrimonio de la empresa está invertido en activos fijos. Es una inversión considerable teniendo en cuenta que la empresa se dedica a la construcción de proyectos de vivienda de interés social.

El resultado indica que la inversión ha girado 0,06 veces en el año 2015, teniendo una disminución en relación al 2014 que fue de 0,09. Para evaluar la bondad de este resultado es necesario saber que la actividad de la empresa es la construcción de viviendas de interés social, para la duración del ciclo del producción y ventas, es muy aceptable las veces que ha girado en el año.

El capital de trabajo ha girado 0,44 veces en el año 2015, esto se da por la activada de la construcción de viviendas que es a lo que se dedica la empresa. Con una disminución de 1,01 veces del año 2014.

El activo fijo neto ha girado 0,07 veces en las ventas durante el año 2015, teniendo una disminución en relación al año 2014 que fue de 0,09. Se justifica por la actividad de la construcción de viviendas.

Para el año 2015 las utilidades de la empresa equivalen al 0,81% del valor de la inversión total de la misma, este índice resulta insuficiente. En relación al año 2014 que fue del 1,36%.

En el 2015 el capital propio ha tenido una utilidad del 1,53% en relación al año 2014 que fue 6,45%, siendo una disminución muy relevante entre los dos años.

Cada acción del capital de la empresa ha recibido una ganancia de \$89,71 en el año 2015, del análisis por acción en circulación, en relación al 2014 que fue de 75,03%.

INFORME RESUMIDO PARA TOMA DE DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS.

Con la finalidad de que la empresa tenga parámetros de medición ya que en el Ecuador no existen parámetros de comparación para el caso de la industria de la construcción, hemos considerado conveniente tener en cuenta lo que la SERCOP Servicio de Compras Públicas administra para el tema de indicadores financieros:

ÍNDICE DE SOLVENCIA

Razón Corriente: La empresa para el año 2014 tiene \$5,94 por cada dólar que debe, Esta relación es un buen indicador de solvencia a corto plazo. Es importante verificar que no existan saldos en las cuentas bancarias y que se convierta en un dinero ocioso sin invertirlo en la

producción. Para el 2015 La empresa tiene \$8,27 por cada dólar que debe, Esta relación es un buen indicador de solvencia a corto plazo. Eso quiere decir que tiene una capacidad de 0,81 ctvs. Para volverse a endeudar.

Tabla 5 Razón Corriente

Año 2014	Año 2015	SERCOP	RECOMENDACIÓN
5,94	8.27	<a 1.0	Para este indicador de solvencia es importante que la empresa mantenga este promedio, porque estará en la capacidad de acceder a contratos con el estado en cualquier momento, esto es una fortaleza y oportunidad de negocio.

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO

Índice de Capital ajeno: Este indicador nos dice que al 2014 el 78,86% de los activos totales de la empresa corresponde al capital ajeno; o que el 78,86% del activo está financiado por terceros. Y al 2015 el 46,99% de los activos totales corresponde al capital ajeno; o que el 46,99% del activo está financiado por terceros.

Índice de Capital propio: Para el 2014 indica que el 21,14% de los activos totales de la empresa corresponden al capital propio o que está financiado por sus dueños, el 2015 este índice indica que el 53,01% de los activos totales de la empresa corresponden al capital propio o que está financiado por sus dueños.

Tabla 6 Razón Endeudamiento

Año 2014	Año 2015	SERCOP	RECOMENDACIÓN
21,14	53,01	>a 1.5	Para este indicador de endeudamiento la empresa mantiene sobre el promedio, está en capacidad de acceder a contratos con el estado en cualquier momento, esto es una fortaleza y oportunidad de negocio.

ÍNDICE DE RENTABILIDAD

Rendimiento de la Inversión el 2014 el resultado nos indica que las utilidades de la empresa equivalen al 1,36% del valor de la inversión total de la misma. Para el año 2015 el resultado nos indica que las utilidades de la empresa equivalen al 0,81% del valor de la inversión total de la misma. Si la política de la empresa es alcanzar un 8% de rendimiento en el proyecto actual, este índice resulta insuficiente.

Rendimiento del Capital propio el 2014 el índice nos explica que el capital propio ha tenido una utilidad del 6,45% en el año, el 2015 el índice nos explica que el capital propio ha tenido una utilidad del 1,53% en el año. Es aceptable en comparación a los rendimientos que pueden tener otras empresas constructoras de este medio que se dedican a construcción de proyectos de vivienda que no son direccionados al plan social.

Tabla 7 Razón de Rentabilidad

Año 2014	Año 2015	SERCOP	RECOMENDACIÓN
6,45	1,53	>a 1.5	Para este indicador de rendimiento la empresa mantiene sobre el promedio, está en capacidad de acceder a contratos con el estado en cualquier momento, esto es una fortaleza y oportunidad de negocio.

La recomendación luego de realizado el análisis financiero concluye que se debe mantener los negocios siempre teniendo en cuenta el buen uso de la liquidez, no mantener las cuentas de ahorros saldos superiores a \$50.000,00 porque se convertirían en saldos mal invertidos.

La empresa tiene un sistema de endeudamiento bastante razonado al tener préstamos de los accionistas a corto y largo plazo y con el sistema financiera préstamos a largo plazo sin plazos vencidos lo que hace que la deuda vaya disminuyendo de un año a otro lo que reduce el costo financiero para la empresa. Es importante seguir con ese esquema.

El mantener el capital sin variaciones de crecimiento es importante porque no va a tener que realizar pagos elevados de impuesto a la renta como anticipos y lo que hace es mantener un patrimonio relacionado y vinculado tanto con la relación del monto de activos y pasivos.

g. Discusión

En la Empresa NEXUSTERRA S.A., se procedió a realizar una observación que permitió en el área administrativa – financiera, evidenciar la falta de herramientas gerenciales para un Análisis Financiero que da a conocer al Gerente General, la liquidez, rentabilidad, eficiencia, y de esa manera contar con un instrumento efectivo que ayude a la toma de decisiones.

El no realizar un análisis de los Estados Financieros a la empresa sujeta a estudio, dificulta el control de la eficiencia y eficacia en el logro de los objetivos, por lo que la presente investigación pretende dar una guía con la cual los administradores de la empresa contraten o promocionen a un funcionario con conocimientos contables financieros para que determine las debilidades en la administración del efectivo, así como contar con un profesional que se encargue de realizar un análisis.

El presente trabajo de investigación tiene como aporte principal el poner un medio que permita conocer el grado de liquidez, la capacidad de endeudamiento y la rentabilidad.

Finalmente se considera la importancia que es realizar los análisis de los Estados Financieros anuales, para que permita evaluar los resultados de la información financiera de uno o más periodos para en el futuro proyectarse con la realidad y no afecte a la empresa y a su vez su actividad económica.

h. Conclusiones

- Los Estados Financieros de la empresa presentados al final de cada periodo contable no han sido objeto de un análisis financiero ni la empresa cuenta con personal capacitado para la preparación de una herramienta que sirve para la toma de decisiones a la administración.
- De acuerdo a las investigaciones realizadas, se puede determinar que la empresa, no cuenta con un sistema de control financiero que normalice y regule las actividades de la empresa.
- La empresa NEXUSTERRA S.A., puede hacer frente a sus obligaciones a corto plazo con los activos corrientes, ya que por cada dólar que adeuda para el año 2014 que fue de 5,94 en comparación del año 2015 obtuvo el 8,27, demuestra que la empresa ha tenido y tiene capacidad para poder cubrir sus obligaciones.
- El objetivo establecido en el proyecto de investigación se ha cumplido a cabalidad mediante el desarrollo del presente trabajo; por cuanto se ha desarrollado el Análisis de los Estados Financieros en los años 2014 y 2015, con finalidad se entrega los resultados al gerente de la compañía, para que le permita mejorar en la toma de decisiones en la constructora y así pueda hacer inversiones favorables para su crecimiento.

i. Recomendaciones

- Los administradores, deben mejorar la gestión financiera en la toma de decisiones al contar con personal capacitado que prepare herramientas de análisis financiero para la toma de decisiones.
- Aplicar los procedimientos propuestos para la administración de recursos financieros y de esta manera lograr un mejor manejo de los bienes económicos en los procesos efectuados y en la toma de decisiones.
- Realizar un análisis a los Estados Financieros cada año; con la finalidad de conocer la liquidez, solvencia, endeudamiento y rentabilidad.
- Tomar en cuenta el informe financiero presentado, el mismo que pone a disposición toda la información económica y financiera de la Empresa NEXUSTERRA S.A., con un criterio profesional, con el fin de favorecer en la toma de decisiones.

j. Bibliografía

(s.f.). Colombia.

BLOCK Stanley, H. G. (2001). *Fundamentos de Gerencia Financiera*. Mexico: Irwin McGraw Hill, Novena Edición.

CAMPOS, E. (2010). *CONTABILIDAD FINANCIERA*. GUAYAQUIL: CODEGE ECUADOR.

COMPAÑÍAS, S. D. (2014). *RESOLUCIONES DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS*. QUITO: CORPORACIÓN DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES.

DÁVALOS, N. (2010). *Enciclopedia Básica de Administración Contabilidad y Auditoría*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

ESPEJO, L. B. (2010). *CONTABILIDAD GENERAL*. LOJA ECUADOR: EDILOJA CIA. LTDA.

GITMAN L., Z. C. (2012). *PRINCIPIOS DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA*. MEXICO DF: PEARSON EDUCACION.

GUAJARDO, G. (2010). *CONTABILIDAD FINANCIERA*. MÉXICO DF: MCGRAW-HILL.

MOLINA, A. (2012). *ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS*. QUITO: GRAFICOS IMPRETEC.

NIC1. (2012). *NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD*. ESTADOS UNIDOS: Mc Graw Hill.

NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD NIC 7. (2012). NIC 7., (pág. 13 a la 17).

Oscar, G. (2012). *Administración Financiera fundamentos y Aplicaciones*. Colombia.

RANDALL, G. (2010). *PRINCIPIOS DE MAKETING*. MEXICO: THOMSON.

Ross Stephen A. (2012). *FINANZAS CORPORATIVAS*. MÉXICO: MC GRAW HILL.

Ross, S. (2010). *Finanzas Corporativas*. México: Mc Graw Hill.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS. (2010). *NIIF*. QUITO: REGISTRO OFICIAL N°348.

VAN HORNE, J. C. (2010). *FUNDAMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA*. MEXICO: PERASON EDUCACION.

k. Anexos



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NUMERO RUC: 1791318579001
RAZON SOCIAL: NEXUSTERRA S.A.
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: RUIZ NICOLALDE JAIME RODRIGO
CONTADOR: BEDON CASTILLO MARLON DANILO

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 06/06/1996 FEC. CONSTITUCION: 06/06/1996
FEC. INSCRIPCION: 11/07/1996 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 20/02/2013

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES REALIZADAS POR

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: EL BATAN Calle: AMAZONAS Número: 26146 Intersección: LA NIÑA
Referencia ubicación: DIAGONAL AL HOTEL MARRIOTT Telefono Trabajo: 022222904 Email: jrnm2006@gmail.com

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

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

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 002 ABIERTOS: 2
JURISDICCION: \ REGIONAL NORTE\ PICHINCHA CERRADOS: 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: LRSIGSI Lugar de emisión: QUITO/AV. GALO PLAZA Fecha y hora: 14/03/2013 13:14:31

NEXUSTERRA S.A.
BALANCE GENERAL
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 .

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		446,019.19
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		17,473.95
Banco ProduBanco	12,845.84	
Banco Pacifico	804.64	
Cooperativa COAC	3,823.47	
CUENTAS POR COBRAR		402,926.17
Clientes No Relacionados	91,584.69	
Cuentas por Cobrar Socios	311,341.48	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		25,619.07
Anticipos Proveedores	6,691.01	
Anticipo 1era y 2da Cuota Renta 2014	18,928.06	
ACTIVO NO CORRIENTE		
ACTIVOS FIJOS		3,957,217.99
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES		
CONSTRUCCIONES Y OBRAS EN CURSO		3,957,217.99
Construcciones en Curso	3,957,217.99	
TOTAL DEL ACTIVO		<u>4,403,237.18</u>
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE		75,033.29
CUENTAS POR PAGAR		35,108.72
15% Participacion Trabajadores	15,089.64	
Sueldos por Pagar	3,795.33	
Iess por Pagar	1,084.21	
Beneficios Sociales	8,945.31	
Anticipo Renta 2014 por Pagar	6,194.23	
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES		
PROVEEDORES POR PAGAR LOCALES		39,924.57
Proveedores	39,924.57	
PASIVO NO CORRIENTE		3,397,403.62
OBLIGACIONES FINANCIERAS		
PRESTAMOS BANCARIOS		1,297,314.20
Corportacion Financiera Nacional	1,297,314.20	
ANTICIPOS CLIENTES		538,424.03
Anticipos Clientes	538,424.03	
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS		1,442,316.08
Prestamos Socios	1,442,316.08	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
CUENTAS POR PAGAR		9,564.44
Cuentas por Pagar -Convenio EPMAPA	9,564.44	
VENTAS DIFERIDAS		109,784.87
Ventas Futuras	109,784.87	
TOTAL DEL PASIVO		<u>3,472,436.91</u>

CR

PATRIMONIO

CAPITAL

APORTACIONES DE SOCIOS

Aportes

800.00

800.00

930,800.27

APORTES

FUTURA CAPITALIZACION

Aporte Futura Capitalizacion

829,461.94

829,461.94

RESERVAS

OTRAS RESERVAS

Reserva Legal

10,751.27

10,751.27

ADOPCION NIIF

ADOPCION NIIF

Adopcion NIIF Primera vez

-7,318.37

-7,318.37

RESULTADOS ACUMULADOS

RESULTADOS ACUMULADOS

Resultados Acumulados

37,078.85

37,078.85

RESULTADOS DEL EJERCICIO

UTILIDA DEL PERIODO

Utilidad Neta 2014

60,026.57

60,026.57

TOTAL DEL PATRIMONIO

930,800.27

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO

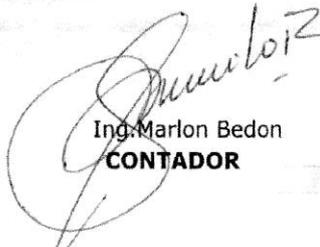
4,403,237.18


Ing. Manzano Paola
GERENTE GENERAL


Ing. Marlon Bedon
CONTADOR

NEXUSTERRA S.A.DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 .
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

<u>INGRESOS</u>		
<u>OPERACIONALES</u>		<u>374,322.86</u>
Ventas	374,322.86	
TOTAL DEL INGRESOS		<u>374,322.86</u>
<u>COSTOS OPERACIONALES</u>		
<u>COSTOS DE CONSTRUCCION</u>		<u>257,857.34</u>
Costo de Ventas	257,857.34	
UTILIDAD BRUTA		116,465.52
<u>GASTOS NO OPERACIONALES</u>		<u>15,867.94</u>
<u>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</u>	<u>15,867.94</u>	
Sueldos y salarios	4,718.68	
Beneficios Sociales	929.84	
Aporte patronal	573.32	
Arriendos	6,696.43	
Suministros y Materiales	393.27	
Honorarios Profesionales	2,500.00	
Gastos Bancarios	56.41	
UTILIDAD OPERACIONAL		100,597.58
15% TRABAJADORES		15,089.64
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		85,507.94
IMPUESTO CAUSADO		18,811.75
UTILIDAD ANTES DE RESERVAS		66,696.19
RESERVA LEGAL		6,669.62
UTILIDAD NETA		60,026.57

Ing. Manzano Paola
GERENTE GENERAL
Ing. Marlon Bedon
CONTADOR

NEXUSTERRA S.A.
BALANCE GENERAL
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		1,324,994.65
Caja Chica	450.00	1,168,233.84
Banco ProduBanco	15,589.26	
Credisocio	1,324.63	
Banco Pacifico	1,150,869.95	
CUENTAS POR COBRAR		156,760.81
Clientes No Relacionados	136,962.16	
Anticipo Impuesto a la Renta del periodo	19,798.65	
ACTIVO NO CORRIENTE		
ACTIVOS FIJOS		7,512,516.84
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES		
CONSTRUCCIONES Y OBRAS EN CURSO		7,512,516.84
Construcciones en Curso	7,512,516.84	
TOTAL DEL ACTIVO		<u>8,837,511.49</u>
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS POR PAGAR		160,224.53
Sueldos por Pagar	3,475.12	60,073.66
Iess por Pagar	784.30	
Beneficios Sociales	2,204.40	
Retenciones por Pagar	1,227.81	
15% Participacion Trabajadores	16,236.55	
Impuesto a la Renta por Pagar	20,241.57	
Anticipo Renta por Pagar	14,865.12	
Otras Cuentas por Pagar	1,038.79	
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES		
PROVEEDORES POR PAGAR LOCALES		100,150.87
Proveedores	100,150.87	
PASIVO NO CORRIENTE		
OBLIGACIONES FINANCIERAS		3,992,103.71
PRESTAMOS BANCARIOS		2,155,438.06
Corportacion Financiera Nacional	2,005,438.06	
ProduBanco	150,000.00	
ANTICIPOS CLIENTES		201,874.83
Anticipos Clientes	201,874.83	
CUENTAS POR PAGAR		
RELACIONADAS		1,631,400.71
Prestamos Socios	1,631,400.71	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
CUENTAS POR PAGAR		3,390.11
Cuentas por Pagar -Convenio EPMAPA	3,390.11	
TOTAL DEL PASIVO		<u>4,152,328.24</u>

PATRIMONIO

<u>CAPITAL</u>			4,685,183.25
<u>APORTACIONES DE SOCIOS</u>			
Aportes	800.00	800.00	
<u>APORTES</u>			
<u>FUTURA CAPITALIZACION</u>			1,429,618.81
Aporte Futura Capitalizacion	1,429,618.81		
<u>RESERVAS</u>			
<u>OTRAS RESERVAS</u>			4,160.21
Reserva Legal	4,160.21		
<u>ADOPCION NIIF</u>			
<u>ADOPCION NIIF</u>			-7,318.37
Adopcion NIIF Primera vez	-7,318.37		
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>			
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>			84,469.92
Resultados Acumulados	84,469.92		
<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u>			
<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u>			71,765.56
Utilidad del Ejercicio	71,765.56		
<u>REVALORIZACION ACTIVOS</u>			
<u>REVALORIZACION ACTIVOS</u>			3,101,687.12
Revalorizacion de Terrenos	3,101,687.12		
<u>TOTAL DEL PATRIMONIO</u>			<u>4,685,183.25</u>
<u>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</u>			<u>8,837,511.49</u>

Ing. Manzano Paola
GERENTE GENERAL


Ing. Marlon Bedon
CONTADOR

NEXUSTERRA S.A.
 DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

<u>INGRESOS</u>		
<u>OPERACIONALES</u>		<u>512,914.32</u>
Ventas 0%	512,914.32	
TOTAL DEL INGRESOS		<u><u>512,914.32</u></u>
<u>COSTOS OPERACIONALES</u>		
<u>COSTOS DE CONSTRUCCION</u>		<u>354,910.90</u>
Costo de Ventas	354,910.90	
UTILIDAD BRUTA		158,003.42
<u>GASTOS NO OPERACIONALES</u>		<u>49,759.75</u>
<u>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</u>		<u>49,759.75</u>
Sueldos y salarios	13,366.80	
Beneficios Sociales	2,227.80	
Aporte patronal	1,624.07	
Gastos Operacionales	10,214.88	
Suministros y Materiales	12,445.41	
Honorarios Profesionales	7,839.59	
Gastos Bancarios	2,041.20	
UTILIDAD OPERACIONAL		108,243.67
15% TRABAJADORES		16,236.55
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		92,007.12
IMPUESTO CAUSADO		20,241.57
UTILIDAD DEL EJERCICIO		71,765.56



Ing. Manzano Paola
GERENTE GENERAL

Ing. Marlon Bedon C.
CONTADOR



Oficio No. 0004-2016-NT-SDT
Santo Domingo, 01 de enero 2016

Dra. Mg. Sc.
Natalia Largo
Coordinadora de la Carrera de Contabilidad y Auditoría de la Med-UNL
Ciudad.-

Yo **Manzano Silva Paola Estefanía**, Gerente de la Empresa Constructora "NEXUSTERRA S. A.", Ubicada en el Cantón de Santo Domingo – Provincia Santo Domingo de los Tsachilas.

A petición verbal de la parte interesada:

CERTIFICO

Que la señorita ARACELY ANABEL MONTERO TUFÍÑO, está autorizada para realizar la investigación de campo sobre "ANÁLISIS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA CONSTRUCTORA NEXUSTERRA S.A. EN LA CIUDAD DE SANTO DOMINGO, PERÍODO 2014 - 2015" en el cantón Santo Domingo de los Colorados, provincia de Santo Domingo de los Tsachilas, con la finalidad de realizar su tesis de grado. Todo trabajo que realice será sin dependencia laboral alguna.

Esto es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente

Ing. Paola Manzano Silva
GERENTE GENERAL
NEXUSTERRA S.A.

Santo Domingo, Av. 29 de Mayo 112 y Av. Quito
Telf: 2750753
Santo Domingo - Ecuador



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA

**“ANÁLISIS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA
CONSTRUCTORA NEXUSTERRA S.A. EN LA CIUDAD DE SANTO
DOMINGO, PERÍODO 2014 - 2015”**

PROYECTO DE TESIS, PREVIO A OPTAR EL
TÍTULO DE INGENIERO EN CONTABILIDAD Y
AUDITORIA.

AUTORA:
ARACELY MONTERO

Loja – Ecuador
2016

a. TEMA

“Análisis a los Estados Financieros de la Constructora NEXUSTERRA S.A. en la Ciudad de Santo Domingo, período 2014 - 2015”

b. PROBLEMÁTICA

El manejo financiero de una empresa constructora normalmente ha sido una condición empírica, ya que pocas veces el fundador es alguien más relacionado a la parte ingeniería o ajeno a la industria de la construcción, por lo cual, en la gran mayoría de los casos, no tienen la voluntad de tomar la decisión para designar a un responsable del área financiera, que generalmente debería ser un Contador Público Autorizado.

El análisis comparativo está siendo muy usado por las empresas en los últimos tiempos, para obtener información valiosa que ayude en la toma de decisiones que la encaminen a una mejora económica. Esta técnica de análisis consiste en comparar los estados financieros de dos o tres períodos contables y determinar los cambios que se hayan presentado en cada uno de estos, tanto de manera porcentual como absoluta, con el objetivo de detectar aquellas variaciones que puedan ser relevantes o significativas para la empresa.

En tal sentido, el análisis financiero cobra valor porque brinda a los gerentes y empleados e inversionistas de una empresa información objetiva, veraz, adecuada y necesaria que permite determinar el valor del activo, pasivo y patrimonio de la empresa para realizar proyecciones a futuro sobre el capital de la misma, así como su correcta inversión de recursos y una adecuada administración de sus gastos.

Sin embargo, y pese a la importancia del mismo, en la Constructora NEXUSTERRA S.A. no se efectúa un análisis contundente de los estados financieros, hecho que genera desinformación en los directivos y empleados de la empresa e inconvenientes a la hora de tomar decisiones financieras, en cuanto al estado de las cuentas cobrar, cuentas por pagar,

la recuperación de la cartera en base a las ventas realizadas o planillas facturadas, el rendimiento y los riesgos de inversión.

Este problema surge por la poca importancia que se le imprime a la ejecución de este tipo de análisis por parte de la directiva de la empresa, el desconocimiento de la directiva de la empresa sobre el valor e importancia de los análisis de los estados financieros, y finalmente falta de un control ejecutivo que exija la ejecución de los análisis comparativos y que lleve cuenta de los periodos en que se han efectuado y los resultados arrojados.

De no tomar medidas inmediatas para solucionar la problemática, la empresa pierde más tiempo de analizar la calidad de sus inversiones y la forma de cómo aumentar su capital y patrimonio de forma segura y rentable.

El manejo financiero de una empresa constructora normalmente ha sido una condición empírica, ya que el fundador es alguien más relacionado a la parte ingeniería de la construcción, por lo cual, en la gran mayoría de los casos, no tienen la voluntad de tomar la decisión para designar a un responsable del área financiera, que generalmente debería ser un Contador Público Autorizado.

El análisis comparativo está siendo muy usado por las empresas en los últimos tiempos, para obtener información valiosa que ayude en la toma de decisiones que la encaminen a una mejora económica. Esta técnica de análisis consiste en comparar los estados financieros de dos o tres períodos contables y determinar los cambios que se hayan presentado en cada uno de estos, tanto de manera porcentual como absoluta, con el objetivo de detectar aquellas variaciones que puedan ser relevantes o significativas para la empresa.

En tal sentido, el análisis financiero cobra valor porque brinda a los gerentes y empleados e inversionistas de una empresa información objetiva, veraz, adecuada y necesaria que permite determinar el valor del activo, pasivo y patrimonio de la empresa para realizar proyecciones a futuro sobre el capital de la misma, así como su correcta inversión de recursos y una adecuada administración de sus gastos.

Falta de Análisis e Indicadores en el Estados Financieros no permite la adecuada toma de decisiones.

c. JUSTIFICACIÓN

Es relevante porque permite controlar los valores reales en cuanto a los ingresos, gastos de ventas, gastos operativos, patrimonio y capital con el que cuenta la empresa, información que sería de gran utilidad a la hora de determinar las debilidades y amenazas del proceso de crecimiento, expansión y mantenimiento en el mercado por parte de la empresa.

El presente tema de investigación se justifica debido a que tiene relación con la carrera de Contabilidad y Auditoría, además servirá como medio de consulta para profesionales, docentes y estudiantes de las diferentes universidades de la ciudad y para poner en práctica los conocimientos adquiridos en la universidad así como en el lugar donde trabajo como asistente contable en el departamento de contabilidad de la constructora.

Y finalmente se crea precedentes en la empresa, funcionarios, clientes y terceros relacionados con la empresa, tales como bancos, futuros inversionistas, puesto que mostrará la realidad objetiva vivida en la empresa en un determinado período y será un punto de partida para futuras comparaciones encaminadas a las mejoras de la empresa y su crecimiento futuro.

d. OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Analizar la situación financiera de la empresa Constructora NEXUSTERRA S.A de la Ciudad de Santo Domingo período 2014 - 2015.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a. Realizar un diagnóstico de la situación económica y financiera por medio del análisis horizontal y con ello conocer las debilidades y fortalezas de la entidad para los períodos 2014-2015
- b. Aplicar indicadores financieros que permitan conocer el nivel de rentabilidad económica financiera en los años analizados.
- c. Comparar la situación financiera de la entidad para los períodos 2014-2015
- d. Sugerir los resultados obtenidos, proporcionando recomendaciones.

e. MARCO TEÓRICO

A continuación se presentan los aspectos teóricos relacionados al tema, los mismos que están compuestos por los aspectos más relevantes de los estados financieros su proceso de análisis y la normativa legal correspondiente:

Normas Internacionales de Contabilidad 1

(NIC1, 2012)El objetivo de esta Norma establece las bases para la presentación de los estados financieros de propósito general, para asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados

financieros de la misma entidad correspondientes a períodos anteriores, como con las otras entidades.

Estados Financieros

(GITMAN L., 2012), define todas las compañías recaban datos financieros sobre sus operaciones y transmiten esta información a las partes interesadas en forma de estados financieros. Los cuatro estados financieros principales para informar a los accionistas son: 1) El Estado de Resultados, 2) balance general, 3) Estado de cambio de patrimonio, 4) Estado de Flujo de efectivo.

Comentario: Como podemos observar en el concepto anterior, los estados financieros son el resultado del sistema contable, que comunican a sus usuarios la situación financiera y económica de la empresa.

Aplicación: Los estados financieros representan los documentos principales que utilizaremos para realizar los respectivos análisis, interpretación y proyección de los mismos en la empresa.

Estado de Resultados o de Pérdidas y Ganancias

(GITMAN L., 2012) Proporciona un resumen financiero de los resultados de las operaciones de la empresa durante el período determinado. Los más comunes son los estados de resultados que cubren el período de un año en una fecha determinada, por lo general al 31 de diciembre.

Comentario: El Estado de resultados muestra todos los ingresos y gastos de una empresa por un período, este refleja si en el período por el cual se elabora el mismo hubo utilidad o pérdida.

Balance General

(GITMAN L., 2012) Presenta una declaración resumida de la situación financiera de la empresa en un momento dado. El estado balance a los activos de la empresa (lo que posee) contra su financiamiento, que puede ser deuda (lo que debe) o capital (lo que proporcionaron los propietarios).

Comentario: El Balance general básicamente es un documento contable que se exige al final de un período fiscal (1año), arrastra información desde la creación de la empresa, reflejando la situación en una fecha determinada.

Estado del Flujo de Efectivo

(Oscar, 2012)Es un resumen de los flujos de efectivo durante el período en cuestión. El estado proporciona un resumen de los flujos de efectivo operativos de inversiones y de financiamiento de la empresa y los ajusta de acuerdo con los cambios en su efectivo y valores bursátiles durante el período.

Comentario: Es útil para la empresa, suministra a los usuarios de los estados financieros bases para poder evaluar la capacidad de generar efectivo equivalente al efectivo, así como sus necesidades de liquidez.

Estado de cambio de Patrimonio

(BLOCK Stanley, 2001)Ajusta la utilidad neta obtenida durante un año dado y todos los dividendos pagados, con el cambio en utilidades retenidas entre el inicio y el fin de ese año.

Comentario: Se pueden determinar el monto de las utilidades retenidas al final del período después del pago de impuesto.

Análisis Financiero

(GITMAN L., 2012) El análisis de los estados financieros se basa en el uso de razones o valores relativos, implica métodos de cálculo e interpretación de razones financieras para analizar y supervisar el desempeño de la empresa. Las fuentes básicas de dato para el análisis de razones son el estado de resultados y el balance general de la empresa.

Comentario: Es el diagnóstico de la situación económica y financiera de la empresa, satisface los objetivos tanto de agentes internos que buscan la maximización del valor de la empresa, como también de agentes externos que lo que buscan es evaluar la empresa para la toma de decisiones de inversión y control por parte de entidades como la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Interno y la Unidad de Análisis Financiero.

Razones o Indicadores Financieros

(GITMAN L., 2012) El análisis de razones financieras no es solamente el cálculo de una razón dada. Es más importante la interpretación del valor de la razón. Se necesita una base significativa de comparación para responder a preguntas como “¿es demasiado alta o demasiada baja?” y “¿Es buena o mala?” Es posible hacer dos tipos de comparaciones seccionales y de series de tiempo.

Comentario: Una razón financiera es una cantidad dividida en otra, pero la información obtenida es importante para los analistas y gerentes financieros a la hora de determinar la situación de la empresa.

Indicadores de Liquidez

(GITMAN L., 2012) Se mide por su capacidad para satisfacer obligaciones a corto plazo conforme se venzan. La liquidez se refiere a la solvencia de la posición financiera global de la empresa – la facultad con la que paga sus facturas. Puesto que un precursor común para un desastre o quiebra financiera es la baja o decreciente liquidez, estas razones financieras se ven como buenos indicadores líderes de problemas de flujo de efectivo.

Comentario: Se utiliza con el fin de determinar la capacidad de una empresa para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

Indicadores de Endeudamiento

(GITMAN L., 2012) Mide la proporción de activos totales financiados por los acreedores de la empresa. Cuando más alta es esta razón mayor es la cantidad de dinero de otras personas que se está usando para generar ganancias

Comentario: Los indicadores de endeudamiento nos muestra y ayuda a analizar la situación y tendencia que tiene la empresa usualmente para valorar la capacidad de repago de una deuda.

Indicadores de Rotación o Actividad

(GITMAN L., 2012) Mide la velocidad con la que varias cuentas se convierten en ventas o efectivo, es decir ingresos o egresos

Comentario: Lo anterior surge de un principio elemental en el campo de las finanzas, el nivel dice que “Todos los activos de una Empresa deben contribuir al máximo en el logro de los objetivos financieros de la misma,

de tal suerte que no conviene mantener activos improductivos e innecesarios”.

Indicadores de Rendimiento

(GITMAN L., 2012) Existen muchas medidas de rentabilidad como grupo, estas medidas facilitan a los analistas la evaluación de las utilidades de la empresa respecto de un nivel dado de ventas, de un nivel cierto de activos o de la inversión del propietario.

Comentario: Desde el punto de vista del inversionista, lo más importante de analizar con la aplicación de estos índices es la manera como se produce el Retorno de los valores invertidos en la Empresa (Rentabilidad del Capital Contable - ROE y Rentabilidad del Activo Total - ROI).

Análisis Horizontal

(Ross, 2010) Se ocupa de los cambios en las cuentas individuales de un periodo a otro y por lo tanto, requiere de 2 o más Estados Financieros de la misma clase, presentados para periodos diferentes.

Es un análisis dinámico, porque se ocupa del cambio de cada uno de los valores de uno a otro período.

Consideremos, los Estados de dos o más años, creamos una tercera columna para calcular el incremento o decremento de cada cuenta en términos absolutos (en USD \$). Finalmente, en una cuarta columna calculamos la variación relativa o porcentaje de variación, el cual resulta de dividir la Variación Absoluta (tercera columna) por el valor del primer año (primera columna).

Comentario

El realizar el análisis horizontal va permitir que se puedan obtener variaciones tanto en valores absolutos como relativos que nos permiten a simple vista dirigirnos a ver qué ocasiono estas variaciones.

f. METODOLOGÍA

La realización de la investigación radica especialmente en la correcta selección y unificación de métodos, técnica, coherente con la naturaleza del problema objeto de transformación.

Método Científico

(Ast03) Tiene por finalidad buscar, encontrar y capturar un fenómeno tal como se da en la realidad, con todas las características y rasgos, seguidos de una interpretación.

En este sentido para el desarrollo de este proyecto se va a tomar la realidad financiera de la Constructora NEXUSTERRA S.A. para comparar los períodos 2012 - 2014, y luego emitir conclusiones útiles para la empresa.

Método Deductivo

(Ast03) Mediante la utilización se analizará los conocimientos generales de las leyes y disposiciones, para luego llegar a determinar los conceptos que se van a utilizar en el Marco Teórico.

Método Inductivo

(Ast03) Mediante el cual se revisará, estudiará y analizará toda la documentación legal que tenga la empresa y que sirva como fuente para los registros contables con la finalidad de llegar a conclusiones generales respecto a su propiedad y veracidad.

Método descriptivo

Ayudará a narrar las falencias que ocasionan los problemas de la compañía, hechos contables, conclusiones y recomendaciones, no se limitara a la simple recolección de datos, sino que procurara la interpretación y análisis.

Fuentes de información

En este proyecto las fuentes de información las constituyen las personas que laboran en el departamento de administración de la Constructora NEXUSTERRA S.A., ya que deberían estar al tanto del estado financiero de la empresa, su capital e ingresos.

Procedimiento de recolección de datos

Con el fin de obtener la información requerida para realizar el análisis comparativo de los estados financieros de la empresa NEXUSTERRA S.A. para los períodos 2014 – 2015 se utilizó el cuestionario como instrumento de recolección de información, esto ayudara a medir las variables en base a un conjunto de preguntas cerradas que deberán ser formuladas para obtener los resultados con el fin de conocer la situación financiera de la empresa.

Población o muestra

Se realizará a todos los empleados del área de contabilidad, al Gerente General, al Presidente y Contador de la empresa así como al personal administrativo que tenga un nivel ejecutivo.

h. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

ITEM	DESCRIPCION	DETALLE	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
1	Viajes Técnicos	Visitas al Lugar de la Investigación	3	días	50,00	150,00
2	Internet	Consulta , descargas página web	40	horas	0,80	32,00
3	Transporte	Realizar consultas entrevistas	50	unid	2,00	100,00
4	Impresión Tesis	Borrados , original tesis	800	unid	0,15	120,00
5	Suministros	Empastado anillado Cd, copias folletos	1	unid	150,00	150,00
6	Varios	Llamadas, imprevistos, etc.	1	unid	80,00	80,00
TOTAL						632,00

El presupuesto y financiamiento de este proyecto proviene de los ingresos que percibo como empleada de la empresa NEXUSTERRA S.A. y del apoyo de mis padres quienes me ayudan con el aporte económico.

i. BIBLIOGRAFÍA

Referencias

(s.f.). Colombia.

BLOCK Stanley, H. G. (2001). *Fundamentos de Gerencia Financiera*. Mexico: Irwin McGraw Hill, Novena Edición.

CAMPOS, E. (2010). *CONTABILIDAD FINANCIERA*. GUAYAQUIL: CODEGE ECUADOR.

COMPAÑÍAS, S. D. (2014). *RESOLUCIONES DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS*. QUITO: CORPORACIÓN DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES.

DÁVALOS, N. (2010). *Enciclopedia Básica de Administración Contabilidad y Auditoria*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

ESPEJO, L. B. (2010). *CONTABILIDAD GENERAL*. LOJA ECUADOR: EDILOJA CIA. LTDA.

GITMAN L., Z. C. (2012). *PRINCIPIOS DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA*. MEXICO DF: PEARSON EDUCACION.

GUAJARDO, G. (2010). *CONTABILIDAD FINANCIERA*. MÉXICO DF: MCGRAW-HILL.

MOLINA, A. (2012). *ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS*. QUITO: GRAFICOS IMPRETEC.

NIC1. (2012). *NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD*. ESTADOS UNIDOS: Mc Graw Hill.

NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD NIC 7. (2012). NIC 7., (pág. 13 a la 17).

Oscar, G. (2012). *Administración Financiera fundamentos y Aplicaciones*. Colombia.

RANDALL, G. (2010). *PRINCIPIOS DE MAKETING*. MEXICO: THOMSON.

Ross Stephen A. (2012). *FINANZAS CORPORATIVAS*. MÉXICO: MC GRAW HILL.

Ross, S. (2010). *Finanzas Corporativas*. México: Mc Graw Hill.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS. (2010). *NIIF*. QUITO: REGISTRO OFICIAL N°348.

VAN HORNE, J. C. (2010). *FUNDAMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA*. MEXICO: PERASON EDUCACION.

ÍNDICE

CERTIFICACIÓN	II
AUTORÍA	III
CARTA DE AUTORIZACIÓN	IV
DEDICATORIA	V
AGRADECIMIENTO	VI
a. TÍTULO	1
b. RESUMEN	2
SUMMARY	4
c. INTRODUCCIÓN	6
d. REVISIÓN DE LITERATURA	8
e. MATERIALES Y MÉTODOS	44
f. RESULTADOS	47
g. DISCUSIÓN	79
h. CONCLUSIONES	80
i. RECOMENDACIONES	81
j. BIBLIOGRAFÍA	82
k. ANEXOS	83
ÍNDICE	109