



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**“Evaluación Financiera a la Empresa Inmobiliaria
Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda. en la Ciudad
de Loja, Periodos 2014 – 2015”**

Tesis Previa a optar el Grado y Título
de Ingeniera en Contabilidad y
Auditoría, Contador Público -
Auditor.

AUTORA:

María Judith Salinas Bravo.

DIRECTOR:

Ing. Rubén Darío Imaicela Carrión MBF.

1859

LOJA – ECUADOR

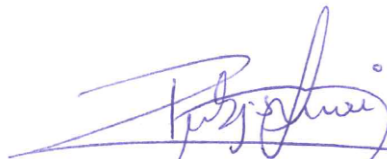
2017

ING. RUBÉN DARÍO IMAICELA CARRIÓN MBF. DOCENTE DE LA
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, DE LA FACULTAD
JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA, DE LA UNIVERSIDAD
NACIONAL DE LOJA Y DIRECTOR DE TESIS.

CERTIFICO:

Que el trabajo de tesis titulado: **“EVALUACIÓN FINANCIERA A LA EMPRESA INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA. EN LA CIUDAD DE LOJA, PERIODOS 2014 – 2015”**, elaborado por la Srta. María Judith Salinas Bravo, previa a optar el Grado y Título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, Contador Público- Auditor, ha sido dirigido bajo mi dirección y cumpliendo con las Normas Generales de la Universidad Nacional de Loja; autorizo su presentación ante el respectivo tribunal de grado.

Loja, noviembre de 2017.



ING. RUBÉN DARÍO IMAICELA CARRIÓN MBF.

DIRECTOR DE TESIS

AUTORÍA

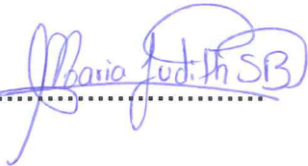
Yo, María Judith Salinas Bravo declaro ser autora del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido de la misma.

Las ideas y contenidos expuestos en el presente trabajo de tesis son de exclusiva responsabilidad de la autora.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi tesis en el Repositorio Institucional – Biblioteca Virtual.

Autora: María Judith Salinas Bravo

Firma:



Cédula: 1105157604

Fecha: Loja noviembre de 2017.

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

Yo, María Judith Salinas Bravo, declaro ser la autora de la tesis titulada “EVALUACIÓN FINANCIERA A LA EMPRESA INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA. EN LA CIUDAD DE LOJA, PERIODOS 2014 – 2015”, como requisito para optar el GRADO DE INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CONTADOR PÚBLICO AUDITOR; autorizo al sistema bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestren 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.

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

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 6 días del mes de noviembre 2017, firma la autora.

AUTORA: María Judith Salinas Bravo

FIRMA: 

CÉDULA: 1105157604

DIRECCIÓN: Loja, Barrio El Paraíso Occidental”

CORREO ELECTRÓNICO: majudithsb@gmail.com

TELÉFONO: 0988876188 - 072326520

DATOS COMPLEMENTARIOS:

DIRECTOR DE TESIS: Ing. Rubén Darío Imaicela Carrión, MBF.

TRIBUNAL DE GRADO:

Lic. Carlos Nelson Cobos Suárez, Mg. Sc. **Presidente**

Ing. Jorge Humberto Moncayo Flores, Mg. Sc **Vocal**

Dra. Lucia Alexandra Armijos Tandazo, Mgs. **Vocal**

DEDICATORIA

La presente tesis va dedicada primeramente a Dios, por ser nuestro Padre Celestial, quien nos ha dado la vida y nos ha brindado la sabiduría y fortaleza para luchar por nuestras metas profesionales y personales sin decaer en los momentos difíciles gracias a su amor incondicional.

Con mucho amor y cariño dedico todo mi esfuerzo, a mis adorados padres Gloria y Jorge, y en especial a mí amado hijo Mateo Javier, quienes han sido el pilar fundamental en mi vida brindándome su apoyo absoluto, para poder culminar el presente trabajo con éxito. A mis hermanos y hermanas Hugo, Nancy, Paulina, compañeros de trabajo y universidad, docentes, amigos y amigas por su inmenso cariño, consejos y soporte durante el desarrollo de mi formación académica sin su ayuda nunca hubiera podido culminar esta meta.

A todos ellos les agradezco desde el fondo de mi alma, es una gran satisfacción haber podido culminar esta meta con esmero y responsabilidad.

MARÍA JUDITH

A G R A D E C I M I E N T O

Expreso mi sincero agradecimiento a la Universidad Nacional de Loja, a la Facultad Jurídica Social y Administrativa, a la Carrera de Contabilidad y Auditoría, por brindarme la oportunidad de formarme como profesional; a todos los docentes por su orientación y paciencia al impartir sus conocimientos, pilares fundamentales en mi formación profesional.

Dejo constancia del agradecimiento infinito al Ing. Rubén Darío Imaicela Carrión MBF, por su tan acertada dirección en el presente trabajo de tesis.

Al Arq. Ramiro Antonio Vásquez Toledo, gerente propietario de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., a sus socios y contadora por haberme facilitado y permitido el acceso a la información necesaria para la realización de este trabajo de tesis; y en forma general a todos quienes colaboraron de una u otra forma.

LA AUTORA

a. TÍTULO

**“EVALUACIÓN FINANCIERA A LA EMPRESA INMOBILIARIA ALDEÁN
VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA. EN LA CIUDAD DE LOJA, PERIODOS
2014-2015”**

b. RESUMEN

El trabajo de tesis titulado “EVALUACIÓN FINANCIERA A LA EMPRESA INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA., DE LA CIUDAD DE LOJA DE LOS PERIODOS 2014 – 2015.”, se desarrolló con la finalidad de conocer y analizar la situación económica y financiera de la empresa, permitiendo al gerente tomar decisiones adecuadas en beneficio de la misma

Dando cumplimiento a los objetivos se “Determinó la estructura económica, financiera para conocer los diferentes rubros que intervienen en la posición económica de la constructora”. Misma que se inició con la recolección de la información, de la cual se realizó el análisis vertical y horizontal de los estados financieros de los años 2014 – 2015, obteniendo como resultado que en los activos corrientes existe una variante de (\$ -44.759,35) equivalente a (-4,98%) y en activos no corrientes al igual que el año 2014 un rubro de (\$ -7.542,84) lo que representa el (-8,17%) esto se debe a la depreciación que han sufrido los activos fijos. En los pasivos corrientes existe un aumento de \$ 93.915,78 lo que representa el 14,23% esto significa que las cuentas canceladas a los proveedores de la constructora ha cancelado a sus proveedores una parte, en cuanto al Pasivo no Corriente existe un aumento de \$ 34.709,19 lo que constituye el 0,00% esto es ocasionado por la adquisición de una obligación financiera a largo plazo en entidades financieras y en el Patrimonio se

registra un aumento de \$ 7.189,04 lo que representa el 4,55% indicando que esto se debe a una disminución en la utilidad neta la misma que no es favorable para la constructora.

Luego del análisis y revisión de los Estados Financieros se aplica los indicadores con los cuales se determina la liquidez, actividad y rentabilidad, Sistema Dupont, Eva, se evidencio la creación del valor de la empresa una vez que cubrió los costos de oportunidad del propietario y a su vez permitió conocer el nivel de operaciones que realiza la constructora.

Finalmente se realizó el informe de la Evaluación Financiera en donde se deja constancia de conclusiones y recomendaciones, las mismas que servirán para la toma de decisiones, con la finalidad de informar los resultados del Análisis de los Estados Financieros de los años 2014 – 2015, la aplicación de una Evaluación Financiera a la Inmobiliaria, la cual contiene sugerencias encaminadas a mejorar la gestión financiera y es recomendable realizarla anualmente.

ABSTRACT

The thesis work entitled "FINANCIAL EVALUATION TO THE REAL ESTATE COMPANY ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA., OF THE SHOP CITY OF THE PERIODS 2014 - 2015. ", was developed with the purpose of knowing and analyzing the economic and financial situation of the company, allowing the manager to make appropriate decisions for the benefit of the same.

Meeting the objectives was "Determined the economic and financial structure to know the different items that intervene in the economic position of the construction company." Which began with the collection of the information, from which the vertical and horizontal analysis of the financial statements for the years 2014 - 2015 was carried out, resulting in a decrease of (\$ -44.759,35) Equivalent to (-4.98%) and in non-current assets presents a decrease of (\$ -7,542.84), which represents (\$ -8,17%), as in 2014, due to the depreciation Have suffered from fixed assets. In current liabilities there is an increase of \$ 93,915.78 representing 14.23% this means that accounts canceled providers builder canceled their suppliers hand, regarding non-current liabilities exist up \$ 34.709,19 which is 0.00%, this is caused by the acquisition of a long-term financial obligation in financial institutions and in the Equity there is an increase of (\$ -7,189.04) which represents the (-4, 55%) indicating that this is due to a

decrease in net income which is not favorable to the construction company.

After the analysis and revision of the Financial Statements, the indicators that determine liquidity, activity and profitability are applied, Dupont System, Eva, the creation of the value of the company was evidenced once it covered the opportunity costs of the owner and In turn allowed to know the level of operations carried out by the construction company.

Finally, the report of the Financial Assessment was carried out, where conclusions and recommendations are recorded, which will be used to make decisions, in order to inform the results of the Analysis of the Financial Statements for the years 2014 - 2015, the Application of a Financial Evaluation to the Real Estate, which contains suggestions aimed at improving financial management and is recommended to be carried out annually.

c. INTRODUCCIÓN

La Evaluación Financiera es importante ya que contiene elementos procedimientos y conceptos que facilitan la medición encaminada directamente a observar el cumplimiento de los principios, metas y objetivos de una organización, así cuida de los recursos financieros de la empresa, la cual se centra en aspectos importantes como la rentabilidad, liquidez, eficiencia y endeudamiento, buscando siempre que los recursos financieros sean beneficiosos y líquidos al mismo tiempo.

Con el desarrollo del presente trabajo de tesis denominado “EVALUACIÓN FINANCIERA A LA EMPRESA INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA., DE LA CIUDAD DE LOJA DE LOS PERIODOS 2014 – 2015”; se pretende brindar un aporte a los accionistas y directivos de la compañía, siendo este un instrumento de gran importancia que contribuye a generar información relevante para la toma oportuna de decisiones que conlleven al fortalecimiento y progreso económico de manera legal y competitiva, lo que permitirá minimizar recursos y maximizar sus utilidades.

El trabajo de tesis está en concordancia con lo que establece el Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja, inicia con el **TÍTULO**, se describe en palabras resumidas el contenido de la investigación; **RESUMEN**, es una explicación breve del contenido de la

tesis que se presenta en castellano y en inglés; **INTRODUCCIÓN**, refleja la importancia del tema, el aporte a la compañía y la estructura del trabajo; **REVISIÓN DE LA LITERATURA**, aquí se describe los conceptos y definiciones necesarios e importantes relacionados con el tema de estudio; **MATERIALES Y MÉTODOS**, se describe los recursos y métodos que fueron utilizados para lograr resultados óptimos; **RESULTADOS**, se presenta el contexto institucional, se ejecuta la práctica y se realiza el análisis de la estructura económica y financiera la aplicación de indicadores financieros así también el Sistema Dupont con sus respectivas interpretaciones de los años sujetos a estudio para la generación de un informe; luego la **DISCUSIÓN**, es una confrontación entre cómo estaba la institución antes y como se beneficia con el desarrollo de la evaluación financiera.

Al finalizar el presente trabajo se expone las correspondientes **CONCLUSIONES** y **RECOMENDACIONES** en las que luego del trabajo realizado se presentan como alternativas y sugerencias de solución a ser aplicadas en la empresa.

En la **BIBLIOGRAFÍA** se indica los libros y todo el material bibliográfico utilizado durante toda la realización del presente trabajo, por último los **ANEXOS** donde se demuestran los Estados Financieros presentados por la entidad, Ruc, Registro Mercantil, Inventario de activos fijos, el Proyecto y sus documentos anexos que demuestran la legalidad del trabajo.

d. REVISIÓN DE LITERATURA

SOCIEDAD O COMPAÑÍA

“Las sociedades o compañía es un contrato entre dos o más personas estipulan poner algo en común (dinero, bienes, propiedad intelectual, servicios, industria o trabajo apreciables en dinero), con el fin de dividirse entre sí los beneficios que de ello provengan”.¹

Elementos de las sociedades

- ❖ **El elemento personal.-** que consiste en la pluralidad de personas que se aúnan con el fin de constituir la sociedad. En general se requiere por lo menos dos personas para constituir una sociedad o compañía, ya que en el Ecuador no se acepta la doctrina Institucionalista que da lugar a la fundación de compañías unipersonales.

- ❖ **El elemento patrimonial.-** consiste en el conjunto de bienes que se aportan para constituir el capital social y de trabajo de la entidad conformada. Este elemento puede consistir en dinero, bienes muebles o inmuebles, créditos personales a favor de los socios intervinientes,

¹ Organización Empresarial | Zona Económica (Zonaeconomica.com - Anónimo - Agosto Del 2009)

bienes inmateriales o propiedad intelectual tales como marcas, patentes, entre otros. (Art. 162 y 163 LC)

❖ **El elemento formal u objetivo.-** es un conjunto de reglas relativas a la forma o solemnidad de que se debe revestir al contrato que da origen a la sociedad como una individualidad de derecho; así como el fin común u objeto social que determina el aporte de medios de distinta naturaleza para conseguirlo. El fin debe tener un carácter lucrativo, pues lo que se pretende es obtener beneficios para repartirse entre los integrantes de la sociedad; y no se entienden como tales los puramente morales no apreciables en dinero, que son típicos de las fundaciones regladas por el Código Civil.

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

La compañía de responsabilidad limitada es la que se contrae entre tres o más personas, que solamente responden por las obligaciones sociales hasta el monto de sus aportaciones individuales y hacen el comercio bajo una razón social o denominación objetiva, a la que se añadirán, en todo caso, las palabras "Compañía Limitada" o su correspondiente abreviatura. Si se utilizare una denominación objetiva será una que no pueda confundirse con la de una compañía preexistente. Los términos comunes y los que sirven para determinar una clase de empresa, como "comercial",

"industrial", "agrícola", "constructora", etc., no serán de uso exclusivo e irán acompañados de una expresión peculiar.²"

El capital de la compañía estará formado por las aportaciones de los socios y no será inferior al monto fijado por el Superintendente de Compañías. Estará dividido en participaciones expresadas en la forma que señale el Superintendente de Compañías. El capital aportado no será menos de 400 dólares.

Las juntas generales al constituirse la compañía, el capital estarán íntegramente suscrito, y pagado por lo menos en el cincuenta por ciento de cada participación. Las aportaciones pueden ser en numerario o en especie y, en este último caso, consistir en bienes muebles o inmuebles que correspondan a la actividad de la compañía. El saldo del capital deberá integrarse en un plazo no mayor de doce meses, a contarse desde la fecha de constitución de la compañía son ordinarias y extraordinarias y se reunirán en el domicilio principal de la compañía, previa convocatoria del administrador o del gerente.

Aportes.- Se puede hacer en numerario y en especies, si es en el primer caso, se depositara en un banco a una cuenta especial denominada "integración de capital" a nombre de la compañía en formación, los

² Ley de Compañías, Codificación No. 000. RO/ 312 de 5 de noviembre de 1999, - Actualizada Ley Reformatoria LC – RO 591 MAY. 15,2009 – Estado Vigente, Última Reforma OCT. 13,2011; Artículo 92, Sección V, De la Compañía de Responsabilidad Limitada, Numeral 1: Disposiciones Generales.

certificados de depósito de tales aportes se protocolizaran en la escritura correspondiente, luego en el banco, ya constituida la empresa opondrá a disposición de los administradores, si los aportes e en especie, en la escritura se hará constar el bien en que consista, su valor y la transferencia de dominio a favor de la compañía y las participaciones que correspondan a los socios a cambio de las especies aportadas, el valor del bien serán evaluados por los socios o peritos designados por estos mismos.

Finalidades.- La compañía de responsabilidad limitada podrá tener como finalidad la realización de toda clase de actos civiles o de comercio y operaciones mercantiles permitido por la ley, excepción hecha de operaciones de bancos, seguros, capitalizaciones y ahorro.

Número de Socios.- De 3 y hasta 25 socios, de exceder de este número deberá transformarse en otro tipo de compañía.

Son derechos de los socios

- ❖ Intervenir, a través de asambleas, en todas las decisiones y deliberaciones de la compañía, personalmente o por medio de representantes, o mandatario. Para efectos de votación, cada participación dará al socio derecho al voto.
- ❖ A percibir los beneficios que le correspondan.

- ❖ A que se limite su responsabilidad al monto de sus participaciones sociales.
- ❖ A no devolver los importes que en concepto de ganancias hubieren percibido de buena fe.
- ❖ A no ser obligados al aumento de su participación social
- ❖ A pedir convocatoria a junta general en los casos previstos por la presente ley.

Son obligaciones de los socios

- ❖ Pagar a la compañía la participación suscrita.
- ❖ Cumplir los deberes que a los socios impusiere el contrato social.
- ❖ Abstenerse de la realización de todo acto que implique la injerencia en la administración.
- ❖ Responder solidariamente de la exactitud de las declaraciones contenidas en el contrato de constitución de la compañía (Art. 115 LC).

Junta General. - La junta general formada por los socios, legalmente convocados y reunidos, es el órgano supremo de la compañía, la junta general no podrá considerarse válida constituida para deliberar, en primera convocatoria, si los concurrentes no representan más de la mitad del capital social.

Domicilio: Es el lugar donde la compañía realiza sus actividades societarias y para los efectos judiciales y extrajudiciales derivados de sus actos o contratos y debe determinarse en el contrato social (estatuto).

Administración: Comprende la organización interna de la empresa, la forma de administración de los negocios, la representación judicial, extrajudicial y la fiscalización.

El órgano supremo de las compañías mercantiles es la junta general de accionistas a quien compete decidir sobre los aspectos fundamentales relativos a la marcha de la empresa como son nombrar: gerente y representante legal, al consejo de vigilancia, así como la aprobación de las cuentas y balances, reparto de utilidades, venta de inmuebles, aumento de capital, entre los principales.

La ley de compañías establece las causales por las cuales se disuelve una empresa y esta son:

Que comprende el capital de la empresa, las reservas provenientes de utilidades y los activos libres de gravamen y específica cuando se asegura con una hipoteca, prenda, aval bancario, póliza de seguros u otra aceptada por la superintendencia de Compañías.

Plazo y Disolución: En el contrato social debe determinarse el plazo de duración de una empresa mercantil, al respecto la ley, no establece limitaciones, por lo que serán los socios quienes voluntariamente deben fijar el plazo de vigencia de una empresa, además el mismo puede ser prorrogado.

La ley de compañías establece las causales por las cuales se disuelve una empresa y esta son:

Que comprende el capital de la empresa, las reservas provenientes de utilidades y los activos libres de gravamen y específica cuando se asegura con una hipoteca, prenda, aval bancario, póliza de seguros u otra aceptada por la superintendencia de Compañías.

DE LAS PERSONAS QUE PUEDEN ASOCIARSE

Socios.- Pueden ser socios de las compañías de responsabilidad limitada las personas naturales o jurídicas con capacidad civil para contratar, pero no podrá constituirse entre padres e hijos no emancipados, ni entre cónyuges.

La responsabilidad de los socios se limitará al valor de sus participaciones sociales, al de las prestaciones accesorias y aportaciones suplementarias, en la proporción que se hubiere establecido en el contrato social.

Las aportaciones suplementarias no afectan a la responsabilidad de los socios ante terceros, sino desde el momento en que la compañía, por resolución inscrita y publicada, haya decidido su pago. No cumplidos estos requisitos, ella no es exigible, ni aún en el caso de liquidación o quiebra de la compañía.

DEL CAPITAL

“Nos indica que el capital de la compañía estará formado por las aportaciones de los socios y no será inferior al monto fijado por el Superintendente de Compañías. Estará dividido en participaciones expresadas en la forma que señale el Superintendente de Compañías. Al constituirse la compañía, el capital estará íntegramente suscrito y pagado por lo menos en el cincuenta por ciento de cada participación”.³

Capital: El capital de esta compañía está constituido por las aportaciones de los socios, no será inferior a cuatrocientos dólares, divididos en participaciones de mil sucres, (0.04) dólares o múltiplos de esa cantidad. Tales aportaciones pueden ser en numerario (dinero) o en especies (bienes muebles o inmuebles). El cincuenta por ciento del capital social debe ser pagado al momento de constitución, en una “cuenta de

³ Ley de Compañías, Codificación No. 000. RO/ 312 de 5 de noviembre de 1999 - Actualizada Ley Reformativa LC – RO 591 MAY. 15,2009 – Estado Vigente, Última Reforma OCT. 13,2011; Artículo 102, Sección V, De la Compañía de Responsabilidad Limitada, Numeral 3: Del Capital.

integración” y el saldo debe ser pagado hasta un plazo máximo de 12 meses. Cuando el aporte es en bienes, se realiza previamente un avalúo para fijar su valor y los mismos pasan a ser propiedad de la empresa.

En esta clase de compañías la transferencia de participaciones tiene sus restricciones, pues en caso de cesión los socios tienen preferencia y para transmitir a un tercero se requiere el consentimiento unánime de la junta general de accionistas. Para intervenir en la constitución de una compañía de responsabilidad limitada se requiere de capacidad civil para contratar.

Cuando se refiere a la constitución de una compañía de Responsabilidad Limitada, se deberá considerar que el capital de la misma estará determinado por las cuotas que cada uno de los socios se compromete a aportar, este valor no podrá ser inferior al establecido por la autoridad competente y además deberá ser registrado y cancelado por lo menos el 50% de lo ofrecido por cada socio.

Clases de capital de Compañía

Capital Autorizado.- Es la cifra o monto máximo hasta el cual la compañía puede emitir acciones, realizar aportaciones y aumentos de su capital suscrito. Este capital debe constar en la escritura de constitución y no puede exceder del doble del suscrito.

Capital Suscrito.- Es aquel que los accionistas aportan al momento de la constitución y por tanto se obligan a pagarlo íntegramente en el plazo determinado en el contrato. El capital Suscrito podrá ser aumentado hasta el monto del capital autorizado si existiere, caso contrario se lo podrá aumentar en la cantidad que deseen los accionistas.

Capital Social. - Se forma con las aportaciones de los socios en caso de la compañía de responsabilidad limitada y de los accionistas en la anónima, que pueden ser en numerario o en otros bienes siempre que éstos sean valorados y convertidos en dinero.

El capital social se contabiliza en una partida contable del mismo nombre; lo que identifica los derechos de los socios o accionistas según su participación.

Capital Pagado.- Es aquel que ha sido cancelado o entregado a la compañía por parte de los accionistas o socios al momento de constituir la misma.

ORGANOS DE LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

“La sociedad de Responsabilidad Limitada, tiene tres órganos denominados”.⁴

- ❖ Órgano Supremo
- ❖ Órgano Representativo
- ❖ Órgano de Control

Órgano Supremo: La asamblea de socios legalmente instalada constituye el órgano supremo de la sociedad. Es aplicable lo señalado en las sociedades anteriores, en relación a este órgano.

Órgano Representativo: El consejo de administración constituye este órgano.

Órgano de Vigilancia u órgano de control: En esta sociedad, es aplicable lo estudiado en la sociedad en nombre colectivo

Objetivos

“El Objetivo de una compañía limitada, en general, es la obtención de beneficios para sus propietarios o socios, o dicho de otro modo, la

⁴ BERK, Jonathan, DEMARZO, Peter, HARFORD, Jarrard, Fundamentos de Finanzas Corporativas, Pearson Educación S.A, Madrid 2010. Pág. 256.

empresa nace con la intención de conseguir una renta suficiente para que la remuneración de los capitales invertidos resulte atractiva y obtener una ganancia, que es la diferencia entre las cantidades recibidas de los clientes por los bienes o servicios y los pagos por los factores de producción que se utilizaron para ofrecer los mismos”.⁵

Características Generales

Es de Naturaleza Mercantil: Son sociedades que se forman para realizar actividades o negocios que la Ley califica como legales.

Tiene característica de una sociedad de capital: la responsabilidad de los socios se limita al monto de sus aportaciones.

Es una organización económica jurídica: que debe constituirse por lo menos con dos socios y máximo quince, en caso que se supere este número, la compañía debe transformarse en otra especie de sociedad.

Razón Social o denominación objetiva: Puede denominarse por el apellido de los socios, por su objeto haciendo referencia a la principal actividad de la empresa y por un nombre de fantasía.

⁵ VARO CARBONELL, Jorge, Contabilidad SFGM de Gestión Administrativa, Editorial Club Universitario, Alicante – España, 2007, Pag.37.

EMPRESAS INMOBILIARIAS

“Es una empresa inmobiliaria destinada a la construcción y venta de inmuebles (casas, departamentos, comercios, terrenos, etc.) a su vez prestan servicios de venta de propiedades, como alquileres, gestión de créditos hipotecarios, asesoramiento inmobiliario, tasaciones de propiedades.

Son aquellas que se dedican a la comercialización de inmuebles, las mismas que funcionan como intermediarias entre el propietario y el cliente, cobrando una comisión por esa intermediación. Las comisiones están establecidas de acuerdo al país y a la zona en la cual opera la inmobiliaria, pero normalmente no son aplicadas ya que cada empresa establece las suyas.

Uno de los aspectos que más prometen beneficios para iniciar un negocio inmobiliario está en el constante crecimiento de la población local, nacional y mundial, también en el desarrollo de las zonas metropolitanas y periféricas de las ciudades grandes y pequeñas, de los centros industriales y de la construcción y desarrollo de múltiples proyectos de vivienda en los sectores alto, medio y de interés social.

Importancia

Su importancia radica en la capacidad de diseñar estrategias de marketing para lograr que los clientes compradores potenciales se motiven a adquirir las propiedades que los clientes propietarios les han encomendado para su promoción y venta a fin de proporcionar las propuestas y realizar las gestiones.

Ventajas

A continuación resumamos algunas de las principales ventajas de los negocios inmobiliarios:

- ❖ El mercado inmobiliario está continuamente en expansión debido a múltiples variables entre ellas: aumento de las poblaciones, locales, nacionales y mundiales, esto crea oportunidades económicas permanentes en la venta de proyectos de vivienda, compra y venta de vivienda usada en todos los estratos sociales, arriendo de inmuebles como: casas, apartamentos, oficinas, bodegas, lotes y terrenos.

- ❖ El mercado inmobiliario siempre está en un proceso dinámico porque si las ventas de inmuebles se contraen en algún momento por efecto de las fuerzas económicas que afectan la situación de un país, el

arriendo se expande y viceversa. Esto asegura la apertura constante de nuevos negocios.

- ❖ Como se trata de un negocio intangible no hay que tener inventarios, ni comprar ningún tipo de mercancía para venderle a los clientes.
- ❖ Los negocios inmobiliarios brindan espacio para toda persona emprendedora que quiera vincularse como agente inmobiliario en esta industria, y por su crecimiento y expansión no está reservado únicamente para empresas o grupos económicos destacados en el sector.
- ❖ Anteriormente para comenzar un negocio inmobiliario o consolidarlo era necesario montar una inmobiliaria, contratar empleados y asesores externos como contadores y pasar por una curva de aprendizaje lenta y exigente. Hoy todo esto ha cambiado de forma radical gracias al desarrollo tecnológico que permite acceder a los mejores recursos hechos por expertos exitosos y puestos a disposición del público que se interesa por aprender sobre la industria inmobiliaria.
- ❖ Existen ahora cursos especializados como el que nosotros ofrecemos para aprender a desarrollar y administrar el negocio inmobiliario desde un computador integrando toda la tecnología informática actual existente con resultados económicos muy superiores a quienes hacen

este negocio únicamente utilizando las formas tradicionales o antiguas de comercializar la finca raíz.

Los beneficios de contratar a una empresa Inmobiliaria Profesional

Elegir a un asesor inmobiliario puede resultar complicado, pero si desea lograr los mejores resultados en la venta y renta de su inmueble , deberá seleccionar al que tenga las mejores herramientas para hacer bien su trabajo, experiencia, ética y más que nada, ser un buen vendedor.

Las operaciones que suele realizar una inmobiliaria son:

- ❖ Venta y alquiler de propiedades
- ❖ Análisis del estado legal de la propiedad y del titular del inmueble antes de ser comercializado.
- ❖ Pedidos de informes de dominio en el registro de la propiedad.
- ❖ Publicación de las propiedades en medios de comunicación.
- ❖ Asesoramiento legal".⁶

⁶ Empresas Inmobiliarias, (en línea) (<http://es.slideshare.net/guest133a5c/empresas-inmobiliarias-grupal-presentation>, 2016)(citado el 9 de Mayo de 2016)

EMPRESAS CONSTRUCTORAS

“Es una organización que fundamentalmente posee capacidad administrativa para desarrollar y controlar la realización de obras; capacidad técnica para aplicar procesos y procedimientos de construcción y capital o crédito para financiar sus operaciones.”⁷

Una empresa constructora es una sociedad que recibe recursos económicos de sus accionistas y la emplea en la ejecución de obras para obtener un beneficio del que parte devuelve como dividendos al Accionista para remunerar el Capital aportado.

Características

- ❖ **La venta es anterior a la producción**, pues el constructor antes de construir ha de obtener el encargo o adjudicación de tal construcción aunque el precio final se determina en la liquidación.
- ❖ **Plazos de ejecución inducido**. La propiedad privada y la Administración Pública (y sus proyectistas) deciden cuándo, cómo y qué hay que construir.
- ❖ **Cada obra es distinta** en su forma, contenido y ubicación.

⁷ <http://es.slideshare.net/guest133a5c/empresas-inmobiliarias-grupal-presentation> (en línea) (31 de mayo de 2016)

Partes

La parte de la administración de una empresa constructora interviene tres funciones importantes:

Finanzas: Se encarga de organizar los presupuestos para cobro del proyecto que se realice, para pagar a todo el personal que colabora.

Operaciones: Lleva a cabo la planeación y logística para realizar el proyecto que se esté llevando a cabo y llegue a buen término.

Mercadeo: La empresa constructora debe conocer bien el mercado y sus sectores al que se va a dirigir, para comercializar sus servicios.

Dentro de las principales atendiendo capacidad técnica actividades que tiene una empresa constructora se encuentran:

- ❖ El contacto con el cliente
- ❖ Coordinar la uniformidad de los insumos necesarios para la construcción
- ❖ Supervisión del proyecto
- ❖ La medición de la productividad.

EVALUACIÓN

Evaluación significa estimar, precisar, calcular el valor de algo o comprobar el rendimiento de una entidad en sus operaciones y actividades económicas.

"Proceso que tiene como finalidad determinar el grado de eficacia y eficiencia, con que han sido empleados los recursos destinados a alcanzar los objetivos previstos".⁸

Se entiende como la acción y el efecto de resaltar el valor de cada uno de los rubros del activo, pasivo y patrimonio, con el fin de realizar un estudio minucioso de cómo se encuentra financieramente la entidad y así poder aportar con posibles soluciones.

EVALUACIÓN FINANCIERA

Es una herramienta de gran utilidad para la toma de decisiones por parte de los administradores financieros, ya que un análisis que se anticipe al futuro puede evitar posibles desviaciones y problemas en el largo plazo. Las técnicas de evaluación económica son herramientas de uso general.

⁸ VASCONEZ A, José Vicente, "Contabilidad General para el siglo XXI" Editorial Mariscal, 3ra Edición, Quito-Ecuador, 2004.

Lo mismo puede aplicarse a inversiones industriales, de hotelería, de servicios, que a inversiones en informática.⁹

Importancia

Es de gran importancia porque permite observar, evaluar y analizar una información relacionada al desarrollo de un proceso, actividad, proyecto, programa o acción con la finalidad de determinar con exactitud si ha habido desviaciones y permitiendo tomar medidas correctivas a tiempo, facilitando el descubrimiento habilidades, fortalezas, sus amenazas y oportunidades

Objetivos

El objetivo primordial de la evaluación financiera es mejorar los mecanismos para la competitividad de las empresas, por lo tanto, dar a conocer de una manera sencilla las herramientas que nos ayuden a tomar mejores decisiones y a ser más productivos.

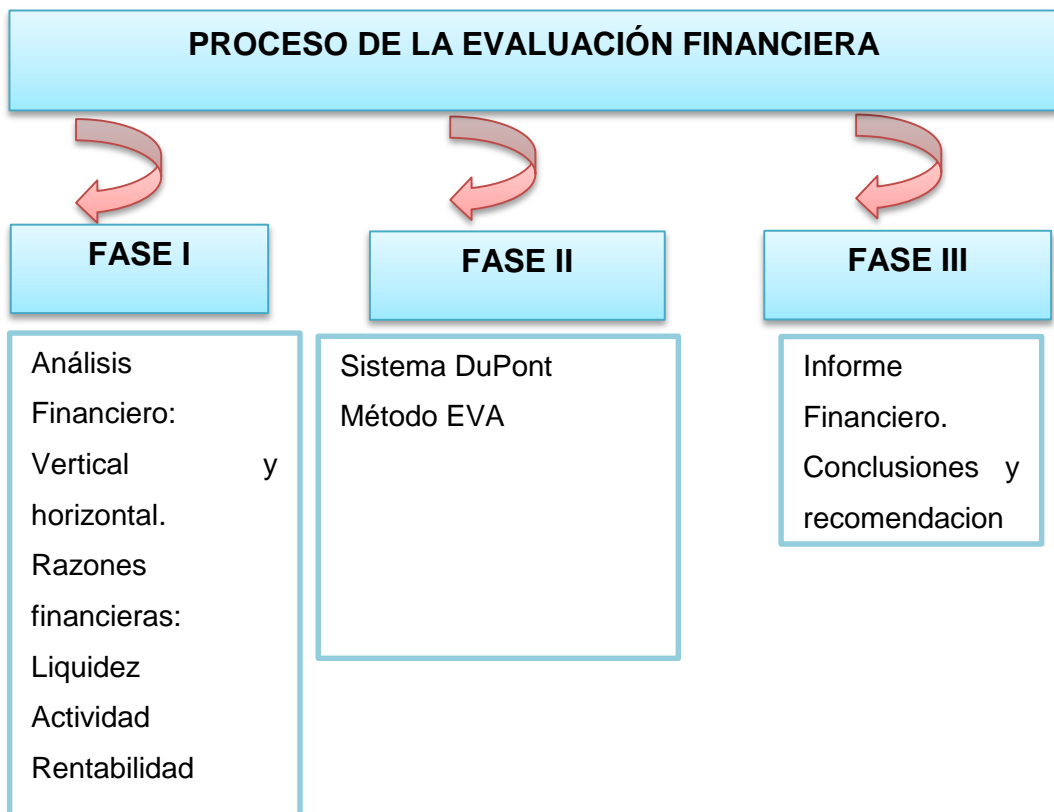
- ❖ Determinar la rentabilidad de la empresa mediante la aplicación de la evaluación financiera
- ❖ Manejar los indicadores más utilizados que brindan información necesaria para el análisis de las inversiones.

⁹<http://www.uclm.es/profesorado/ricardo/practicum/relieve/evaluacion.htm>

- ❖ Brindar la información base para la toma de decisiones sobre la inversión social

PROCESO DE LA EVALUACIÓN FINANCIERA

La evaluación financiera inicia con la comparación de las cuentas de ingresos, gastos, activos, pasivos y patrimonio, midiendo de esta forma las desviaciones de cada una de las cuentas, determinando la eficiencia en la administración de los ingresos, así como de los gastos, activos como pasivos y patrimonio, analizando mediante indicadores financieros la capacidad económica-financiera de la empresa sujeta a evaluación.



ESTADOS FINANCIEROS

“Los Estados Financieros son los documentos emitidos por una entidad, en los cuales se consigna información financiera cuantificada en unidades monetarias respecto de su origen y aplicación.”¹⁰

Los Estados Financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de la entidad, es decir son informes utilizados para informar la situación económica de la empresa, se deben realizar al terminar el ejercicio contable con el fin de conocer la situación financiera y los resultados económicos obtenidos.

Importancia

Los estados financieros, cuya preparación y presentación es responsabilidad de los administradores, son el medio principal para suministrar información contable a quienes no tienen acceso a los registros de un ente económico.

Mediante una tabulación formal de nombres y cantidades de dinero derivados de tales registros, reflejan, una fecha de corte, la recopilación, clasificación y resumen final de los datos contables.¹¹

¹⁰ ORTIZ, Anaya, Héctor, “Análisis Financiero Aplicado y Principios de Administración Financiera, 2011, Pág. 51.

Objetivo

“Los estados financieros principales tienen como objetivo informar sobre la situación financiera de la empresa en una fecha determinada y sobre los resultados de sus operaciones y el flujo de fondos por un periodo determinado.”¹²

Los estados financieros deben servir para:

- ❖ Tomar decisiones de inversión y crédito, lo que requiere conocer la estructura financiera, la capacidad de crecimiento de la empresa, su estabilidad y rentabilidad.
- ❖ Evaluar la solvencia y liquidez de la empresa, así como su capacidad para generar fondos.
- ❖ Conocer el origen y las características de sus recursos para estimar la capacidad financiera de crecimiento.
- ❖ Formarse un juicio sobre los resultados financieros de la administración en cuanto a la rentabilidad, solvencia, generación de fondos y capacidad de crecimiento.

¹¹ BAENA, Toro, Diego "Análisis Financiero". Primera Edición, Bogotá- Colombia 2010

Pág. 26-28.

¹² MORENO FERNANDEZ Joaquín, Estados financieros-Análisis e interpretación, Cuarta Edición, Editorial E-Book, México 2008, Pág. 5-9.

Características

- ❖ **Oportunidad.** - Los informes financieros deben estar disponibles a la brevedad suficiente para que puedan ser útiles en la solución de los problemas de la empresa y poder valorar el rendimiento de las diferentes dependencias de la entidad y poder tomar decisiones adecuadas.

- ❖ **Claridad.** - Los términos empleados para describir la información financiera, así como la presentación material de los estados, deberán ser claros con el objeto de facilitar la interpretación de los usuarios.

- ❖ **Confiabilidad.** - Es la característica por la cual el usuario acepta y utiliza la información contable para tomar decisiones basándose en ella, estableciendo una estrecha relación entre el usuario y la información financiera.

- ❖ **Provisionalidad.** - Significa que la contabilidad no presenta hechos totalmente acabados ni terminados, que pueden dar lugar en la empresa durante las operaciones eventos que no terminaron en la fecha o corte de los estados financieros.

- ❖ **Verificabilidad.** - Permite que los estados financieros puedan ser revisados posteriormente y puedan aplicarse para comprobar la información producida, ya que son explícitas sus reglas de operación.

- ❖ **Objetividad.** - Implica que la información financiera contenida en los estados financieros haya sido presentada de acuerdo a la realidad y las reglas del sistema no hayan sido distorsionadas. ¹³

USUARIO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los usuarios de los estados financieros son aquellos que usan los estados financieros para satisfacer sus necesidades y para tomar decisiones económicas como:

- ❖ **Inversionistas.** -Están preocupados por el riesgo inherente y por el rendimiento que van a proporcionar sus Inversiones

- ❖ **Empleados.** -Desean conocer la estabilidad, rendimiento y capacidad de pago sus retribuciones

- ❖ **Proveedores.** -Determinan si las cantidades que se les adeudan serán pagadas cuando llegue su vencimiento.

¹³ MORENO FERNANDEZ Joaquín, Estados financieros-Análisis e interpretación, Cuarta Edición, Editorial E-Book, México 2008, Pág. 5-9.

- ❖ **Clientes.** -Interesados en la continuidad de la entidad.

- ❖ **Instituciones Fiscales.** - Información macroeconómica y adopción de políticas fiscales.

- ❖ **Público.** -Interesados en la participación social y económica de la empresa

NIC 1. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

La Norma establece los requisitos generales para la presentación de los estados financieros y las directrices para determinar su estructura, de igual forma fija los requisitos mínimos sobre su contenido, las bases para la presentación de los estados financieros con el objeto de asegurar que los mismos sean comparables, ya sea con los estados financieros de la misma empresa de ejercicios anteriores, como con los de otras empresas diferentes.

Alcance

La NIC 1 se aplicará a todo tipo de estados financieros que sean elaborados y presentados. Las reglas fijadas en esta Norma se aplicarán 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.

Clasificación

Los estados financieros suministrarán información acerca de los siguientes elementos de la empresa:

- ❖ Activos
- ❖ Pasivos
- ❖ Patrimonio neto
- ❖ Gastos e ingresos, en los que se incluyen las pérdidas y ganancias

Los dos estados financieros básicos son:

- ❖ El balance general o estado de situación financiera,
- ❖ El estado de resultados o estado de pérdidas y ganancias,

BALANCE GENERAL O ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

“Llamado también estado de situación o estado de posición financiera (reporta la estructura de los recursos de la empresa de sus principales y

cantidades de activos, como de su estructura financiera de sus importantes cantidades de pasivos y capital, los que deben estar en equilibrio bajo el principio de contabilidad de la partida doble.)”¹⁴

Es un documento contable que refleja la situación financiera de un ente económico a una fecha determinada. Su estructura la conforman cuentas de activo, pasivo y patrimonio o capital contable.

Objetivos

El principal propósito para el que se prepara un balance general es conocer la posición financiera de la empresa en un periodo determinado. Al realizar este reporte obtendremos a su vez información relevante para tomar decisiones de negocio como, por ejemplo:

- ❖ Naturaleza y valor de los activos
- ❖ Naturaleza y alcance de las obligaciones
- ❖ Capacidad actual de capital
- ❖ Solvencia del negocio

De igual manera a través del balance general podrás detectar entre otros:

¹⁴ ESTUPIÑAN, Gaitán, Rodrigo y ESTUPIÑAN Gaitán, Orlando, “Análisis Financiero y de Gestión”, Ecoe Ediciones 2006 Pág. 52.

- ❖ Excedente o insuficiencia de fondos en efectivo, bancos o inversiones,
- ❖ Sobrante o faltante de inventarios debido a una planeación errónea de compras,
- ❖ Montos elevados de ventas a crédito y/o ineficiencia de cobranza,
- ❖ Exceso de deudas contraídas

Estructura:

❖ **Activo**

Los Activos son los recursos que tiene la empresa para explotar el negocio. Todos los recursos deben generar beneficios en el futuro.

Los activos representan por ende las inversiones que se han efectuado en: Inventarios de productos para la venta, dinero en efectivo para las operaciones, terrenos y edificios para las oficinas y almacenes, vehículos para repartir mercadería vendida o transporte de personal.

El dinero para financiar estas inversiones provienen de fuentes: de los pasivos y del patrimonio (capital).

❖ Pasivo

Los Pasivos representan las deudas a diversos acreedores: bancos por los préstamos recibidos, proveedores por las compras de mercancías para la venta, empleados por los sueldos por pagar, al fisco por los impuestos. Estas deudas son a corto y a largo plazo.

❖ Patrimonio

El Patrimonio (capital) representa la aportación de los propietarios, aportaciones hechas generalmente en dinero o en bienes. Adicionalmente el patrimonio se acredita por las utilidades que el negocio genera. Si existen pérdidas, el patrimonio disminuye.¹⁵

¹⁵ CAMPOS CARDENAS, Eliecer, Contabilidad Financiera, Tercera edición, Campos, J Guayaquil-Ecuador (2008), Página 34. (CAMPOS CARDENAS 2008)



INMOBILIARA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA.LTDA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
EXPRESADO EN MILES DE DOLARES \$

1.	ACTIVO		XXX
1.01.	ACTIVO CORRIENTE		XXX
1.01.01.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO		XXX
1.01.01.01.	CAJA	XXX	
1.01.01.01.001	CAJA GENERAL	XXX	
1.01.01.02.	BANCOS	XXX	
1.01.02.	ACTIVO FINANCIEROS		XXX
1.01.02.08.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR		XXX
1.01.02.08.01	CUENTAS POR COBRAR VARIAS	XXX	
1.01.04.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		XXX
1.01.04.03.	ANTICIPO A PROVEEDORES		XXX
1.01.04.01.06	ACTIVO DE MANO DE OBRA	XXX	
1.02.01.	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		XXX
1.2.1.01	(-)Depreciación Acumulada de Propiedad y Equipo	XXX	
2.	PASIVOS		XXX
2.01.	PASIVOS CORRIENTES		XXX
2.01.01.	CUENTAS POR PAGAR		XXX
2.01.01.01.01.	Cuentas por pagar a Proveedores	XXX	
2.01.01.01.12	Préstamo Caja de Ahorro	XXX	
2.01.01.02.	RENTAS INTERNAS		XXX
2.02.	PASIVO NO CORRIENTE		XXX
2.02.01	PRESTAMOS BANCARIOS	XXX	
3.	PATRIMONIO NETO		XXX
3.01.	CAPITAL INICIAL		XXX
3.01.01.	Capital Suscrito o Asignado	XXX	
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS		XXX
3.06.02.	(-)Pérdidas Acumuladas	XXX	
	PASIVO + CAPITAL		XXX

GERENTE

CONTADOR(A)

ESTADO DE RESULTADOS O ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

“El estado de resultados es una demostración de cuanto ha ganado o ha perdido la empresa en un periodo determinado- un mes, un semestre, una año, etc.-. La determinación del resultado (utilidad o perdida) es la diferencia entre los ingresos por la ventas menos los costos de la mercadería vendida, gastos de administración y de ventas, incurridos en un periodo. Para determinar la utilidad o pérdida.”.¹⁶

Objetivos

El estado de pérdidas y ganancias tiene objetivos muy puntuales:

- ❖ Evaluar la rentabilidad de la empresa,
- ❖ Estimar el potencial del crédito,
- ❖ Estimar la cantidad, el tiempo y la certidumbre de un flujo de efectivo,
- ❖ Evaluar el desempeño de la empresa,
- ❖ Medir riesgos,
- ❖ Repartir dividendos,

Se encuentra dividido en dos partes:

¹⁶ CAMPOS CARDENAS, Eliecer, Contabilidad Financiera, Tercera edición, Campos, J Guayaquil-Ecuador (2008), Página 35.

❖ Ingresos

Incrementos en el patrimonio neto de la empresa durante el ejercicio, ya sea en forma de entradas o aumentos en el valor de los activos, o de disminución de los pasivos, siempre que no tengan su origen en aportaciones, monetarias o no, de los socios o propietarios.

❖ Gastos

Representan flujos de salida de recursos, en forma de disminuciones del Activo o incremento del Pasivo o una combinación de ambos que generan disminuciones del Patrimonio.

Todos aquellos rubros que la empresa requiere para su normal funcionamiento y desempeño (sueldos, útiles de oficina, pago de servicios de luz, agua, teléfono, alquiler, impuestos, entre otros).

Estructura:

- ❖ Ingresos Operacionales
- ❖ Ingresos no Operacionales
- ❖ Otros Ingresos
- ❖ Gastos no Operacionales
- ❖ Otros Gastos



INMOBILIARA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS O DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
EXPRESADO EN MILES DE DOLARES \$

4.	INGRESOS			XXX
4.01.	VENTAS			XXX
4.01.01.	PROYECTO EDIFICIO AVAL 1			XXX
4.01.01.01.	Ventas Edificio Aval 1 con 0%	XXX		
4.01.01.02.	Ventas Edificio Aval con 12%	XXX		
4.03.	OTROS INGRESOS			XXX
4.03.01	Otros Ingresos	XXX		
5.	COSTO DE VENTA Y PRODUCCION			XXX
5.01.	COSTO DE VENTA Y PRODUCCION			XXX
5.01.01.	MATERIALES UTILIZADOS A PRODUCTOS VENDIDOS			XXX
5.01.01.02	(+)Compras Netas Locales de Bienes no Producidos por la Compañía	XXX		
5.02.	GASTOS			XXX
5.02.01.	GASTOS DE VENTAS			XXX
5.02.01.05	Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas Naturales	XXX		
5.02.02.	GASTOS ASMINISTRATIVOS			XXX
5.02.02.01	Sueldos, Salarios y demás Remuneraciones	XXX		
5.02.02.02	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUIDO FONDO DE RESERVA)			XXX
5.02.02.02.01	Aporte Patronal	XXX		
5.02.02.02.02	Fondos de Reserva	XXX		
5.02.02.03	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES			XXX
5.02.04.	OTROS GASTOS			XXX
5.02.04.02.	Otros	XXX		
	GANANCIA NETA DEL PERIODO			XXX

GERENTE

CONTADOR(A)

Métodos

❖ **Que no toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo**

La evaluación financiera por medio de métodos matemáticos- financieros es una herramienta de gran utilidad para la toma de decisiones por parte

de los administradores financieros, ya que un análisis que se anticipe al futuro puede evitar posibles desviaciones y problemas en el largo plazo.

Las técnicas de evaluación económica son herramientas de uso general; lo que mismo puede aplicarse a inversiones industriales, de hotelería, de servicios, que a inversiones informática. El valor presente neto y la tasa interna de rendimiento se mencionan juntos porque en realidad es el mismo método, solo que sus resultados, se expresan de manera distinta. Recuérdese que la tasa interna de rendimiento es el interés que hace el valor presente igual a cero, lo cual confirma la idea anterior.

❖ **Métodos de evaluación que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo.**

Las razones financieras son esenciales en el análisis financiero. Estas resultan de establecer una relación numérica entre dos cantidades: las cantidades las cantidades relacionadas corresponden a diferentes cuentas de los estados financieros de una empresa. El análisis por razones o indicadores permiten observar puntos fuertes o débiles de una empresa, indicando también probabilidades y tendencias, pudiendo así determinar que cuentas de los estados financieros requiere de mayor atención en el análisis. El adecuado análisis de estos indicadores permite encontrar información que no se encuentran en las cifras de los estados financieros.

Las razones financieras por si mismas no tienen mucho significado, por lo que deben ser comparadas con algo para poder determinar si indican situaciones favorables o desfavorables.

FASE I: ANÁLISIS FINANCIERO

“El análisis financiero es un proceso que comprende la recopilación, interpretación comparación y estudio de los estados financieros y datos operacionales de un negocio.

Este implica el cálculo e interpretación de porcentajes, tasas, tendencias e indicadores, los cuales sirven para evaluar el desempeño financiero y operacional de la empresa y de manera especial para la toma de decisiones.

Los estados financieros deben contener en forma clara e imprescindible suficientes elementos para juzgar la situación económica y la situación financiera de la empresa y los cambios que se han operado, para lo cual es necesario complementar la información con notas aclaratorias a ciertas políticas y reglas contables utilizadas, así como anexos a las principales cuentas.

Importancia

Es importante porque es una herramienta o técnica que aplica el administrador financiero para la evaluación de un organismo social público o privado y una adecuada toma de decisiones.

Objetivo

Conocer, estudiar, comparar y analizar las tendencias de las diferentes variables financieras que intervienen o son producto de las operaciones económicas de una empresa.”¹⁷

Usuarios del análisis financiero

Los propietarios	Desearan conocer el rendimiento de su capital invertido, las posibilidades de incrementar sus utilidades, las expectativas de prosperidad y permanencia.
Las instituciones financieras	Tendrán interés en conocer si el crédito solicitado por los clientes se justifica en base a las necesidades de fondos, la capacidad de pago de los créditos dependiendo de la

¹⁷ ORTIZ, Héctor. (2003) Análisis Financiero Aplicado. Décima Edición. Editorial DVNN. Colombia. Pág. 30.

	antigüedad del negocio y sus niveles de rentabilidad.
Los administradores	Desearán disponer de información suficiente relacionada con la situación de la empresa a una fecha determinada, así como los resultados comparativos de varios ejercicios, el flujo de fondos, su rentabilidad, etc.
Los proveedores	Solicitan datos de tipo financiero a sus clientes para interpretarlos en forma previa a la concesión de créditos o de facilidades de pago en la venta de sus productos.
Entidades públicas o privadas	Desearán a través del análisis financiero, realizar comparaciones entre empresas de actividades similares o diversos sectores de la economía.

Clasificación

- ❖ Análisis interno
- ❖ Análisis externo
- ❖ Análisis vertical
- ❖ Análisis horizontal

ANÁLISIS INTERNO

El análisis interno de una empresa se basan en establecer su estrategia en los recursos propios de la misma, es decir sus recursos y sus capacidades.

ANÁLISIS EXTERNO

Las empresas dependen de manera importante en los cambios que ocurren en el ámbito externo, ya que conforme la sociedad cambia las empresas tienen que adaptarse a las nuevas innovaciones. Esto le permitirá que las empresas se desarrollen y generen productividad, y evitar cualquier tipo de pérdida.

ANÁLISIS VERTICAL

“El análisis vertical consiste en determinar la participación de cada una de las cuentas del estado financiero, con referencias sobre el total de activos o total de pasivos y patrimonio para el balance general, o sobre el total de ventas para el estado de resultados, permitiendo al análisis financiero apreciaciones objetivas:

- ❖ Visión panorámica de la estructura del estado financiero, la cual puede compararse con la situación del sector económico donde se desenvuelve o, a falta de información, con la de una empresa conocida que sea el reto de superación.

- ❖ Controla la estructura financiera, puesto que se considera que la actividad económica debe tener la misma dinámica para todas las empresas

- ❖ Evalúa las decisiones gerenciales, que han operado esos cambios, los cuales se puedan comprobar tarde con el estudio de los estados financieros.

- ❖ Permite plantear nuevas políticas de racionalización de costos, gastos y precios de financiamiento.”¹⁸

Este tipo de análisis se realiza con base en una partida importante del balance en un periodo realizado que se debe hacer con cada una de las cuentas. Este estudio se lo efectúa para conocer la estructura de la empresa en relación al activo, pasivo y patrimonio, ingresos y gastos.

¹⁸ SÁNCHEZ Zapata. PEDRO. Contabilidad General. Edición, 7ª Ed, Lily solano Arévalo, 2011, Pág. 416.

Objetivo

“El objetivo del análisis vertical es determinar qué porcentaje representa cada rubro y cada cuenta respecto del total tanto del activo pasivo y patrimonio”.¹⁹

ANÁLISIS HORIZONTAL

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

El análisis que permite determinar si el comportamiento de la empresa en un periodo fue bueno, regular o malo”.²⁰

Es la variación y técnicas de carácter comparativo entre una cuenta o grupo de cuentas de dos o más periodos, siendo su finalidad de determinar las partidas que han tenido mayor variación o movimiento en cada una de las cuentas

¹⁹ empresayeconomia.republica.com/contabilidad/analisis-vertical-estados-financieros.html.

²⁰ <https://es.scribd.com/doc/2941779/Analisis-Vertical-y-Analisis-Horizontal-Administracion-Contabilidad>.

Para elaborar el análisis horizontal se deben seguir los siguientes pasos que se detallan:

- ❖ Primero se halla la variación absoluta de cada cuenta, por ejemplo la caja, buscando la diferencia entre el estado financiero de un año dado y el estado financiero del año anterior

- ❖ Luego se halla la variación relativa buscando la relación entre la variación absoluta hallada en el primer paso y el valor del periodo anterior del mismo estado financiero analizado.”²¹

RAZONES FINANCIERAS

“La información contenida en los cuatro estados financieros básicos es muy importante para los usuarios que necesitan conocer con regularidad medidas relativas del desempeño de la empresa. Aquí la palabra clave es relativa, porque el análisis de los estados financieros se basa en el uso de las razones o valores relativos.

El análisis de razones financieras incluye métodos de cálculo e interpretación de las razones financieras para analizar y supervisar el desempeño de la empresa. Las entradas básicas para el análisis de las

²¹ ESTUPIÑÁN R. y Estupiñán o. ; Análisis Financiero y de Gestión, Bogota, 2010. Pag. 120

razones son el estado de pérdidas y ganancias y el balance general de la empresa.”²²

“Las razones financieras evalúan el rendimiento de la empresa a partir del análisis de las cuentas del estado de resultados y del balance general, no es solo la aplicación de una forma a la información financiera para calcular una razón determinada sino además con la interpretación del valor de la razón.” ²³

Los ratios o indicadores económicos- financieros

“Uno de los principales instrumentos de evaluación financiera son los ratios. La palabra ratio únicamente indica la existencia de un cociente que relaciona al menos dos magnitudes, en este caso, de naturaleza económico-financiera, señala los puntos fuertes y débiles de un negocio e indica probabilidades y tendencias; también enfoca la atención del analista sobre determinadas relaciones que requieren posterior y más profunda investigación.

Aunque los ratios financieros son herramientas excepcionalmente útiles, deben usarse con ciertas limitaciones. Los ratios se construyen a partir de datos contables, los cuales se encuentran sujetos a diferentes interpretaciones e incluso en algunos casos a manipulaciones. Por eso a

²² GITMAN, Lawrence y ZUTTER, Chad, “Principios de Administración Financiera, Pág. 61

²³ CORDOVA PADILLA, Marcial, “Gestión Financiera”, Ecoe Ediciones, Bogotá, Pág. 99

la hora de analizar las empresas también nos debemos servir de la historia y de las características propias de la empresa y no únicamente en las razones financieras.

En los últimos años se ha reconocido que las razones financieras de una empresa deben relacionarse con las tendencias observadas en los factores estratégicos y económicos que afectan a la empresa.

Importancia

“Contar con la información al momento de tomar decisiones, es importante para:

- ❖ Conocer los objetivos y metas de la empresa.
- ❖ Conocer la situación actual, interna y externa de la empresa.
- ❖ Conocer los recursos con los que dispone la empresa para el desarrollo de sus actividades.
- ❖ Evaluar alternativas de acción o toma de decisiones.
- ❖ Estimar el impacto de cada una de las diferentes alternativas de acción.
- ❖ Elegir la alternativa más conveniente para la empresa

Beneficios y limitaciones

El análisis por razones o indicadores señala los puntos fuertes (fortalezas, oportunidades) y débiles (amenazas, debilidades), mediante análisis comparativo por periodos (dos o tres años o meses) de un negocio; indica probabilidades o tendencias. Las diferentes razones o indicadores financieros proporcionan al analista financiero una herramienta para obtener información de los estados financieros.

Dentro de las limitaciones propias de la empresa, tenemos defectos en los que sistemas de información, que hagan poco útiles los resultados obtenidos, tales como los cambios constantes en las políticas contables aplicadas; también los atrasos considerables en la información, los altos índices de inflación que alteran la información contable al comparar partidas del estado de resultados con las del balance general si no se han realizado dichos ajustes en las cuentas de la empresa.”²⁴

“Las razones financieras, para una mejor interpretación y análisis han sido clasificadas de múltiples maneras (...). Pueden calcularse con base a los estados financieros de un ente económico, pero no todos son importantes a la hora de diagnosticar una situación o evaluar un resultado. Los diversos indicadores se han clasificado en cuatro grupos, tales como:

²⁴ BAENA, Toro, Diego "Análisis Financiero". Primera Edición, Bogotá- Colombia 2010, Pág. 121- 122.

- ❖ Razones o indicadores de Liquidez
- ❖ Razones o indicadores de Actividad
- ❖ Razones o indicadores Rentabilidad ”²⁵

INDICADORES DE LIQUIDEZ (ADMINISTRACIÓN FINANCIERA)

“Las razones de liquidez reflejan la capacidad de la empresa para satisfacer sus obligaciones, a corto plazo, implica la habilidad para convertir activos en efectivo. (...) En esencia se busca comparar las obligaciones las de corto plazo con los recursos de corto plazo, disponibles para satisfacer dichas obligaciones.”²⁶

La liquidez de una empresa permite medir la capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo en los vencimientos, permitiendo establecer la posición financiera.

❖ Liquidez Corriente

La liquidez corriente, una de las razones financieras citadas, con mayor frecuencia, mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. Se expresa de la siguiente manera:

²⁵ CORDOVA, Padilla, Marcial, “Gestión Financiera”, Primera Edición, Editorial Ecoe Ediciones, Bogotá 2012. Pág. 100.

²⁶ CORDOVA, Padilla, Marcial, “Gestión Financiera”, Primera Edición, Editorial Ecoe Ediciones, Bogotá 2012. Pág. 100.

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

❖ Capital de Trabajo Neto

“Es el dinero que tiene la empresa para poder operar adecuadamente. Son todas aquellas operaciones que indican el funcionamiento, bueno o malo de la Empresa.”²⁷

“Este no es propiamente un indicador sino más bien una forma de apreciar de manera cuantitativa los resultados de la razón corriente. Dicho de otro modo, es el remanente después de pagar las deudas a corto plazo.”²⁸

$$\text{Capital Neto de Trabajo (CNT)} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

INDICADORES DE ACTIVIDAD

“Los indicadores de actividad también denominados indicadores de rotación, se utilizan para medir la eficiencia con la cual una empresa utiliza.

²⁷ GONZÁLEZ, José, Manual de Fórmulas Financieras. Primera Edición, Alfaomega Grupo Editor, México 2009, Pág. 20.

²⁸ GARCÍA, Oscar León, “Administración Financiera – fundamentos y aplicaciones”, Pág. 181.

Sus activos, según la rapidez de recuperación de los valores aplicados en ellos.

❖ **Rotación de Cartera**

Indica el número de días que la empresa demora, en promedio para recuperar las ventas a crédito; permite evaluar la eficiencia de la gestión comercial y de cartera (cobros). Se compara con el plazo medio normal que la empresa da a sus clientes y se puede establecer un atraso o adelanto promedio en los cobros.

$$\text{Rotacion de Cartera} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Cuentas por Cobrar}}$$

❖ **Rotación del Activo Fijo**

Indica la cantidad de unidades monetarias vendidas por cada unidad monetaria invertida en activos inmovilizados. Señala también una eventual insuficiencia en ventas; por ello, las ventas deben estar en proporción de lo invertido en la planta y en el equipo. De lo contrario, las utilidades se reducirán pues se verían afectadas por la depreciación de un equipo excedente o demasiado caro; los intereses de préstamos contraídos y los gastos de mantenimiento.

$$\text{Rotacion del Activo Fijo} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Fijo Neto Tangible}}$$

❖ Rotación de Ventas

La eficiencia en la utilización del activo total se mide a través de esta relación que indica también el número de veces que, en un determinado nivel de ventas, se utilizan los activos.”

$$\text{Rotacion del Activo Fijo} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$$

INDICADORES DE RENTABILIDAD (RENDIMIENTO)

“Los índices de actividad miden la rapidez con la que diversas cuentas se convierten en ventas o efectivo, es decir, en entradas o salidas. En cierto sentido, los índices de actividad miden la eficiencia con la que opera una empresa en una variedad de dimensiones, como la administración de inventarios, gastos y cobros. Existen varios índices para la medición de la actividad de las cuentas corrientes más importantes, las cuales incluyen inventarios, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. También se puede evaluar la eficiencia con la cual se usa el total de activos.

❖ Margen bruto

Este índice permite conocer la rentabilidad de las ventas frente al costo de ventas y la capacidad de la empresa para cubrir los gastos operativos y generar utilidades antes de deducciones e impuestos.

$$\text{Margen Bruto} = \frac{\text{Ventas} - \text{Costo de Ventas}}{\text{Ventas}}$$

❖ Margen de Utilidad Operativa

El margen de utilidad operativa mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que se dedujeron todos los costos y gastos, excluyendo los intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes.

Representa las “utilidades puras” ganadas por cada dólar de venta. La utilidad operativa es “pura” porque mide solo la utilidad ganada en las operaciones e ignora los intereses, los impuestos y los dividendos de acciones preferentes.

Es preferible un margen de utilidad operativa alto. El margen de utilidad operativa se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Margen de utilidad Operativa} = \frac{\text{Utilidad Operativa}}{\text{Ventas}}$$

❖ Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto)

Los índices de rentabilidad de ventas muestran la utilidad de la empresa por cada unidad de venta. Se debe tener especial cuidado al estudiar este indicador, comparándolo con el margen operacional, para establecer si la utilidad procede principalmente de la operación propia de la empresa, o de otros ingresos diferentes. La inconveniencia de estos últimos se deriva del hecho que este tipo de ingresos tienden a ser inestables o esporádicos y no reflejan la rentabilidad propia del negocio. Puede suceder que una compañía reporte una utilidad neta aceptable después de haber presentado pérdida operacional. Entonces, si solamente se analizara el margen neto, las conclusiones serían incompletas y erróneas.

$$\text{Margen Neto} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$$

❖ Rentabilidad Operacional del Patrimonio

La rentabilidad operacional del patrimonio permite identificar la rentabilidad que ofrece a los socios o accionistas el capital que han invertido en la empresa, sin tomar en cuenta los gastos financieros ni de

impuestos y participación de trabajadores. Por tanto, para su análisis es importante tomar en cuenta la diferencia que existe entre este indicador y el de rentabilidad financiera, para conocer cuál es el impacto de los gastos financieros e impuestos en la rentabilidad de los accionistas.

$$\text{Rentabilidad Operacional del Patrimonio} = \frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Patrimonio}}$$

FASE II: SISTEMA DUPONT

SISTEMA DUPONT

“El sistema de análisis DUPONT se utiliza para analizar los estados financieros de la empresa y evaluar su condición financiera. Reúne el estado de pérdidas y ganancias y el estado de situación financiera en dos medidas de rentabilidad: el rendimiento sobre los activos totales (ROA) y el retorno sobre el patrimonio (ROE).”²⁹

“Este sistema correlaciona los indicadores de actividad con los indicadores de rendimiento, para tratar de establecer si el rendimiento de la inversión (utilidad neta/ activo total) proviene primordialmente de la

²⁹ LAWRENCE J, Gitman, Principios de Administración Financiera, Editorial Pearson Education, Decimoprimer Edición, México 2007, Pág. 68.

eficiencia en el uso de los recursos para producir ventas o del margen neto de utilidad que tales ventas generan.”³⁰

Importancia

Este sistema de análisis actúa como una técnica de investigación dirigida a localizar las áreas responsables del desempeño financiero de la empresa, es utilizado por la administración como un marco referencial para el análisis de los estados financieros la condición financiera de la compañía.

Ventajas

- ❖ Permite a la empresa dividir el rendimiento sobre el patrimonio en un componente de utilidad sobre las ventas (margen de utilidad neta).
- ❖ Eficiencia en el uso de activos (rotación de activos totales).
- ❖ El uso de apalancamiento financiero (multiplicador de apalancamiento financiero).”³¹


³⁰ ORTIZ, Anaya Héctor, Análisis Financiero Aplicado, Universidad Externado de Colombia 14ª Edición, Bogotá- Colombia. 2011.Pág. 177-210.


³¹ LAWRENCE J, Gitman. Principios de Administración Financiera. Editorial Pearson Educación. Décimo Segunda Edición. México. 2012. Pág.68, 77, 82 y 84.

Fortalezas del modelo Dupont.

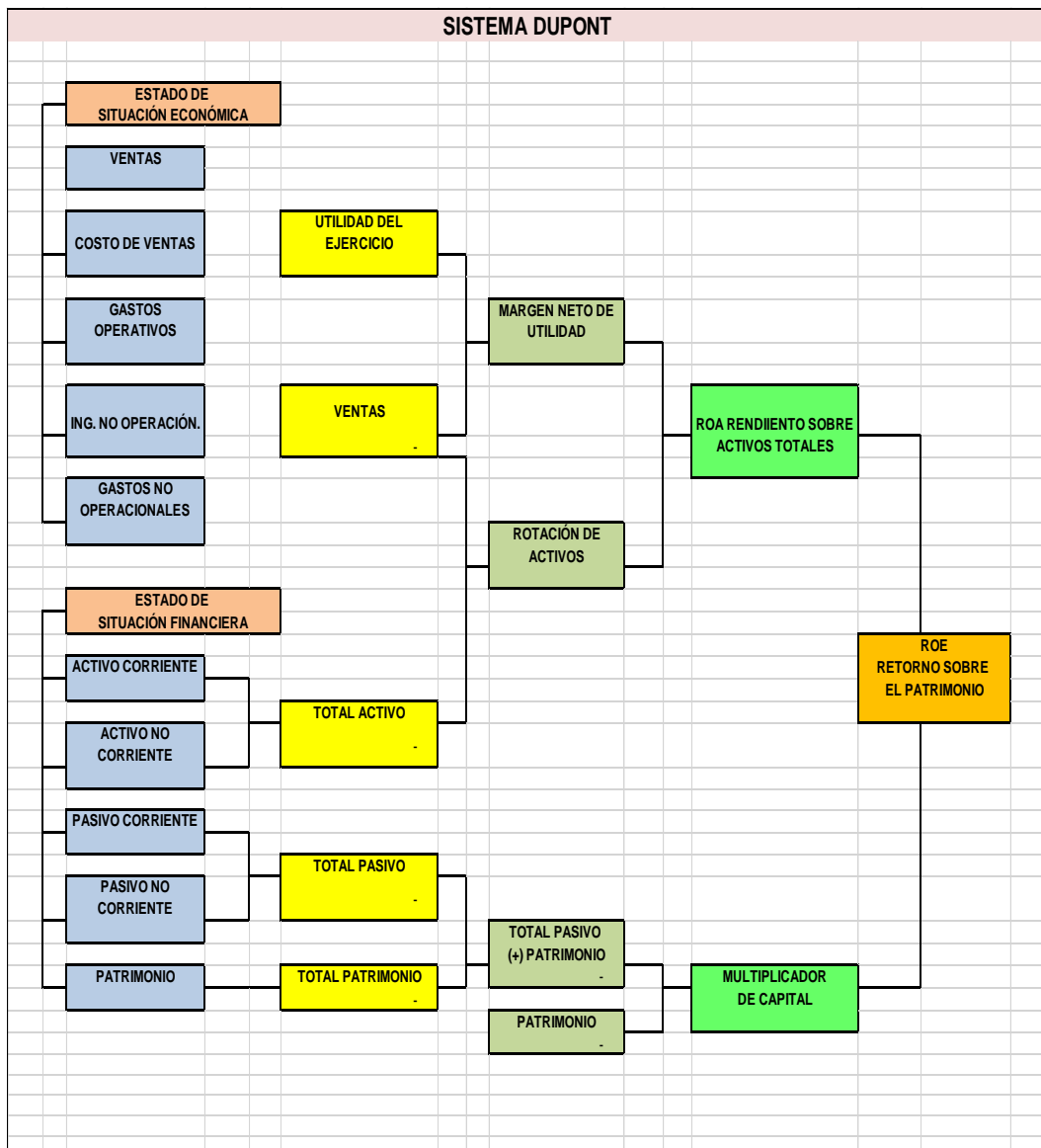
- ❖ Es una buena herramienta para enseñar cómo se pueden obtener mejores resultados.
- ❖ Es una excelente herramienta para efectuar análisis utilizando el estado de resultados y el balance general.
- ❖ Reconoce un hecho que muchos inversionistas no consideran: que dos empresas pueden tener el mismo rendimiento sobre el capital, y sin embargo una de ellas puede estar mejor administrada y ser más atractiva para compradores potenciales.
- ❖ Proporciona un entendimiento total de la empresa.

FÓRMULA:


$$ROA = \frac{Utilidad\ Neta}{Activos} = \frac{Utilidad\ Neta}{Ventas} \times \frac{Ventas}{Activos}$$


$$ROE = \frac{Utilidad\ Neta}{Activos} = \frac{Utilidad\ Neta}{Ventas} \times \frac{Ventas}{Activos} \times \frac{Activos}{Patrimonio}$$

El sistema DuPont relaciona primero el margen de utilidad neta, que mide la rentabilidad de las ventas de la empresa, con su rotación de activos totales, que indica la eficiencia con la que la empresa ha utilizado sus activos para generar ventas. En la fórmula DuPont, el producto de estas dos razones da como resultado el rendimiento sobre los activos totales.



Fuente: GITMAN, Lawrence y ZUTTER, Chad "Principios de administración Financiera 12ava Ed. Mexico; Pearson Education, 2012, Pag 61-76
Elaborado por: La Autora

INDICADOR DE CREACIÓN DE VALOR ECONÓMICO AGREGADO (EVA).

“El EVA es una medida de desempeño basada en valor, que surge al comparar la rentabilidad obtenida por una compañía con el costo de los recursos de capital utilizados para conseguirla. Si el EVA es positivo, la compañía crea valor (ha generado una rentabilidad mayor al costo de los recursos de capital utilizados) para los accionistas. Si el EVA es negativo (la rentabilidad no alcanza para cubrir el costo de capital), la riqueza de los accionistas sufre un decremento, destruye valor”.³²

El EVA es una medida popular que usan muchas empresas para determinar si una inversión contribuye positivamente a la riqueza de los propietarios, se calcula como la diferencia entre la utilidad operativa neta después de impuestos NOPAT de una inversión y el costo de los fondos utilizados para financiar la inversión, el cual se determina multiplicando el monto en dólares con los fondos utilizados para financiar la inversión por el costo de capital promedio ponderado de la empresa.

Pretende identificar cual es el nivel de riqueza que le quede a una empresa después de asumir el costo de capital, tanto de acreedores como de accionistas.

³² CAMPOS CARDENAS, Eliecer, Contabilidad Financiera, Tercera edición, Campos, J Guayaquil-Ecuador (2008), Página 207.

La fórmula básica del EVA es la siguiente:

$$\text{EVA} = \text{UNA} - (\text{ANF} \times \text{CPC})$$

En donde:

- ❖ **EVA** = Economic value added (o Valor económico agregado)}
- ❖ **UNA** = Unidad neta ajustada
- ❖ **ANF** = Activo neto financiado
- ❖ **CPC** = Costo promedio de capital

Importancia

La importancia del EVA radica en que es un indicador que integra los objetivos básicos de la empresa, operacionales y financieros, teniendo en cuenta los recursos utilizados para obtener el beneficio, pero también el costo y riesgo de dichos recursos.

Se debe mirar a largo plazo, de manera que permita implementar estrategias tendientes a incrementar el valor y adoptar una política salarial acorde con los objetivos de EVA propuestos.³³

³³ ORTIZ ANAYA, Héctor, "Análisis Financiero Aplicado y Principios de Administración Financiera, 14va. ed. Colombia: Monos Impresores, 2011, Pág. 291

Ventajas

- ❖ Puede aplicarse a cualquier tipo de empresa, sin importar su actividad y/o tamaño.
- ❖ Su cálculo no es complejo: por tanto, es fácil de comprender y aplicar.
- ❖ Permite medir con precisión la riqueza generada, desde la perspectiva de los accionistas.
- ❖ Cualquier directivo, empleado puede entenderla con facilidad.

Pasos para calcular el EVA

- ❖ “Calcular la utilidad operativa después de impuestos (UODI).
Representa la utilidad operacional neta (UON) antes de gastos financieros y después del Impuesto sobre la Renta y participación de los trabajadores en las utilidades (T).
- ❖ Identificar el Capital de la empresa (Capital).
- ❖ Determinar el Costo de Capital Promedio Ponderado (CCPP).
- ❖ Calcular el Valor Económico Agregado (EVA) de la empresa”.

Conceptos Generales

Costo de Capital

Una empresa para financiar sus necesidades de capital puede acudir a dos fuentes básicas de recursos financieros: deuda y capital propio. La deuda es capital de terceros (en especial proveedores y entidades financieras), y el capital propio que es el aporte de los inversionistas, accionistas o socios de la empresa. Ambos recursos tienen un costo para la empresa, el cual se puede expresar en términos de tasa de interés.

Costo Promedio Ponderado del Capital (CPPC).

Este valor es un dato fundamental para el proceso de toma de decisiones de inversión. El cálculo se realiza multiplicando el costo específico de cada forma de financiamiento por su proporción en la estructura de capital de la empresa y sumando los valores ponderados.

Estrategias para Aumentar el EVA.

- ❖ Mejorar la eficiencia de los Activos actuales, sin realizar inversión.
- ❖ Incrementar las inversiones con rentabilidad superior al Costo de Capital Promedio Ponderado.
- ❖ Liberar inversiones ociosas o Mejorar la estructura del Capital de trabajo.

- ❖ Desinvertir en Activos con rentabilidad inferior al Costo de Capital
- ❖ Promedio Ponderado.

FASE III: INFORME FINANCIERO

“Es un documento elaborado por el analista financiero en donde se da a conocer todo el procedimiento seguido en la aplicación de la metodología de la evaluación financiera, con el fin de informar a los propietarios de la empresa o entidad sobre los cambios obtenidos en la Evaluación Financiera.

La carta del informe es importante para los administradores, propietarios y directivos, ya que mediante este informe la entidad demuestra: solvencia, liquidez, capacidad de endeudamiento, rentabilidad financiera y así tomar decisiones encaminadas a mejorar la gestión financiera de la empresa.

El informe financiero consta de las siguientes características:

- ❖ **Completo:** Presentación de datos favorables como desfavorables.
- ❖ **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 y la base vienen primero las conclusiones al final.

- ❖ **Claro y Preciso:** Los hechos deben de estar asentado concisamente, conclusiones y recomendaciones accesibles y justas, las soluciones deben de ser viables para un mismo problema.

- ❖ **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.

Estructura del Informe

- ❖ Presentación de Informe del Análisis e Interpretación a los Estados Financieros.
- ❖ Resumen del análisis Vertical y Horizontal
- ❖ Resumen de los indicadores financieros
- ❖ Resumen del Sistema Dupont y Eva
- ❖ Recomendaciones y conclusiones generales de la situación económica-financiera.
- ❖ Firma del analista financiero

El informe se lo obtiene como el resultado de la aplicación de los métodos, índices y razones.

Los estados financieros, su análisis y comentarios deberán reflejar de manera práctica, como se ha desarrollado la gestión económica y sus resultados en términos de aciertos y dificultades para obtener ingresos, cubrir costos y gastos y establecer si es rentable o no. ”³⁴

³⁴ Universidad Nacional de Loja. MÓDULO X Análisis Financiero en las Empresa Públicas y Privadas pág.17, Loja Ecuador Marzo _ Julio 2010

e. MATERIALES Y MÉTODOS

MATERIALES

Material Bibliográfico:

- ❖ Libros.
- ❖ Internet
- ❖ Folletos
- ❖ Revistas

Equipo de Computación:

- ❖ Impresiones
- ❖ Fotocopias
- ❖ CD

Útiles de Oficina:

- ❖ 5 Resmas de papel bond INEN A4
- ❖ Carpetas
- ❖ Esferográficos, lápiz y borrador
- ❖ Calculadora.

MÉTODOS

Científico

La utilización del método científico, permitió organizar y relacionar los fundamentos teóricos frente a la veracidad de los hechos financieros y posteriormente construir las conclusiones y recomendaciones orientadas a la mejor toma de decisiones económico-financiera de la empresa Inmobiliaria.

Deductivo

Este método sirvió para entender los aspectos generales de la evaluación financiera; es decir mediante este método se realizó la recopilación de información bibliográfica, documentos y folletos que tuvieron relación con el tema, lo cual se utilizó como base para realizar el presente trabajo.

Analítico

Permitió examinar la información de los Estados Financieros de la Inmobiliaria, permitiendo interpretar los indicadores financieros, y formular recomendaciones para orientar las decisiones y por ende mejorar el rendimiento económico de la Inmobiliaria de la ciudad de Loja.

Matemático

Se lo utilizó para efectuar los diferentes cálculos y operaciones aritméticas, con el fin de tener valores y resultados exactos de los procedimientos que efectúa la Inmobiliaria.

Estadístico

Sirvió para realizar la representación gráfica de los resultados obtenidos en la aplicación de los indicadores financieros e interpretación de los mismos.

f. RESULTADOS

CONTEXTO EMPRESARIAL

Constructora Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., fue fundada el 07 de abril del 2011, por los socios Miguel Aldeán, ingeniero civil, Oscar Ludeña, ingeniero en sistemas, Leonel Vásquez ingeniero comercial, Ramiro Vásquez, arquitecto.

La variada y amplia experiencia personal de sus gestores, tanto técnica como empresarial, señalaron rápidamente un camino ascendente, aunque teniendo siempre como meta un tamaño de empresa mediana que surge de una idea de empresa de servicios muy personalizados, en un mercado exigente y competitivo que requiere el más alto nivel de cumplimientos en calidad y plazos. La empresa ha participado en contratos privados, construcción, venta de casas, departamentos y con el Ministerio de Obras Públicas (MOP) especializado en el área de obras civiles e infraestructura.

La Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda. con RUC N° 0992713321001 se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el notario Trigésimo del cantón Guayaquil Dr. Piero Gaston Aycart Vicenzini, el 07 de Abril del 2011, la misma que consta inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 13 de mayo del 2011, una de sus sucursales se encuentra ubicada en la Provincia de Loja en el barrio

San Sebastián, empieza con un capital inicial de 2000,00 dólares americanos, la constructora tiene el objetivo de realizar proyectos constructivos, brindando a la ciudadanía sus servicios especializados de buena calidad con facilidad de adquisición y de financiamiento, actualmente se encuentra conformado por cuatro socios: Socio 1, Socio 2, Gerente y Presidente.

La empresa es considerada por el Servicio de Rentas Internas como una persona jurídica obligada a llevar contabilidad, debido al gran porcentaje de sus ingresos, con RUC # 0992713321001. Inicia sus actividades el 13 de mayo del 2011, bajo la Representante Legal del Arq. Ramiro Antonio Vásquez Toledo quien actúa como Gerente y el Ing. Miguel Ángel Aldean Andrade como Presidente.

MISIÓN:

Satisfacer las necesidades de nuestros clientes del ámbito público o privado, durante todo el desarrollo de nuestros proyectos, con una conducta intachable, capaz y de apoyo; siguiendo los más altos estándares de calidad; para trascender a una sociedad cada día más exigente que reclama profesionalismo y confiabilidad en los servicios que ofrecemos.

VISIÓN:

Ser reconocidos como una empresa líder en el mercado de la construcción e inmobiliaria, por la unión, compromiso, innovación y calidad, para cumplir con las expectativas y exigencias de la actualidad.

NOMINA DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA.LTDA.

NOMBRE ACCIONISTAS	PARTICIPACIONES	VALOR PAGADO	VOTOS QUE REPRESENTAN
Sr. Miguel Ángel Aldeán Andrade	500	\$ 500,00	25 %
Ramiro Antonio Vásquez Toledo	500	\$ 500,00	25 %
Oscar Efrén Ludeña Gaona	500	\$ 500,00	25 %
Leonel Medardo Vásquez Toledo	500	\$ 500,00	25 %
Total		\$2000,00	100%

BASE LEGAL

La Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., fue creada con el fin de prestar servicios a la población mediante la venta de departamentos y oficinas. En la actualidad se encuentra regida por las siguientes Normativa Legal:

- ❖ Constitución de la República del Ecuador.
- ❖ Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento General.
- ❖ Ley de Seguridad Social.
- ❖ Ley de Compañías.
- ❖ Código de Trabajo.
- ❖ Código de Comercio.
- ❖ Reglamentos, Acuerdos Ministeriales aplicables a su competencia y demás leyes del Ecuador.
- ❖ Unidad de Análisis Financiero (UAF)
- ❖ Estatutos y Reglamentos Internos.
- ❖ Normas Ecuatorianas de Construcción (NIC).
- ❖ Planes de Ordenamiento Territorial de Loja (PDOT)
- ❖ Ordenanza Municipal de Urbanismo Construcción y Ornato del Cantón Loja.

ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL DE LA INMOBILIARIA



Fuente: Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

La Compañía Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., está encaminada a prestar servicios de construcción y venta de bienes inmuebles como viviendas, departamentos, lotes de terreno y demás obras civiles. Por medio de una entrevista, realizada al Arq. Ramiro Vásquez Toledo, en calidad de Gerente General de la compañía, se llegó a determinar los siguientes escenarios por los que atraviesa la compañía en la actualidad.

La compañía desde su creación no ha sido objeto de una evaluación financiera, así mismo no han aplicado ninguna clase de indicadores para dar a conocer su liquidez, endeudamiento, actividad y rentabilidad, evitando así conocer más a fondo la información económica- financiera frente a la inversión realizada por los socios.

La empresa mantiene un rubro de Anticipo a Proveedores significativo, debido a que la empresa anticipa dinero a los proveedores por servicios destinados a trabajos en acabados de la construcción; situación que está generando iliquidez a la empresa ya que no cuenta con una política establecida en el porcentaje de anticipos; evitando que parte de estos rubros se asignen a otras necesidades de la empresa, a su vez corre el riesgo de que los proveedores incumplan el trabajo y no sustenten el mismo con un factura.

El rubro Tarjetas de crédito por pagar se encuentra con un valor relativamente significativo, valor que la empresa ha asignado a pagos de proveedores y demás impuestos municipales, estos valores están generando altos pagos de intereses ocasionando más gastos para la empresa.

El rubro de Impuesto a la renta por pagar muestra un valor considerable, debido a compras de materiales de construcción no justificadas, que han generado gastos no deducibles, lo cual origina un pago elevado de tributos al Servicio de rentas internas (SRI), además de que la entidad no cuenta con liquidez, ni con una provisión para este tipo de sucesos.

La empresa refleja un valor bajo en el rubro de Anticipo de Clientes, debido a que esta se financia con un porcentaje de entrada de los clientes del 30% y la diferencia restante es cubierta a la entrega del bien, al ser este valor demasiado bajo, causa que la entidad busque otro tipo de financiamiento.

En los balances proporcionados por la entidad podemos apreciar que el rubro de en Préstamos Bancarios es elevado, la empresa financia las obras constructivas en su totalidad, lo cual incide relativamente ya que tiene que buscar financiamiento en las entidades crediticias generando elevados créditos y pago de intereses.

El rubro de Impuesto Contribuciones y otros se observa que el valor es cuantioso, ocasionado por pagos municipales originados por multas, y demás contribuciones, este tipo de impuestos genera preocupación porque disminuyen la utilidad de la entidad incrementando los gastos y por ende pérdidas en la empresa.

Además de ello, no se evalúan los factores internos y externos que tienen relación con la compañía, con el fin de estudiar posibles amenazas externas o debilidades internas que puedan incurrir desfavorablemente a los intereses sociales de la estructura empresarial.

Por ello, se hace necesario el uso de la evaluación financiera, económica y rentable como una herramienta administrativa, para obtener elementos de juicio que ayudaran en la toma de decisiones gerenciales, y de ser el caso implementar los correctivos necesarios, para enmendar equivocaciones con el objeto de incrementar la capacidad de desarrollo de la compañía.



INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDENA CIA LTDA

0992713321001

SUCRE, 16-53 y CELICA

Teléfono: 072586480

Estado de situación financiera

Periodo: 31-12-2014 - 31-12-2014

Cuenta	Saldo
1. ACTIVO	991,842.85
1.01. ACTIVO CORRIENTE	899,483.91
1.01.01. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	5,603.05
1.01.01.01. CAJA	21.79
1.01.01.01.001 CAJA GENERAL	21.79
1.01.01.02. BANCOS	5,581.26
1.01.01.02.003 BANCO DE GUAYAQUIL CTA CTE 21021644	5,581.26
1.01.02. ACTIVOS FINANCIEROS	2,150.72
1.01.02.08. OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2,150.72
1.01.02.08.01 CUENTAS POR COBRAR VARIAS	2,150.72
1.01.03.08. OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	772,218.61
1.01.03.08.01 CONSTRUCCIÓN EDIFICIO AVAL UNO	118,248.87
1.01.03.08.02 CONSTRUCCIÓN EDIFICIO AVAL DOS	653,969.74
1.01.04. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	102,657.42
1.01.04.03. ANTICIPOS A PROVEEDORES	102,657.42
1.01.04.03.06 ANTICIPO DE MANO DE OBRA	63,135.12
1.01.04.03.11 ANTICIPO EMPLEADOS	677.62
1.01.04.03.12 ANTICIPO SR. NEY TORRES (GAS)	7,950.00
1.01.04.03.20 ANTICIPO PARA PAGO A PROVEEDORES	15,575.50
1.01.04.03.24 ANTICIPO POR PAGO DE INTERESES	15,319.18
1.01.05. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	16,854.11
1.01.05.01 CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	16,854.11
1.02. ACTIVO NO CORRIENTE	92,358.94
1.02.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	91,158.94
1.02.01.04 OFICINAS AVAL	74,098.85
1.02.01.05 MUEBLES Y ENSERES	6,872.85
1.02.01.06 MAQUINARIA Y EQUIPO	290.18
1.02.01.07 TERRENO OFICINAS AVAL	12,193.91
1.02.01.08 EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	1,565.25
1.02.01.09 VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	7,000.00
1.02.01.12. (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-10,862.10
1.02.01.12.01 DEP. ACUM. OFICINAS AVAL	-7,101.02
1.02.01.12.02 DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	-1,530.81
1.02.01.12.03 DEP. ACUM. MAQUINARIA Y EQUIPO	-38.72
1.02.01.12.04 DEP. ACUM. EQUIPO DE COMPUTACION	-674.84
1.02.01.12.05 DEP. ACUM. VEHICULO	-1,516.71
1.02.07. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1,200.00
1.02.07.01 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1,200.00
2. PASIVO	841,131.95



Estado de situación financiera

Periodo: 01-01-2014 - 31-12-2014

Cuenta	Saldo
2.01. PASIVO CORRIENTE	660,204.79
2.01.01. CUENTAS POR PAGAR	660,204.79
2.01.01.01. PROVEEDORES	47,386.12
2.01.01.01.01 CUENTAS X PAGAR /PROVEEDORES	8,031.56
2.01.01.01.12 PRESTAMO CAJA DE AHORRO	39,354.56
2.01.01.02. RENTAS INTERNAS	2,671.72
2.01.01.02.09 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	729.46
2.01.01.02.10 SRI POR PAGAR	1,942.26
2.01.01.03. ANCICIOS CLIENTES	542,215.18
2.01.01.03.09 ANTICIPO DRA. PATRICIA VEGA (DEP 2, Y 9)	132,916.13
2.01.01.03.14 ANTICIPO SRA. ROSARIO VEGAS (DEP. AVAL2)	60,000.00
2.01.01.03.17 ANTICIPO ING. LEONEL VASQUEZ (DEP. ED. AVAL 2)	17,000.00
2.01.01.03.18 ANTICIPO SRA. ENITH GONZALEZ (EDIFICIO AVAL 2)	56,620.00
2.01.01.03.20 ANTICIPO SR. DIEGO SALINAS A. (DEP ED. AVAL 2)	8,900.00
2.01.01.03.21 ANTICIPO SRA. MARIA DE LOS ANGELES LUZURIAGA VELEZ	45,000.00
2.01.01.03.22 ANTICIPO TECNICOM CIA LTDA	18,600.00
2.01.01.03.23 ANTICIPO SRA. ELVIA CECILIA VELEZ SANCHEZ (DEP)	40,000.00
2.01.01.03.24 ANTICIPO SR. ANGEL CABRERA MENA	25,200.00
2.01.01.03.26 ANTICIPO SRA PATRICIA LUDENA	8,000.00
2.01.01.03.28 ANTICIPO ING MIGUEL EUODORO ALDEAN AYALA	29,979.05
2.01.01.03.29 ANTICIPO SR. LUDEÑA GRANDA JULIO CESAR	20,000.00
2.01.01.03.30 ANTICIPO LORENA BURNEO PALACIOS	20,000.00
2.01.01.03.31 ANTICIPO CLIENTE NSIM CIA LTDA	35,000.00
2.01.01.03.32 ANTICIPO SRA ROSARIO DEL CAMEN RODRIGUEZ VALVERDE	25,000.00
2.01.01.04. SOCIOS	58,178.91
2.01.01.04.01 CUENTAS POR PAGAR ING. MIGUEL A	12,758.91
2.01.01.04.02 CUENTAS POR PAGAR ARG. RAMIRO V	11,520.00
2.01.01.04.03 CUENTAS POR PAGAR ING. LEONEL V	16,900.00
2.01.01.04.04 CUENTAS POR PAGAR TNLGO. OSCAR L	17,000.00
2.01.01.05. OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR	9,752.86
2.01.01.05.01 APORTE PATRONAL POR PAGAR	468.20
2.01.01.05.02 APORTE PERSONAL POR PAGAR	364.16
2.01.01.05.03 SUELDOS POR PAGAR	3,666.32
2.01.01.05.04 DECIMO CUARTO SUELDO	1,218.33
2.01.01.05.05 DECIMO TERCER SUELDO POR PAGAR	3,473.00
2.01.01.05.06 UTILIDADES Y SALARIO DIGNO POR PAGAR	562.85
2.02. PASIVOS A LARGO PLAZO	180,927.16
2.02.01. PRESTAMOS BANCARIOS	180,927.16
2.02.01.001 PRESTAMO BANCO DE LOJA	180,927.16
3. PATRIMONIO NETO	150,710.90
3.01. CAPITAL	2,000.00
3.01.01. CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	2,000.00
3.01.01.01 ING. MIGUEL ALDEAN	500.00
3.01.01.02 ARG. RAMIRO VASQUEZ	500.00

Estado de situación financiera

Periodo: 31-12-2014 - 31-12-2014

Cuenta	Saldo
3.01.01.03 ING. LEONEL VASQUEZ	500.00
3.01.01.04 TNLGO. OSCAR LUDENA	500.00
3.02. APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	165,000.00
3.02.01 APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO ING. MIGUEL ALDEAN	41,250.00
3.02.02 APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO LEONEL VASQUEZ	41,250.00
3.02.03 APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO ARQ. RAMIRO VASQUEZ	41,250.00
3.02.04 APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO TNLGO. OSCAR LUDENA	41,250.00
3.04. RESERVAS	1,406.88
3.04.01 RESERVA LEGAL	1,406.88
3.06. RESULTADOS ACUMULADOS	-20,033.02
3.06.02. (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-20,033.02
3.06.02.03 PERDIDAS ACUMULADAS	-20,033.02
3.07. RESULTADOS DEL EJERCICIO	-1,415.31
3.07.01 GANANCIA NETA DEL PERIODO	3,752.35
PASIVO + PATRIMONIO	991,842.85









INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDENA CIA LTDA

0992713321001

JOSE FALCONI, MZ. 207 V.14 y ELEODORO ARBOLEDA

Teléfono:

Estado de resultados

Periodo: 31-12-2014 - 31-12-2014

Cuenta	Saldo
4. INGRESOS	237,186.85
4.01. VENTAS	235,055.40
4.01.01. PROYECTO EDIFICIO AVAL 1	235,055.40
4.01.01.01 VENTAS EDIFICIO AVAL 1 CON 0%	212,733.97
4.01.01.02 VENTAS EDIFICIO AVAL 1 CON 12%	22,321.43
4.03. OTROS INGRESOS	2,131.45
4.03.01 OTROS INGRESOS	2,131.45
5. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	233,434.50
5.01. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	127,950.53
5.01.01. MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS	127,950.53
5.01.01.02 (+) COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA	127,950.53
5.02. GASTOS	105,483.97
5.02.01. GASTOS DE VENTA	10,235.39
5.02.01.05 HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	3,915.00
5.02.01.08 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	467.62
5.02.01.10 COMISIONES	2,533.47
5.02.01.11 PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	703.46
5.02.01.12 COMBUSTIBLES	161.50
5.02.01.16 GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCIONISTAS, TRABAJADORES Y	260.77
5.02.01.18 AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	1,708.82
5.02.01.19 NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	15.20
5.02.01.28 OTROS GASTOS	469.55
5.02.02. GASTOS ADMINISTRATIVOS	76,720.72
5.02.02.01 SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	25,243.88
5.02.02.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUIDO FONDO DE RESERVA)	8,969.71
5.02.02.02.01 APORTE PATRONAL	6,461.12
5.02.02.02.02 FONDOS DE RESERVA	2,508.59
5.02.02.03. BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	15,426.39
5.02.02.03.01 DECIMO TERCER SUELDO	3,860.25
5.02.02.03.02 DECIMO CUARTO SUELDO	4,485.16
5.02.02.03.03 UTILIDADES Y SALARIO DIGNO	919.82
5.02.02.03.04 BONOS E INCENTIVOS AL PERSONAL	6,161.16
5.02.02.05 HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	9,075.56
5.02.02.08. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	3,240.44
5.02.02.08.01 SUMINISTROS DE OFICINA	547.63
5.02.02.08.02 MANTENIMIENTO DE OFICINAS	1,960.38
5.02.02.08.03 REPARACIONES EN GENERAL	22.00
5.02.02.08.04 SUMINISTROS DE LIMPIEZA	269.10
5.02.02.08.05 ENVIOS Y CORRESPONDENCIA	49.92

Página 1 de 2

Estado de resultados

Periodo: 31-12-2014 - 31-12-2014

Cuenta	Saldo
5.02.02.08.06 RENTA DEL SISTEMA SOFIA	240.00
5.02.02.08.07 MATERIALES Y SUMINISTROS EN GENERAL	151.41
5.02.02.10 COMISIONES	2,200.00
5.02.02.12 COMBUSTIBLES	213.33
5.02.02.15 TRANSPORTE	140.00
5.02.02.16 GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCIONISTAS, TRABAJADORES Y CLIENTES)	253.66
5.02.02.18 AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	2,001.31
5.02.02.19 NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	74.60
5.02.02.20 IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	2,456.52
5.02.02.21. DEPRECIACIONES:	6,438.83
5.02.02.21.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	6,438.83
5.02.02.21.01.01 DEPRECIACION DE INSTALACIONES	3,704.88
5.02.02.21.01.02 DEPRECIACION DE MUEBLES Y ENSERES	952.31
5.02.02.21.01.03 DEPRECIACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO	26.62
5.02.02.21.01.04 DEPRECIACION DE EQUIPOS DE COMPUTACION	354.90
5.02.02.21.01.05 DEPRECIACION DE VEHICULOS	1,400.12
5.02.02.28 OTROS GASTOS	986.49
5.02.03. GASTOS FINANCIEROS	18,401.64
5.02.03.01 INTERESES BANCARIOS	18,220.20
5.02.03.02 COMISIONES BANCARIAS	148.65
5.02.03.05 OTROS GASTOS FINANCIEROS	32.79
5.02.04. OTROS GASTOS	126.22
5.02.04.02. OTROS	126.22
5.02.04.02.01 GASTOS NO DEDUCIBLES	126.22
3.07.01 GANANCIA NETA DEL PERIODO	3,752.35









INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDENA CIA LTDA

0992713321001

SUCRE, 16-53 y CELICA

Teléfono:072586480

Estado de situación financiera

Periodo: 01-01-2015 - 31-12-2015

Cuenta	Saldo
1. ACTIVO	939,540.66
1.01. ACTIVO CORRIENTE	854,724.56
1.01.01. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	1,582.16
1.01.01.02. BANCOS	1,582.16
1.01.01.02.001 BANCO DE LOJA CTA CTE. 2901279686	590.63
1.01.01.02.003 BANCO DE GUAYAQUIL CTA CTE 21021644	989.68
1.01.01.02.004 COOP. DE AHORRO Y CREDITO LOJA INTERNACIONAL N. 4563	1.85
1.01.03.08. OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	756,423.56
1.01.03.08.02 CONSTRUCCIÓN EDIFICIO AVAL DOS	756,423.56
1.01.04. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	96,718.84
1.01.04.03. ANTICIPOS A PROVEEDORES	96,718.84
1.01.04.03.06 ANTICIPO DE MANO DE OBRA	8,868.67
1.01.04.03.11 ANTICIPO EMPLEADOS	1,111.55
1.01.04.03.12 ANTICIPO SR. NEY TORRES (GAS)	7,950.00
1.01.04.03.20 ANTICIPO PARA PAGO A PROVEEDORES	21,279.44
1.01.04.03.24 ANTICIPO POR PAGO DE INTERESES	17,509.18
1.01.04.03.30 APORTE PARA EMPRESA SOFTMAN CIA. LTDA	40,000.00
1.02. ACTIVO NO CORRIENTE	84,816.10
1.02.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	84,816.10
1.02.01.04 OFICINAS AVAL	74,098.85
1.02.01.05 MUEBLES Y ENSERES	6,872.85
1.02.01.06 MAQUINARIA Y EQUIPO	290.18
1.02.01.07 TERRENO OFICINAS AVAL	12,193.91
1.02.01.08 EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	1,565.25
1.02.01.09 VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	7,000.00
1.02.01.12. (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-17,204.94
1.02.01.12.01 DEP. ACUM. OFICINAS AVAL	-10,805.90
1.02.01.12.02 DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	-2,217.93
1.02.01.12.03 DEP. ACUM. MAQUINARIA Y EQUIPO	-67.76
1.02.01.12.04 DEP. ACUM. EQUIPO DE COMPUTACION	-1,196.60
1.02.01.12.05 DEP. ACUM. VEHICULO	-2,916.75
2. PASIVO	781,640.72
2.01. PASIVO CORRIENTE	746,931.53
2.01.01. CUENTAS POR PAGAR	738,073.54
2.01.01.01. PROVEEDORES	51,652.78
2.01.01.01.01 CUENTAS X PAGAR /PROVEEDORES	15,177.81
2.01.01.01.04 CHEQUES GIRADOS Y NO COBRADOS	5,271.19
2.01.01.01.10 CUENTAS POR PAGAR VARIAS	67.59
2.01.01.01.12 PRESTAMO CAJA DE AHORRO	26,354.56

Página 1 de 3

Estado de situación financiera

Periodo: 01-01-2015 - 31-12-2015

Cuenta	Saldo
2.01.01.01.13 TARJETA DE CREDITO POR PAGAR	4,781.63
2.01.01.02. RENTAS INTERNAS	386.04
2.01.01.02.10 SRI POR PAGAR	386.04
2.01.01.03. ANCICIOS CLIENTES	634,994.36
2.01.01.03.03 ANTICIPO MARIA TORRES (DEPARTAMENTO)	6,420.86
2.01.01.03.09 ANTICIPO DRA. PATRICIA VEGA (DEP 2. Y 9)	1,528.49
2.01.01.03.14 ANTICIPO SRA. ROSARIO VEGAS (DEP. AVAL2)	60,000.00
2.01.01.03.17 ANTICIPO ING. LEONEL VASQUEZ (DEP. ED. AVAL 2)	100,261.53
2.01.01.03.18 ANTICIPO SRA. ENITH GONZALEZ (EDIFICIO AVAL 2)	56,620.00
2.01.01.03.21 ANTICIPO SRA. MARIA DE LOS ANGELES LUZURIAGA VELEZ	45,000.00
2.01.01.03.23 ANTICIPO SRA. ELVIA CECILIA VELEZ SANCHEZ (DEP)	40,000.00
2.01.01.03.24 ANTICIPO SR. ANGEL CABRERA MENA	9,300.00
2.01.01.03.26 ANTICIPO SRA PATRICIA LUDENA	8,007.51
2.01.01.03.27 ANTICIPO MARIA ALEXANDRA INIGUEZ	62,497.97
2.01.01.03.28 ANTICIPO ING MIGUEL EUODORO ALDEAN AYALA	7,179.40
2.01.01.03.29 ANTICIPO SR. LUDENA GRANDA JULIO CESAR	30,000.00
2.01.01.03.30 ANTICIPO LORENA BURNEO PALACIOS	47,878.60
2.01.01.03.31 ANTICIPO CUENTE NSIM CIA LTDA	15,000.00
2.01.01.03.32 ANTICIPO SRA ROSARIO DEL CAMEN RODRIGUEZ VALVERDE	25,000.00
2.01.01.03.34 ANTICIPO SR. ELSA MARIA RODRIGUEZ RAMIREZ	1,300.00
2.01.01.03.37 ANTICIPO SOFTMAN CIA. LTDA	60,000.00
2.01.01.03.39 ANTICIPO SR. MARLON BECERRA	59,000.00
2.01.01.04. SOCIOS	45,565.77
2.01.01.04.02 CUENTAS POR PAGAR ARG. RAMIRO V	11,665.77
2.01.01.04.03 CUENTAS POR PAGAR ING. LEONEL V	16,900.00
2.01.01.04.04 CUENTAS POR PAGAR TNLGO. OSCAR L	17,000.00
2.01.01.05. OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR	5,474.59
2.01.01.05.01 APORTE PATRONAL POR PAGAR	357.51
2.01.01.05.02 APORTE PERSONAL POR PAGAR	278.06
2.01.01.05.03 SUELDOS POR PAGAR	1,148.84
2.01.01.05.04 DECIMO CUARTO SUELDO	295.05
2.01.01.05.05 DECIMO TERCER SUELDO POR PAGAR	1,026.45
2.01.01.05.06 UTILIDADES Y SALARIO DIGNO POR PAGAR	330.63
2.01.01.05.09 DÉCIMOS PENDIENTES DE CANCELAR	2,038.05
2.01.02. PRESTAMOS A CORTO PLAZO	8,857.99
2.01.02.01 PRESTAMO A CORTO PLAZO BANCO GUAYAQUIL	8,628.17
2.01.02.02 INTERES POR PAGAR A CORTO PLAZO	229.82
2.02. PASIVOS A LARGO PLAZO	34,709.19
2.02.01. PRESTAMOS BANCARIOS	34,709.19
2.02.01.004 PRESTAMO BANCO DE GUAYAQUIL	34,709.19
3. PATRIMONIO NETO	157,899.94
3.01. CAPITAL	2,000.00
3.01.01. CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	2,000.00
3.01.01.01 ING. MIGUEL ALDEAN	500.00

Estado de situación financiera

Periodo: 01-01-2015 - 31-12-2015

Cuenta	Saldo
3.01.01.02 ARQ. RAMIRO VASQUEZ	500.00
3.01.01.03 ING. LEONEL VASQUEZ	500.00
3.01.01.04 TNLGO. OSCAR LUDENA	500.00
3.02. APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	165,000.00
3.02.01 APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO ING. MIGUEL ALDEAN	41,250.00
3.02.02 APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO LEONEL VASQUEZ	41,250.00
3.02.03 APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO ARQ. RAMIRO VASQUEZ	41,250.00
3.02.04 APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO TNLGO. OSCAR LUDENA	41,250.00
3.04. RESERVAS	1,406.88
3.04.01 RESERVA LEGAL	1,406.88
3.06. RESULTADOS ACUMULADOS	-17,695.98
3.06.01. GANANCIAS ACUMULADAS	2,337.04
3.06.01.01 GANANCIAS ACUMULADAS 2013	2,337.04
3.06.02. (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-20,033.02
3.06.02.03 PERDIDAS ACUMULADAS	-20,033.02
3.07. RESULTADOS DEL EJERCICIO	7,189.04
3.07.01 GANANCIA NETA DEL PERIODO	7,189.04
PASIVO + PATRIMONIO	939,540.66









INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDENA CIA LTDA

0992713321001

SUCRE, 16-53 y CELICA

Teléfono:072586480

Estado de resultados

Periodo: 01-01-2015 - 31-12-2015

Cuenta	Saldo
4. INGRESOS	292,987.77
4.01. VENTAS	292,987.64
4.01.01. PROYECTO EDIFICIO AVAL 1	292,987.64
4.01.01.01 VENTAS EDIFICIO AVAL 1 CON 0%	292,987.64
4.03. OTROS INGRESOS	0.13
4.03.02 INTERSES BANCARIOS	0.13
5. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	285,798.73
5.01. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	129,994.23
5.01.01. MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS	129,994.23
5.01.01.02 (+) COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑIA	130,000.00
5.01.01.05 DESCUENTO EN COMPRAS	-5.77
5.02. GASTOS	155,804.50
5.02.01. GASTOS DE VENTA	1,370.12
5.02.01.03. BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	30.15
5.02.01.03.03 VACACIONES	30.15
5.02.01.05 HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	165.00
5.02.01.08 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	14.00
5.02.01.10 COMISIONES	732.22
5.02.01.12 COMBUSTIBLES	8.93
5.02.01.16 GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCIONISTAS, TRABAJADORES Y CLIENTES)	86.80
5.02.01.28 OTROS GASTOS	333.02
5.02.02. GASTOS ADMINISTRATIVOS	110,494.66
5.02.02.01 SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	31,173.78
5.02.02.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUIDO FONDO DE RESERVA)	5,373.70
5.02.02.02.01 APORTE PATRONAL	3,317.83
5.02.02.02.02 FONDOS DE RESERVA	2,055.87
5.02.02.03. BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	6,209.14
5.02.02.03.01 DECIMO TERCER SUELDO	1,642.34
5.02.02.03.02 DECIMO CUARTO SUELDO	1,037.50
5.02.02.03.05 ALIMENTACION	3,529.30
5.02.02.05 HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	4,800.00
5.02.02.08. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1,841.74
5.02.02.08.01 SUMINISTROS DE OFICINA	751.90
5.02.02.08.02 MANTENIMIENTO DE OFICINAS	721.60
5.02.02.08.04 SUMINISTROS DE LIMPIEZA	132.41
5.02.02.08.05 ENVIOS Y CORRESPONDENCIA	4.00
5.02.02.08.07 MATERIALES Y SUMINISTROS EN GENERAL	231.83
5.02.02.10 COMISIONES	4.15
5.02.02.12 COMBUSTIBLES	1,401.20

Estado de resultados

Periodo: 01-01-2015 - 31-12-2015

Cuenta	Saldo
5.02.02.14 SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	266.13
5.02.02.15 TRANSPORTE	435.00
CLIENTES) 5.02.02.16 GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCIONISTAS, TRABAJADORES Y	1,590.33
5.02.02.19 NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	1,823.42
5.02.02.20 IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	19,378.19
5.02.02.21. DEPRECIACIONES:	6,342.84
5.02.02.21.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	6,342.84
5.02.02.21.01.01 DEPRECIACION DE INSTALACIONES	3,704.88
5.02.02.21.01.02 DEPRECIACION DE MUEBLES Y ENSERES	687.12
5.02.02.21.01.03 DEPRECIACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO	159.48
5.02.02.21.01.04 DEPRECIACION DE EQUIPOS DE COMPUTACION	391.32
5.02.02.21.01.05 DEPRECIACION DE VEHICULOS	1,400.04
5.02.02.23. SERVICIOS BASICOS	2,256.47
5.02.02.23.01 AGUA POTABLE	608.01
5.02.02.23.02 LUZ ELECTRICA	873.56
5.02.02.23.03 TELECOMUNICACIONES	774.90
5.02.02.24 GASTO IVA	27,464.65
5.02.02.28 OTROS GASTOS	133.92
5.02.03. GASTOS FINANCIEROS	20,471.85
5.02.03.01 INTERESES BANCARIOS	18,961.66
5.02.03.02 COMISIONES BANCARIAS	422.62
5.02.03.05 OTROS GASTOS FINANCIEROS	243.34
5.02.03.06 INTERES POR MORA	844.23
5.02.04. OTROS GASTOS	23,467.87
5.02.04.02. OTROS	23,467.87
5.02.04.02.01 GASTOS NO DEDUCIBLES	507.03
5.02.04.02.02 IMPUESTOS MUNICIPALES NO DEDUCIBLE	10,571.56
5.02.04.02.03 IMPUESTOS INTERESES NO DEDUCIBLES	483.80
5.02.04.02.04 IMPUESTOS MUNICIPALES DEDUCIBLES	11,905.48
3.07.01 GANANCIA NETA DEL PERIODO	7,189.04







INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDENA CIA. LTDA.

ANÁLISIS VERTICAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

DEL 1 DE ENERO DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

EXPRESADO EN MILES DE DOLARES

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
1.	ACTIVO			
1.01.	ACTIVO CORRIENTE	899.483,91	100,00%	90,69%
1.01.01.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	5.603,05	0,62%	0,56%
1.01.01.01.	CAJA	21,79	0,00%	0,00%
1.01.01.01.00 1	CAJA GENERAL	21,79	0,00%	0,00%
1.01.01.02.	BANCOS	5.581,26	0,62%	0,56%
1.01.01.02.00 3	BANCO DE GUAYAQUIL CTA CTE 21021644	5.581,26		
1.01.02.	ACTIVOS FINANCIEROS	2.150,72	0,24%	0,22%
1.01.02.08.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2.150,72	0,24%	0,22%
1.01.02.08.01	CUENTAS POR COBRAR VARIAS	2.150,72		
1.01.03.08.	OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	772.218,61	85,85%	77,86%
1.01.03.08.01	CONSTRUCCIÓN EDIFICIO AVAL UNO	118.248,87	13,15%	11,92%
1.01.03.08.02	CONSTRUCCIÓN EDIFICIO AVAL DOS	653.969,74	72,70%	65,93%
1.01.04.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	102.657,42	11,41%	10,35%
1.01.04.03.	ANTICIPOS A PROVEEDORES	102.657,42		
1.01.04.03.06	ANTICIPO DE MANO DE OBRA	63.135,12	7,02%	6,37%
1.01.04.03.11	ANTICIPO EMPLEADOS	677,62	0,08%	0,07%
1.01.04.03.12	ANTICIPO SR. NEY TORRES (GAS)	7.950,00	0,88%	0,80%
1.01.04.03.20	ANTICIPO PARA PAGO A PROVEEDORES	15.575,50	1,73%	1,57%
1.01.04.03.24	ANTICIPO POR PAGO DE INTERESES	15.319,18	1,70%	1,54%
1.01.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	16.854,11	1,87%	1,70%
1.01.05.01	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	16.854,11		
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE	92.358,94	100,00%	9,31%
1.02.01.04	OFICINAS AVAL	74.098,85	80,23%	7,47%
1.02.01.05	MUEBLES Y ENSERES	6.872,85	7,44%	0,69%
1.02.01.06	MAQUINARIA Y EQUIPO	290,18	0,31%	0,03%
1.02.01.07	TERRENO OFICINAS AVAL	12.193,91	13,20%	1,23%
1.02.01.08	EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	1.565,25	1,69%	0,16%
1.02.01.09	VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	7.000,00	7,58%	0,71%
1.02.01.12. (-)	DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-10.862,10	-11,76%	-1,10%
1.02.01.12.01	DEP. ACUM. OFICINAS AVAL	-7.101,02	-7,69%	-0,72%
1.02.01.12.02	DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	-1.530,81	-1,66%	-0,15%

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.
ANÁLISIS VERTICAL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DEL 1 DE ENERO DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
1.02.01.12.03	DEP. ACUM. MAQUINARIA Y EQUIPO	-38,72	-0,04%	0,00%
1.02.01.12.04	DEP. ACUM. EQUIPO DE COMPUTACION	-674,84	-0,73%	-0,07%
1.02.01.12.05	DEP. ACUM. VEHICULO	-1.516,71	-1,64%	-0,15%
1.02.07.	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1.200,00	1,30%	0,12%
1.02.07.01	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1.200,00	1,30%	0,12%
	TOTAL ACTIVO	991.842,85		100,00%
2.	PASIVO			
2.01.	PASIVO CORRIENTE	660.204,79	100,00%	66,56%
2.01.01.	CUENTAS POR PAGAR			
2.01.01.01.	PROVEEDORES	47.386,12	7,18%	4,78%
2.01.01.01.01	CUENTAS X PAGAR /PROVEEDORES	8.031,56	1,22%	0,81%
2.01.01.01.12	PRESTAMO CAJA DE AHORRO	39.354,56	5,96%	3,97%
2.01.01.02.	RENTAS INTERNAS	2.671,72	0,40%	0,27%
2.01.01.02.09	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	729,46	0,11%	0,07%
2.01.01.02.10	SRI POR PAGAR	1.942,26	0,29%	0,20%
2.01.01.03.	ANTICIPOS CLIENTES	542.215,18	82,13%	54,67%
2.01.01.03.09	ANTICIPO DRA. PATRICIA VEGA (DEP 2, Y 9)	132.916,13	20,13%	13,40%
2.01.01.03.14	ANTICIPO SRA. ROSARIO VEGAS (DEP. AVAL2)	60.000,00	9,09%	6,05%
2.01.01.03.17	ANTICIPO ING. LEONEL VASQUEZ (DEP. ED. AVAL 2)	17.000,00	2,57%	1,71%
2.01.01.03.18	ANTICIPO SRA. ENITH GONZALEZ (EDIFICIO AVAL 2)	56.620,00	8,58%	5,71%
2.01.01.03.20	ANTICIPO SR. DIEGO SALINAS A. (DEP ED. AVAL 2)	8.900,00	1,35%	0,90%
2.01.01.03.21	ANTICIPO SRA. MARIA DE LOS ANGELES LUZURIAGA VELEZ	45.000,00	6,82%	4,54%
2.01.01.03.22	ANTICIPO TECSICOM CIA LTDA	18.600,00	2,82%	1,88%
2.01.01.03.23	ANTICIPO SRA. ELVIA CECILIA VELEZ S. (DEP)	40.000,00	6,06%	4,03%
2.01.01.03.24	ANTICIPO SR. ANGEL CABRERA MENA	25.200,00	3,82%	2,54%
2.01.01.03.26	ANTICIPO SRA PATRICIA LUDENA	8.000,00	1,21%	0,81%
2.01.01.03.28	ANTICIPO ING MIGUEL EUDORO ALDEAN AYALA	29.979,05	4,54%	3,02%
2.01.01.03.29	ANTICIPO SR. LUDEÑA GRANDA JULIO CESAR	20.000,00	3,03%	2,02%
2.01.01.03.30	ANTICIPO LORENA BURNEO PALACIOS	20.000,00	3,03%	2,02%

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDENA CIA. LTDA. ANÁLISIS VERTICAL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL 1 DE ENERO DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE				
CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
2.01.01.03.31	ANTICIPO CLIENTE NSIM	35.000,00	5,30%	3,53%
2.01.01.03.32	ANTICIPO SRA ROSARIO R.	25.000,00	3,79%	2,52%
2.01.01.04.	SOCIOS	58.178,91	8,81%	5,87%
2.01.01.04.01	CUENTAS POR PAGAR ING. MIGUEL A	12.758,91	1,93%	1,29%
2.01.01.04.02	CUENTAS POR PAGAR ARG. RAMIRO V	11.520,00	1,74%	1,16%
2.01.01.04.03	CUENTAS POR PAGAR ING. LEONEL V	16.900,00	2,56%	1,70%
2.01.01.04.04	CUENTAS POR PAGAR TNLGO. OSCAR L	17.000,00	2,57%	1,71%
2.01.01.05.	OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR	9.752,86	1,48%	0,98%
2.01.01.05.01	APORTE PATRONAL POR PAGAR	468,20	0,07%	0,05%
2.01.01.05.02	APORTE PERSONAL POR PAGAR	364,16	0,06%	0,04%
2.01.01.05.03	SUELDOS POR PAGAR	3.666,32	0,56%	0,37%
2.01.01.05.04	DECIMO CUARTO SUELDO	1.218,33	0,18%	0,12%
2.01.01.05.05	DECIMO TERCER SUELDO POR PAGAR	3.473,00	0,53%	0,35%
2.02.	PASIVOS A LARGO PLAZO	180.927,16	100,00%	18,24%
2.02.01.	PRESTAMOS BANCARIOS	180.927,16	100,00%	18,24%
2.02.01.001	PRESTAMO BANCO DE LOJA	180.927,16		
	TOTAL PASIVO	841.131,95		84,80%
3.	PATRIMONIO NETO			
3.01.	CAPITAL			
3.01.01.	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	2.000,00	1,33%	0,20%
3.01.01.01	ING. MIGUEL ALDEÁN	500,00	0,33%	0,05%
3.01.01.02	ARQ. RAMIRO VÁSQUEZ	500,00	0,33%	0,05%
3.01.01.03	ING. LEONEL VÁSQUEZ	500,00	0,33%	0,05%
3.01.01.04	TNLGO. OSCAR LUDENA	500,00	0,33%	0,05%
3.02.	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	165.000,00	109,48%	16,64%
3.02.01	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO ING. MIGUEL ALDEAN	41.250,00	16,64%	4,16%
3.02.02	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO LEONEL VASQUEZ	41.250,00	16,64%	4,16%
3.02.03	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO ARQ. RAMIRO VASQUEZ	41.250,00	16,64%	4,16%
3.02.04	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO TNLGO. OSCAR LUDENA	41.250,00	16,64%	4,16%
3.04.	RESERVAS	1.406,88	0,93%	0,14%
3.04.01	RESERVA LEGAL	1.406,88	0,93%	0,14%
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS			

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.
ANÁLISIS VERTICAL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DEL 1 DE ENERO DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS			
3.06.02.	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-20.033,02	-13,29%	-2,02%
3.06.02.03	PERDIDAS ACUMULADAS	20.033,02		
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	-1.415,31	-0,94%	-0,14%
3.07.01	GANANCIA NETA DEL PERIODO	3.752,35	2,49%	0,38%
	TOTAL PATRIMONIO	150.710,90	100,00%	15,20%

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.

Elaborado por: La Autora

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA

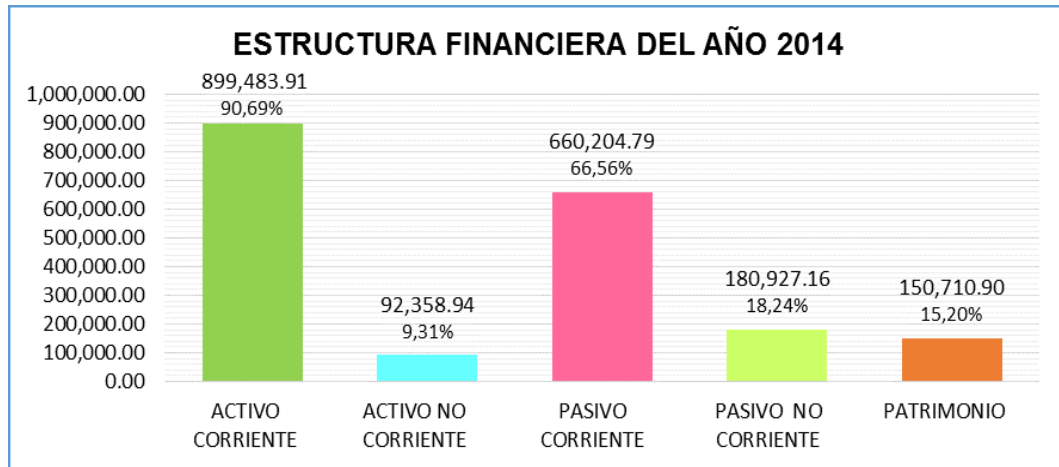
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

CUADRO N°- 1

ACTIVO	\$ 991.842,85	PASIVO + PATRIMONIO	\$ 991.842,85
ACTIVO CORRIENTE	\$ 899.483,91	PASIVO CORRIENTE	\$ 660.204,79
ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 92.358,94	PASIVO NO CORRIENTE	\$ 180.927,16
		PATRIMONIO	\$ 150.710,90

EMPRESA INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA.LTDA. ESTRUCTURA FINANCIERA AÑO 2014	
ACTIVO CORRIENTE \$ 899.483,91 90,69%	PASIVO CORRIENTE \$ 660.204,79 66,56%
	PASIVO NO CORRIENTE \$180.927,16 18.24%
ACTIVO NO CORRIENTE \$ 92.358,94 9,31%	PATRIMONIO \$ 150.710,90 15,20%
TOTAL ACTIVOS \$ 991.842,85 100%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO \$ 991.842,85 100%

GRÁFICO N°- 1



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- La estructura financiera de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., al 31 de diciembre del año 2014 posee \$ 991.842,85 en activos en su gran mayoría compuesto por los activos corrientes con un valor de \$ 899.483,91 que equivale al 90,69%, dentro de esta se encuentra la más significativa que es Obras en Construcción con un valor de \$ 772.218,61 que equivale al 77,86%. Activo no Corriente podemos visualizar que en tiene \$ 92.358,98 que representa el 9,31%. La estructura demuestra que se concentra aproximadamente en los activos corrientes como: obras en construcción en tanto que la diferencia de aproximadamente una tercera parte de sus activos les corresponde a los proveedores y acreedores, en este aspecto puede afirmar que la empresa mantiene una buena estructura financiera.

Los Pasivos tienen un valor de \$ 841.131,95, distribuidos de la siguiente manera: pasivo corriente con un valor de \$ 660.204,79, que representa 66,56% así mismo la cuenta con mayor significado es Anticipo a clientes con un valor de \$ 542.215,18 que representa 54,67% obligación que fue adquirida para financiar las obras en construcción. El pasivo no corriente cuenta con un valor de \$ 180.927,16 que representa 18,24%.

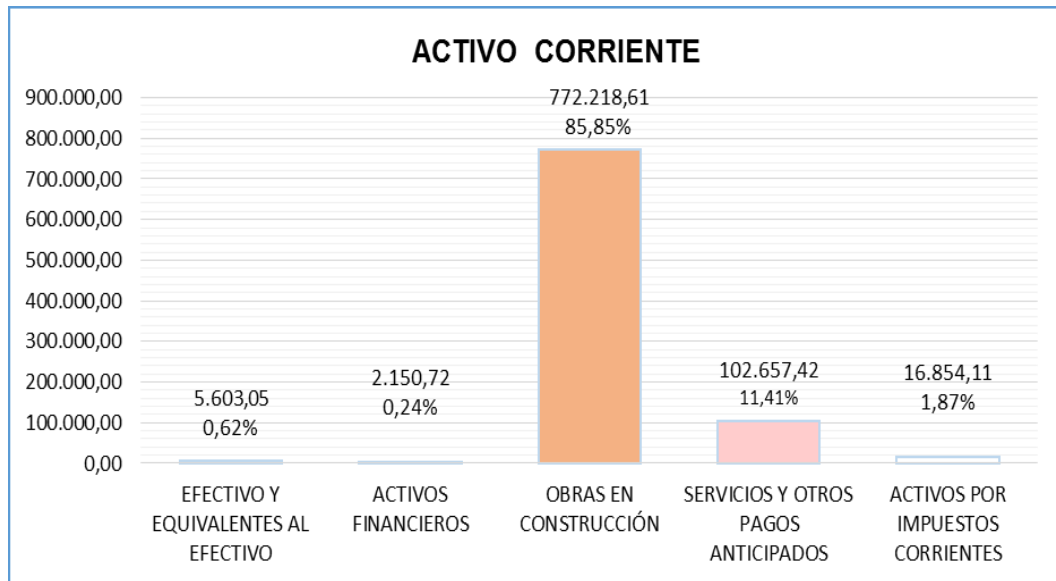
El Patrimonio Neto cuenta con un valor de \$ 150.710,90 que equivale al 15,20%, el cual está conformado por la cuenta capital, reservas, resultados acumulados, por lo que se puede determinar que el patrimonio se encuentra totalmente comprometido con el pasivo para poder financiar los proyectos constructivos propios de la empresa.

ACTIVOS

CUADRO N°- 2

ACTIVO CORRIENTE		
CUENTA	VALOR	PORCENTAJE
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	5.603,05	0,62%
ACTIVOS FINANCIEROS	2.150,72	0,24%
OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	772.218,61	85,85%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	102.657,42	11,41%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	16.854,11	1,87%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	899.483,91	100,00%

GRÁFICO N°- 2



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

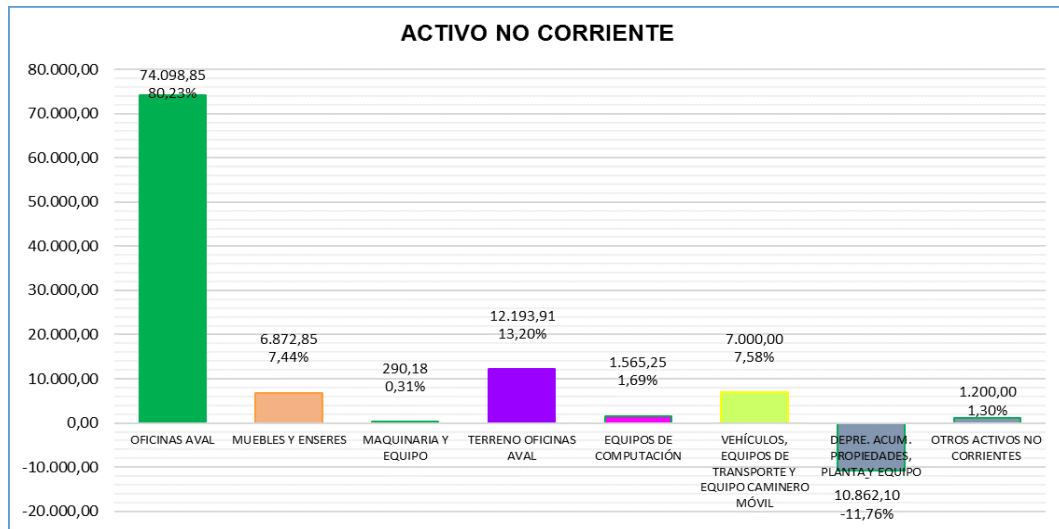
Interpretación.- Al analizar el Estado Financiero del año 2014, con respecto a los Activos Corrientes, la cuenta más representativa es Obras en Construcción con un monto de \$ 772.218,61 que constituye el 85,85%, esto se debe a que la empresa tiene dos proyectos constructivos en proceso, seguidamente se encuentra la cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados con un monto de \$ 102.657,42 equivalente al 11,41%, debido a pagos anticipados realizados a proveedores, personal administrativo y operativo, incurridos ante la necesidad de cubrir actividades operativas para el funcionamiento de la empresa; también se encuentra la cuenta Activos por Impuestos Corrientes con un valor de \$ 16.854,11 equivalente al 1,87%, debido a la cantidad de compras que la empresa realiza en material, maquinarias para la construcción y que la misma no

factura los bienes inmuebles mientras no concluya con la obra en su totalidad; posteriormente tenemos Efectivo y Equivalentes al Efectivo con el 0,62% con un valor de \$ 5.603,05 demostrando que la empresa cuenta con una cantidad mínima en caja y bancos pues el dinero se encuentra invertido en la construcción de dos Edificios que la empresa posee y financia en su totalidad ; a su vez se encuentra la cuenta Activos Financieros con un valor de \$ 2.150,72 equivalente al 0,24% debido a que la empresa tiene cuentas pendientes de cobro.

CUADRO N°- 3

ACTIVO NO CORRIENTE		
CUENTA	VALOR	PORCENTAJE
OFICINAS AVAL	74.098,85	80,23%
MUEBLES Y ENSERES	6.872,85	7,44%
MAQUINARIA Y EQUIPO	290,18	0,31%
TERRENO OFICINAS AVAL	12.193,91	13,20%
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	1.565,25	1,69%
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	7.000,00	7,58%
DEPRE. ACUM. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-10.862,10	-11,76 %
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1.200,00	1,30%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	92.358,94	100,00%

GRÁFICO N°- 3



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Al analizar el Estado Financiero del año 2014, con respecto a los Activos no corriente del año 2014, tiene un valor de \$ 92.358,94 equivalente al 100%, su mayor concentración está en el rubro Propiedad, Planta y Equipo, conformado por la cuenta Oficinas Aval con un valor \$ 74.098,85 siendo el 80,23%, Terrenos oficinas aval \$ 12.193,91 siendo el 13,20%, que representan los bienes adquiridos por la empresa para el desarrollo de las actividades directivas y administrativas, seguidamente la cuenta Vehículos, Equipos De Transporte Y Equipo Caminero Móvil con un valor de \$ 7.000,00 siendo el 7,58%, este bien ha sido indispensable para la movilización de materiales de construcción, personal operativo y administrativo, aquí se registra una camioneta Marca Chevrolet 2002; posteriormente la cuenta Muebles y Enseres con un valor de \$ 6.872,85 siendo el 7,44%, que representan los bienes

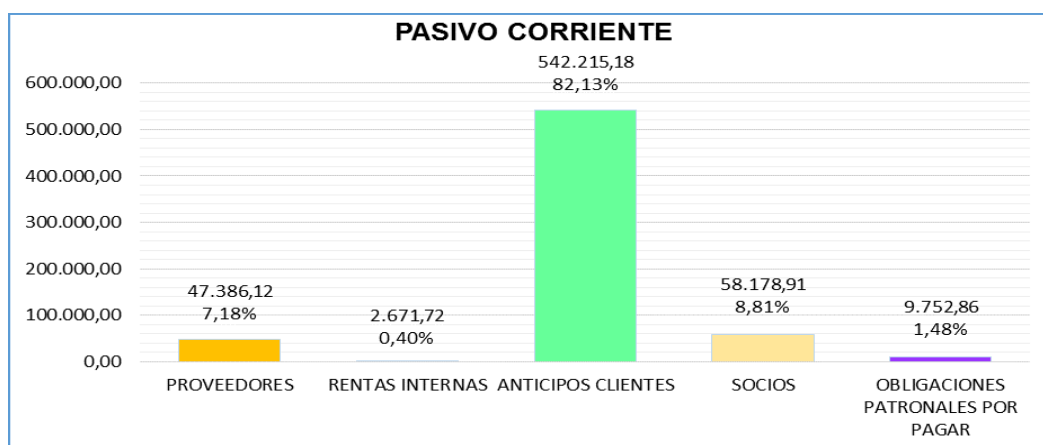
adquiridos para el acondicionamiento de las oficinas como lo son escritorios, archivadores.

La cuenta Equipos de computación representado con un valor de \$ 1.565,25 siendo el 1,69%, donde se encuentra una computadora; la cuenta Maquinaria y Equipos con un valor de \$ 290,18 que equivale al 0,31% la cual integra una aspiradora y caja fuerte.

CUADRO N°- 4

PASIVO CORRIENTE		
CUENTA	VALOR	PORCENTAJE
PROVEEDORES	47.386,12	7,18%
RENTAS INTERNAS	2.671,72	0,40%
ANTICIPOS CLIENTES	542.215,18	82,13%
SOCIOS	58.178,91	8,81%
OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR	9.752,86	1,48%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	660.204,79	100,00%

GRÁFICO N°- 4



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

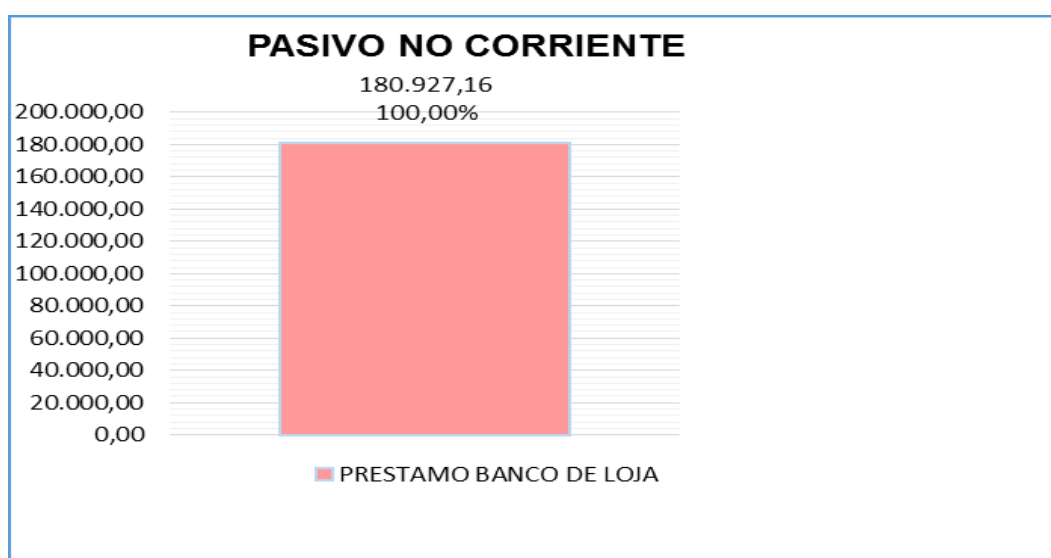
INTERPRETACIÓN.- El Pasivo Corriente en el año 2014 en su conjunto posee el valor de \$ 660.204.79, siendo el 100%. Está integrado por Cuentas Anticipos de clientes con un valor de \$ 542.215,18 representando el 82,13%, debido a que la empresa recibe anticipos de clientes con objeto de asegurar o reservar la venta de bienes inmuebles el cual está constituido en un 30%, seguidamente de la cuenta Socios con un valor de \$ 58.178,91 siendo el 8,81%, debido a que los socios y accionistas de la empresa han realizados préstamos a la empresa a fin de solventar los gastos de la empresa y que esta tenga la liquidez necesaria para financiar los proyectos y poder operar, razón por la cual ha generado una cuenta por pagar. También tenemos la cuenta Proveedores con un valor de \$ 47.386,12 representado por el 7,18% la cual se debe a cuentas por pagar a proveedores, por las compras que constantemente realiza. Posteriormente tenemos la cuenta Obligaciones Patronales por pagar con un valor de \$ 9.752,86 equivalente a 1,48% en consecuencia de obligaciones pendientes con el IESS, sueldos por pagar, decimos, utilidades que la empresa mantiene con sus empleados.

La Cuenta de Rentas Internas con un valor de \$ 2.671,72 con el 0,40%, la cual está compuesta por la cuenta Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio con un rubro de \$ 729.46 siendo el 0,11%, registra el valor del Impuesto a la Renta que se debe cancelar en el año fiscal, además de ello se encuentra una declaración del IVA pendiente del mes diciembre.

CUADRO N°- 5

PASIVO NO CORRIENTE		
CUENTA	VALOR	PORCENTAJE
PRESTAMO BANCO DE LOJA	180.927,16	100,00%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	180.927,16	100,00%

GRÁFICO N°- 5



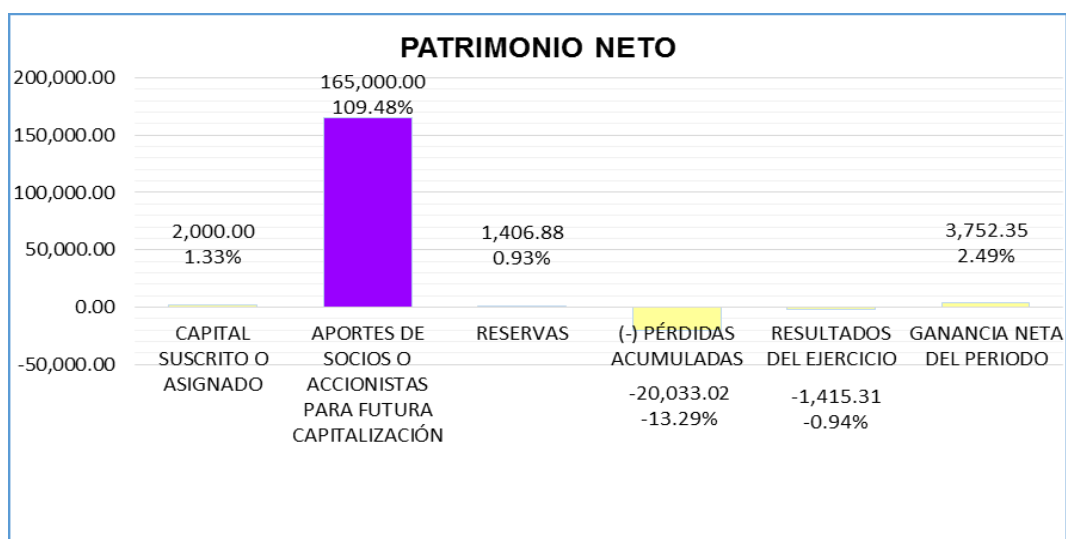
Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

INTERPRETACIÓN. - El Pasivo No Corriente en el año 2014 en su conjunto posee el valor de \$ 180.927,16, siendo el 100%, está compuesto por Obligaciones con Instituciones Financieras a largo plazo contraídas con el Banco de Loja con plazos mayores a un año, adquiridos para poder financiar las obras en proceso que actualmente posee la empresa.

CUADRO N°- 6

PATRIMONIO NETO		
CUENTA	VALOR	PORCENTAJE
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	2.000,00	1,33%
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	165.000,00	109,48%
RESERVAS	1.406,88	0,93%
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-20.033,02	-13,29%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	-1.415,31	-0,94%
GANANCIA NETA DEL PERIODO	3.752,35	2,49%
TOTAL PATRIMONIO NETO	150.710,90	100,00%

GRÁFICO N°- 6



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación. - El Patrimonio Neto de la empresa es \$ 150.710,90 equivalente al 100,00%. A la cuenta de Aportes Socios y Accionistas para

futuras capitalizaciones le corresponde el valor de \$ 165.000,00 considerado el 109,48% representando los aportes de cada accionista para una futura capitalización para la empresa; la Ganancia Neta con un valor de \$ 3.752.35 equivalente al 2,49% resultado positivo que ha tenido la empresa en el ejercicio económico como consecuencia de sus operaciones; seguidamente la cuenta Capital Suscrito o Asignado le corresponde \$ 2.000,00 representando el 1,33%, siendo los aportes realizados por los socios que constan en la respectiva escritura de constitución para el inicio de las operaciones.

El rubro de Reservas tiene un valor de \$ 1.406,38 siendo el 0,93%, es el valor que segrega la empresa de las utilidades retenidas en cumplimiento de disposiciones legales. El rubro Resultados Acumulados compuesta por la cuenta (-) Pérdidas Acumuladas Provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF tiene un valor de \$ -20.033,02 con un equivalente de \$-13,29%, representan los ajustes realizados por la aplicación de las NIIF.

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDENA CIA. LTDA.
ANÁLISIS VERTICAL
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
EXPRESADO EN MILES DE DOLARES

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
4	INGRESOS			
4.01.	VENTAS	235.055,40		
4.01.01.	PROYECTO EDIFICIO AVAL 1	235.055,40	100,00%	99,10%
4.01.01.01	VENTAS EDIFICIO AVAL 1 CON 0%	212.733,97	90,50%	89,69%
4.01.01.02	VENTAS EDIFICIO AVAL 1 CON 12%	22.321,43	9,50%	9,41%
4.03.	OTROS INGRESOS	2.131,45	0,91%	0,90%
4.03.01	OTROS INGRESOS			
	TOTAL DE INGRESOS	237.186,85		100,00%
5	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN			
5.01.	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN			
5.01.01.	MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS	127.950,53	100,00%	100,00%
5.01.01.02	(+) COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑIA	127.950,53		
	TOTAL DE COSTOS	127.950,53	100,00%	53,95%
5.02.	GASTOS	105.483,97	100,00%	44,47%
5.02.01.	GASTOS DE VENTA	10235,39	9,70%	4,32%
5.02.01.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	3.915,00	3,71%	1,65%
5.02.01.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	467,62	0,44%	0,20%
5.02.01.10	COMISIONES	2.533,47	2,40%	1,07%
5.02.01.11	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	703,46	0,67%	0,30%
5.02.01.12	COMBUSTIBLES	161,50	0,15%	0,07%
5.02.01.16	GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCIONISTAS, TRABAJADORES Y CLIENTES)	260,77	0,25%	0,11%
5.02.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	1.708,82	1,62%	0,72%
5.02.01.19	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	15,20	0,01%	0,01%
5.02.01.28	OTROS GASTOS	469,55	0,45%	0,20%
5.02.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS	76.720,72	72,73%	32,35%

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.
ANÁLISIS VERTICAL
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
EXPRESADO EN MILES DE DOLARES

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
5.02.02.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	25.243,88	23,93%	10,64%
5.02.02.02.	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUIDO FONDO DE RESERVA)	8.969,71	8,50%	3,78%
5.02.02.02.01	APORTE PATRONAL	6.461,12	6,13%	2,77%
5.02.02.02.02	FONDOS DE RESERVA	2.508,59	2,38%	1,07%
5.02.02.03.	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	15.426,39	14,62%	6,50%
5.02.02.03.01	DECIMO TERCER SUELDO	3.860,25	3,66%	1,63%
5.02.02.03.02	DECIMO CUARTO SUELDO	4.485,16	4,25%	1,89%
5.02.02.03.03	UTILIDADES Y SALARIO DIGNO	919,82	0,87%	0,39%
5.02.02.03.04	BONOS E INCENTIVOS AL PERSONAL	6.161,16	5,84%	2,60%
5.02.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERS. N.	9.075,56	8,60%	3,83%
5.02.02.08.	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	3.240,44	3,07%	1,37%
5.02.02.08.01	SUMINISTROS DE OFICINA	547,63	0,52%	0,23%
5.02.02.08.02	MANTENIMIENTO DE OFICINAS	1.960,38	1,86%	0,83%
5.02.02.08.03	REPARACIONES EN GENERAL	22,00	0,02%	0,01%
5.02.02.08.04	SUMINISTROS DE LIMPIEZA	269,10	0,26%	0,11%
5.02.02.08.05	ENVIOS Y CORRESPONDENCIA	49,92	0,05%	0,02%
5.02.02.08.06	RENTA DEL SISTEMA SOFIA	240,00	0,23%	0,10%
5.02.02.08.07	MATERIALES Y SUMINISTROS EN GENERAL	151,41	0,14%	0,06%
5.02.02.10	COMISIONES	2.200,00	2,09%	0,93%
5.02.02.12	COMBUSTIBLES	213,33	0,20%	0,09%
5.02.02.15	TRANSPORTE	140,00	0,13%	0,06%
5.02.02.16	GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCIONISTAS, TRABAJADORES Y CLIENTES)	253,66	0,24%	0,11%
5.02.02.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	2.001,31	1,90%	0,84%
5.02.02.19	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROP.	74,60	0,07%	0,03%
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	2.456,52	2,33%	1,04%
5.02.02.21.	DEPRECIACIONES:	6.438,83	6,10%	2,71%
5.02.02.21.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	6.438,83		

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.
ANÁLISIS VERTICAL
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO DE 2014 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
EXPRESADO EN MILES DE DOLARES

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
5.02.02.21.01.01	DEPRECIACION DE INSTALACIONES	3.704,88	3,51%	1,56%
5.02.02.21.01.02	DEPRECIACION DE MUEBLES Y ENSERES	952,31	0,90%	0,40%
5.02.02.21.01.03	DEPRECIACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO	26,62	0,03%	0,01%
5.02.02.21.01.04	DEPRECIACION DE EQUIPOS DE COMPUTACION	354,90	0,34%	0,15%
5.02.02.21.01.05	DEPRECIACION DE VEHICULOS	1.400,12	1,33%	0,59%
5.02.02.28	OTROS GASTOS	986,49	0,94%	0,42%
5.02.03.	GASTOS FINANCIEROS	18401,64	17,44%	7,76%
5.02.03.01	INTERESES BANCARIOS	18.220,20	17,27%	7,68%
5.02.03.02	COMISIONES BANCARIAS	148,65	0,14%	0,06%
5.02.03.05	OTROS GASTOS FINANCIEROS	32,79	0,03%	0,01%
5.02.04.	OTROS GASTOS	126,22	0,12%	0,05%
5.02.04.02.	OTROS			
5.02.04.02.01	GASTOS NO DEDUCIBLES	126,22	0,12%	0,05%
	TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	233.434,50		98,42%
	GANANCIA NETA DEL PERIODO	3.752,35		1,58%

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA

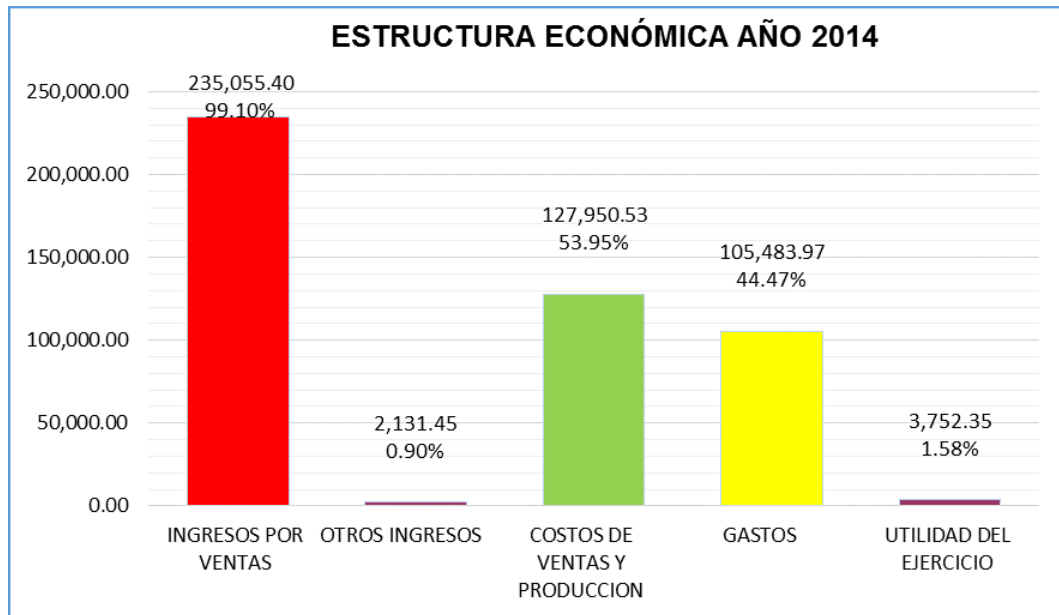
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

CUADRO N°- 7

INGRESOS	\$ 237.186,85	COSTOS, GASTOS Y UTILIDAD	\$ 237.186,85
INGRESOS POR VENTAS	\$ 235.055,40	COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION	\$ 127.950,53
OTROS INGRESOS	align="right">\$ 2.131,45	GASTOS	\$ 105.483,97
		UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 3.752,35

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA.LTDA.	
ESTRUCTURA ECONÓMICA AÑO 2014	
INGRESO POR VENTAS \$235.055,40 99,10%	COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN \$127.950,53 53,95%
OTROS INGRESOS \$2.131,45 0,90%	GASTOS \$105.483,97 44,47%
INGRESOS \$237.186,85 100%	UTILIDAD DEL EJERCICIO \$3.752,35 1,58%
INGRESOS \$237.186,85 100%	COSTOS, GASTOS y UTILIDAD \$237.186,85 100%

GRÁFICO N°- 7



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación. - La estructura del Estado de Resultados de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., nos indica que se encuentra compuesta de la siguiente manera: en donde el 99,10% está representado por ingresos generado por ventas con un valor de \$ 235.055,40, de oficinas, departamentos, locales comerciales que se efectuaron ese año de manera que la empresa posee un nivel de ventas aceptables en consideración de sus ingresos

Otros ingresos con un valor de \$ 2.131,45 con un 0,90%, proveniente de un ajuste de errores contables, e intereses ganados apreciando que el valor expuesto es poco significativo en el total de ingresos generados.

Costos de Ventas y Producción tiene un valor de \$ 127.950,53 que representa el 53,95% representan la salida de mercaderías a precio de costo.

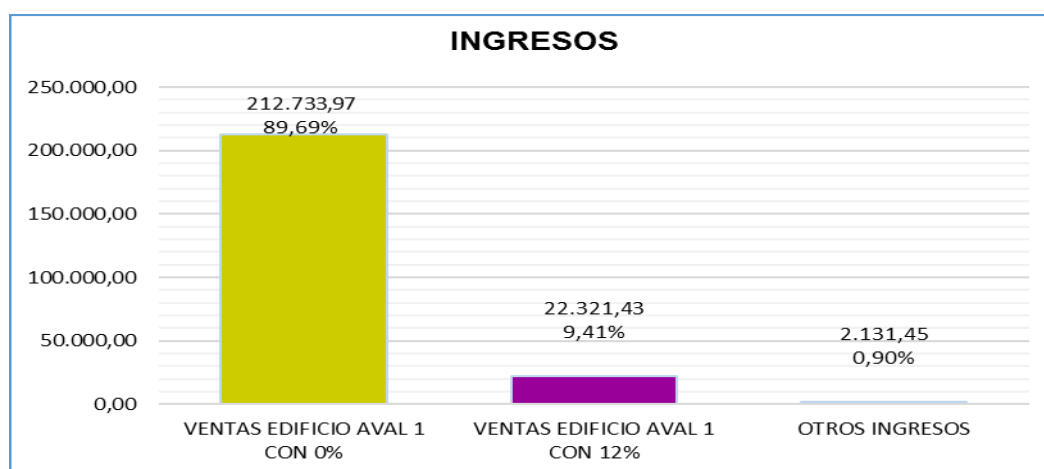
Los Gastos ascienden a \$ 105.483,97 equivalente 44,47% que la empresa realiza durante el periodo analizado y finalmente se ubica con 1,58%, que corresponde al monto de \$ 3.752,35 el cual se atribuye a la utilidad neta del ejercicio durante el año 2014.

INGRESOS

CUADRO N°- 8

INGRESOS		
CUENTA	VALOR	PORCENTAJE
VENTAS EDIFICIO AVAL 1 CON 0%	212.733,97	89,69%
VENTAS EDIFICIO AVAL 1 CON 12%	22.321,43	9,41%
OTROS INGRESOS	2.131,45	0,90%
TOTAL DE INGRESOS	237.186,85	100,00%

GRÁFICO N°- 8



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación. - Los ingresos por Actividades Ordinarias del periodo 2014 de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., siendo el 99.10%. Están constituidos por la Ventas Edificio Aval 1 con 0% con un valor de \$ 212.733,97 equivalente al 90,50 %; Ventas Edificio Aval 1 con 12% con un valor de \$ 22.321,43 equivalente al 9,50%; es decir que representan mayoritariamente los ingresos brutos provenientes del giro del negocio.

La cuenta Otros Ingresos con un valor de \$ 2.131,45 con un 0,91%, relacionados con ajustes contables. Básicamente podemos concluir que el ingreso principal de la empresa es por ventas realizadas de oficinas y departamentos, locales comerciales, es decir que tiene como el fin construir y vender.

CUADRO N°- 9

COSTOS		
CUENTAS	VALOR	RUBRO
COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION	127.950,53	100,00%
TOTAL DE COSTOS	127.950,53	100,00%

GRÁFICO N°- 9



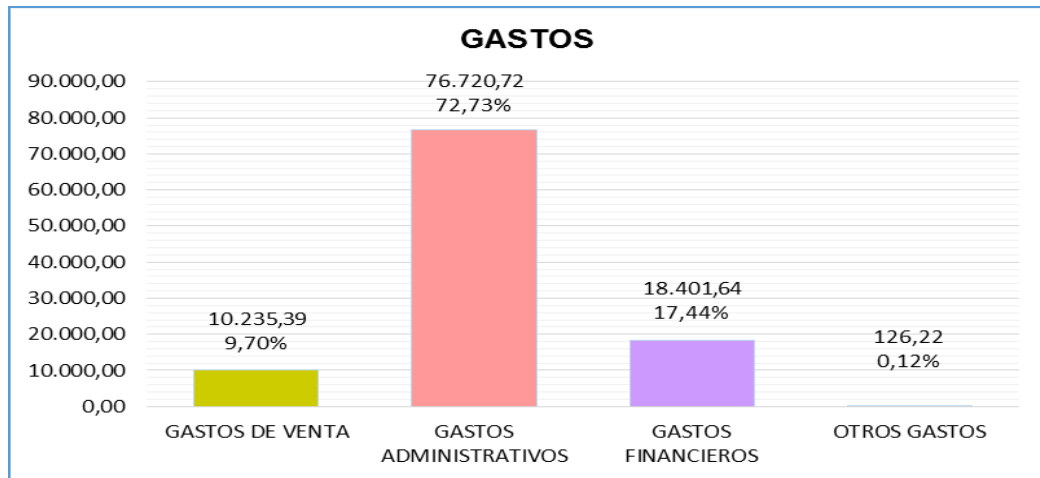
Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación. - Al realizar el análisis vertical los costos de ventas y producción tiene un valor de \$ 127.950,53 equivalente al 100%, que está compuesto por compras realizadas por la empresa con tarifa 0 y 12% adquiridas para poder producir.

CUADRO N°- 10

GASTOS		
CUENTAS	VALOR	% RUBRO
GASTOS DE VENTA	10.235,39	9,70%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	76.720,72	72,73%
GASTOS FINANCIEROS	18.401,64	17,44%
OTROS GASTOS	126,22	0,12%
TOTAL DE GASTOS	105.483,97	100,00%

GRÁFICO N°- 10



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Al analizar la Estructura de los Gastos que efectúa la empresa se encuentra el rubro: Gastos Administrativos con un valor de \$ 76.720,72 equivalente al 72,73%; conformado por la cuentas: Sueldos, Salarios y Demás Remuneraciones con valor de \$ 25.243,88 equivalente al 23,93% debido a valores cancelados por sueldos al personal administrativo y dirección técnica de proyectos de la empresa, posteriormente tenemos la cuenta beneficios social e indemnizaciones con un valor de \$ 15.426,39 representando un 14,62% correspondiente a pagos realizados de decimos. La cuenta Aportes a la Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva) con un valor de \$ 8.969,71 equivalente a 8,50%, corresponden a gastos efectuados al Seguro social por aportes de empleados; este rubro es uno de los más elevados debido a gastos incurridos por concepto de sueldos y salarios y demás remuneraciones establecidas por la ley, además de ello existieron gastos representativos

en cuanto a Contribuciones municipales y depreciaciones. Como también se encuentran los Gastos Financieros con un valor de \$ 18.401,64 representado por el 17,44%; el cual se encuentra compuesto por la cuenta Intereses bancarios con un valor de \$ 18.220,20 equivalente al 17,27%.

En lo referente a los Gastos de Ventas con un valor de \$ 10.235,29 representando el 9,70%; rubro que se encuentra conformado por la Cuenta Honorarios Comisiones y Dietas con un valor de \$ 3.915,00 siendo el 3,71% en consecuencia de pagos a Ingenieros civiles, arquitectos, contadores. La cuenta Comisiones con un valor de \$ 2.533,47 equivalente a 2,40%, es decir que registra gastos representativos en honorarios comisiones y dietas generados ocasionados por servicios profesionales, comisiones por la venta de bienes inmuebles de oficinas y departamentos, promoción y publicidad, mantenimiento y reparaciones, entre otros.

La cuenta Otros Gastos tiene un valor de \$ 126,22 siendo el 0,12%, son valores que se cancelan por gastos no deducibles. En cuanto a los resultados obtenidos se observa tiene un excedente de 1,58% del total de costos y gastos. Valor que ha resultado mínimo en consideración a los gastos efectuados en dicho periodo.

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.
ANÁLISIS VERTICAL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DEL 1 DE ENERO DE 2015 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
EXPRESADO EN MILES DE DOLARES

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
1	ACTIVO			
1.01.	ACTIVO CORRIENTE	854.724,56	100,00%	90,97%
1.01.01.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	1.582,16	0,19%	0,17%
1.01.01.02	BANCOS			
1.01.01.02.001	BANCO DE LOJA CTA CTE. 2901279686	590,63	0,07%	0,06%
1.01.01.02.003	BANCO DE GUAYAQUIL CTA CTE 21021644	989,68	0,12%	0,11%
1.01.01.02.004	COOP. DE AHORRO Y CREDITO LOJA INTERN. 4563	1,85	0,00%	0,00%
1.01.03.08.	OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	756.423,56	88,50%	80,51%
1.01.03.08.02	CONSTRUCCIÓN EDIFICIO AVAL DOS	756.423,56		
1.01.04.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	96.718,84	11,32%	10,29%
1.01.04.03.	ANTICIPOS A PROVEEDORES	96.718,84		
1.01.04.03.06	ANTICIPO DE MANO DE OBRA	12.532,39	1,47%	1,33%
1.01.04.03.11	ANTICIPO EMPLEADOS	1.111,55	0,13%	0,12%
1.01.04.03.12	ANTICIPO SR. NEY TORRES (GAS)	7.950,00	0,93%	0,85%
1.01.04.03.20	ANTICIPO PARA PAGO A PROVEEDORES	17.615,72	2,06%	1,87%
1.01.04.03.24	ANTICIPO POR PAGO DE INTERESES	17.509,18	2,05%	1,86%
1.01.04.03.30	APORTE PARA EMPRESA SOFTMAN CIA. LTDA	40.000,00	4,68%	4,26%
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE	84.816,10	100,00%	9,03%
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	84.816,10		
1.02.01.04	OFICINAS AVAL	74.098,85	87,36%	7,89%
1.02.01.05	MUEBLES Y ENSERES	6.872,85	8,10%	0,73%
1.02.01.06	MAQUINARIA Y EQUIPO	290,18	0,34%	0,03%
1.02.01.07	TERRENO OFICINAS AVAL	12.193,91	14,38%	1,30%
1.02.01.08	EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	1.565,25	1,85%	0,17%
1.02.01.09	VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO	7.000,00	8,25%	0,75%
1.02.01.12.	(-) DEPRE. ACUM. PROPIEDADES, PLANT. Y EQUIPO	-17.204,94	-20,28%	-1,83%
1.02.01.12.01	DEP. ACUM. OFICINAS AVAL	-10.805,90	-12,74%	-1,15%
1.02.01.12.02	DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	-2.217,93	-2,61%	-0,24%
1.02.01.12.03	DEP. ACUM. MAQUINARIA Y EQUIPO	-67,76	-0,08%	-0,01%
1.02.01.12.04	DEP. ACUM. EQUIPO DE COMPUTACION	-1.196,60	-1,41%	-0,13%
1.02.01.12.05	DEP. ACUM. VEHICULO	-2.916,75	-3,44%	-0,31%
	TOTAL ACTIVO	939.540,66		100,00%

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.
ANÁLISIS VERTICAL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DEL 1 DE ENERO DE 2015 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
EXPRESADO EN MILES DE DOLARES

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
2	PASIVO			
2.01.	PASIVO CORRIENTE	746.931,53	100,00%	79,50%
2.01.01.	CUENTAS POR PAGAR			
2.01.01.01.	PROVEEDORES	51.652,78	6,92%	5,50%
2.01.01.01.01	CUENTAS X PAGAR /PROVEEDORES	15.177,81	2,03%	1,62%
2.01.01.01.04	CHEQUES GIRADOS Y NO COBRADOS	5.271,19	0,71%	0,56%
2.01.01.01.10	CUENTAS POR PAGAR VARIAS	67,59	0,01%	0,01%
2.01.01.01.12	PRESTAMO CAJA DE AHORRO	26.354,56	3,53%	2,81%
2.01.01.01.13	TARJETA DE CREDITO POR PAGAR	4.781,63	0,64%	0,51%
2.01.01.02.	RENTAS INTERNAS	386,04	0,05%	0,04%
2.01.01.02.10	SRI POR PAGAR	386,04	0,05%	0,04%
2.01.01.03.	ANTICIPOS DE CLIENTES	634.994,36	85,01%	67,59%
2.01.01.03.03	ANTICIPO MARIA TORRES (DEPARTAMENTO)	6.420,86	0,86%	0,68%
2.01.01.03.09	ANTICIPO DRA. PATRICIA VEGA (DEP 2, Y 9)	1.528,49	0,20%	0,16%
2.01.01.03.14	ANTICIPO SRA. ROSARIO VEGAS (DEP. AVAL2)	60.000,00	8,03%	6,39%
2.01.01.03.17	ANTICIPO ING. LEONEL VASQUEZ (DEP. ED. AVAL 2)	100.261,53	13,42%	10,67%
2.01.01.03.18	ANTICIPO SRA. ENITH GONZALEZ (EDIFICIO AVAL 2)	56.620,00	7,58%	6,03%
2.01.01.03.21	ANTICIPO SRA. MARIA DE LOS ANGELES LUZURIAGA	45.000,00	6,02%	4,79%
2.01.01.03.23	ANTICIPO SRA. ELVIA CECILIA VELEZ SANCHEZ (DEP)	40.000,00	5,36%	4,26%
2.01.01.03.24	ANTICIPO SR. ANGEL CABRERA	9.300,00	1,25%	0,99%
2.01.01.03.26	ANTICIPO SRA PATRICIA LUDENA	8.007,51	1,07%	0,85%
2.01.01.03.27	ANTICIPO ALEXANDRA INIGUEZ	62.497,97	8,37%	6,65%
2.01.01.03.28	ANTICIPO ING MIGUEL EUDORO ALDEAN AYALA	7.179,40	0,96%	0,76%
2.01.01.03.29	ANTICIPO SR. LUDEÑA GRANDA JULIO CESAR	30.000,00	4,02%	3,19%
2.01.01.03.30	ANTICIPO LORENA BURNEO PALACIOS	47.878,60	6,41%	5,10%
2.01.01.03.31	ANTICIPO CLIENTE NSIM CIA LTDA	15.000,00	2,01%	1,60%
2.01.01.03.32	ANTICIPO SRA ROSARIO N RODRIGUEZ	25.000,00	3,35%	2,66%
2.01.01.03.34	ANTICIPO SR. ELSA MARIA RODRIGUEZ RAMIREZ	1.300,00	0,17%	0,14%
2.01.01.03.37	ANTICIPO SOFTMAN CIA. LTDA	60.000,00	8,03%	6,39%
2.01.01.03.39	ANTICIPO SR. MARLON BECERRA	59.000,00	7,90%	6,28%

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.
ANÁLISIS VERTICAL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DEL 1 DE ENERO DE 2015 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
EXPRESADO EN MILES DE DOLARES

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
2.01.01.04.	SOCIOS	45.565,77	6,10%	4,85%
2.01.01.04.02	CUENTAS POR PAGAR ARQ. RAMIRO V	11.665,77	1,56%	1,49%
2.01.01.04.03	CUENTAS POR PAGAR ING. LEONEL V	16.900,00	2,26%	2,16%
2.01.01.04.04	CUENTAS POR PAGAR TNLGO. OSCAR L	17.000,00	2,28%	2,17%
2.01.01.05.	OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR	5.474,59	0,73%	0,70%
2.01.01.05.01	APORTE PATRONAL POR PAGAR	357,51	0,05%	0,04%
2.01.01.05.02	APORTE PERSONAL POR PAGAR	278,06	0,04%	0,03%
2.01.01.05.03	SUELDOS POR PAGAR	1.148,84	0,15%	0,12%
2.01.01.05.04	DECIMO CUARTO SUELDO	295,05	0,04%	0,03%
2.01.01.05.05	DECIMO TERCER SUELDO POR PAGAR	1.026,45	0,14%	0,11%
2.01.01.05.06	UTILIDADES Y SALARIO DIGNO POR PAGAR	330,63	0,04%	0,04%
2.01.01.05.09	DÉCIMOS PENDIENTES DE CANCELAR	2.038,05	0,27%	0,22%
2.01.02.	PRESTAMOS A CORTO PLAZO	8.857,99	1,19%	0,94%
2.01.02.01	PRESTAMO A CORTO PLAZO BANCO GUAYAQUIL	8.628,17	1,16%	0,92%
2.01.02.02	INTERES POR PAGAR A CORTO PLAZO	229,82	0,03%	0,02%
2.02.	PASIVOS A LARGO PLAZO	34.709,19	100,00%	3,69%
2.02.01.	PRESTAMOS BANCARIOS	34.709,19	100,00%	3,69%
2.02.01.004	PRESTAMO BANCO DE GUAYAQUIL	34.709,19		
	TOTAL PASIVO	781.640,72		83,19%
3	PATRIMONIO NETO			
3.01.	CAPITAL	2.000,00		
3.01.01.	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	2.000,00	1,27%	0,21%
3.01.01.01	ING. MIGUEL ALDEÁN	500,00	0,32%	0,05%
3.01.01.02	ARQ. RAMIRO VÁSQUEZ	500,00	0,32%	0,05%
3.01.01.03	ING. LEONEL VÁSQUEZ	500,00	0,32%	0,05%
3.01.01.04	TNLGO. OSCAR LUDENA	500,00	0,32%	0,05%
3.02.	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	165.000,00	104,50%	17,56%
3.02.01	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO ING. MIGUEL ALDEÁN	41.250,00	26,12%	4,39%
3.02.02	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO LEONEL VÁSQUEZ	41.250,00	26,12%	4,39%
3.02.03	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO ARQ. RAMIRO VÁSQUEZ	41.250,00	26,12%	4,39%
3.02.04	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO TNLGO. OSCAR LUDENA	41.250,00	26,12%	4,39%

INMOBILIARIA ALDEÁN VASQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.
ANÁLISIS VERTICAL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DEL 1 DE ENERO DE 2015 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
EXPRESADO EN MILES DE DOLARES

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
3.04.	RESERVAS	1.406,88	0,89%	0,15%
3.04.01	RESERVA LEGAL	1.406,88	0,89%	0,15%
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS	-17.695,98	-11,21%	-1,88%
3.06.01.	GANANCIAS ACUMULADAS			
3.06.01.01	GANANCIAS ACUMULADAS 2013	2.337,04	1,48%	0,25%
3.04.01	RESERVA LEGAL	1.406,88	0,89%	0,15%
3.06.02.	PÉRDIDAS ACUMULADAS	-20.033,02	-12,69%	-2,13%
3.06.02.03	PERDIDAS ACUMULADAS	-20.033,02		
3.07.01	GANANCIA NETA DEL PERIODO	7.189,04	4,55%	0,77%
	TOTAL PATRIMONIO	157.899,94	95,45%	16,81%
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	939.540,66		100,00%

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA

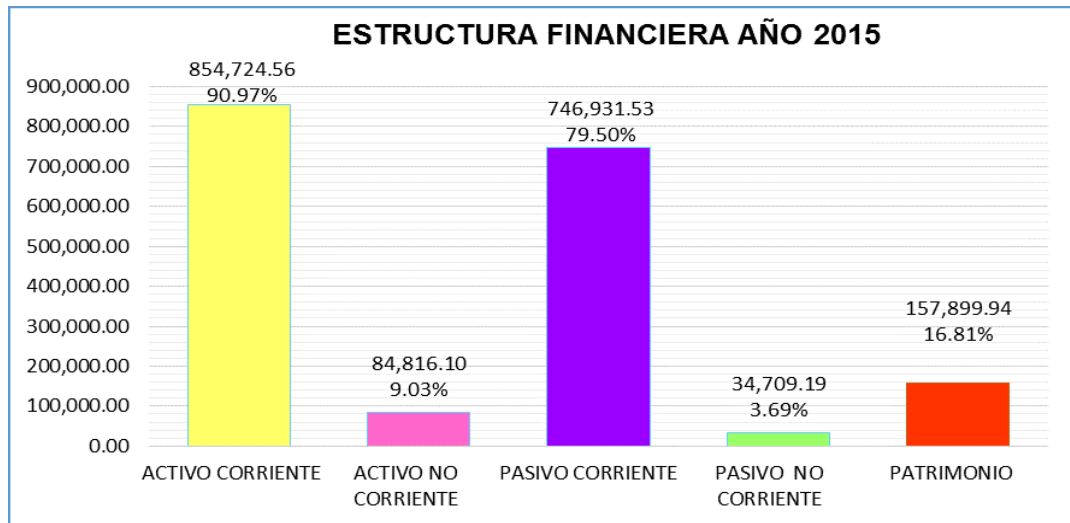
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

CUADRO Nº- 11

ACTIVO	\$ 939.540,66	PASIVO + PATRIMONIO	\$ 939.540,66
ACTIVO CORRIENTE	\$ 854.724,56	PASIVO CORRIENTE	\$ 746.931,53
ACTIVO NO CORRIENTE	align="right">\$ 84.816,10	PASIVO NO CORRIENTE	\$ 34.709,19
		PATRIMONIO	\$ 157.899,94

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA. ESTRUCTURA FINANCIERA AÑO 2015	
Activo Corriente \$ 854.724,56 90,97%	Pasivo Corriente \$ 746.931,53 79,50%
Activo no Corriente \$ 84.816,10 9,03%	Pasivo No Corriente \$ 34.709,19 3,69%
Total Activos \$ 939.540,66 100%	Patrimonio \$ 157.899,94 16,81%
	Total Pasivo y Patrimonio \$ 939.540,66 100%

GRÁFICO N°- 10



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.

Elaborado por: La Autora

Interpretación.- La estructura financiera del Balance General del año 2015 de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., cuenta con un total de Activos de \$ 939.540,66 que representa el 100% en activos, tanto corrientes como no corrientes que está compuesto de la siguiente manera: El Activo Corriente tiene \$ 854.724,56 representado por el 90,97%, valor que se evidencia en obras en construcción, servicios y otros pagos anticipados. Activo No Corriente \$ 84.816,10 siendo el 9,03%

Se evidencia que la empresa dispone de recursos, en su mayoría corrientes con el propósito de realizar operaciones de venta para satisfacer la demanda de clientes.

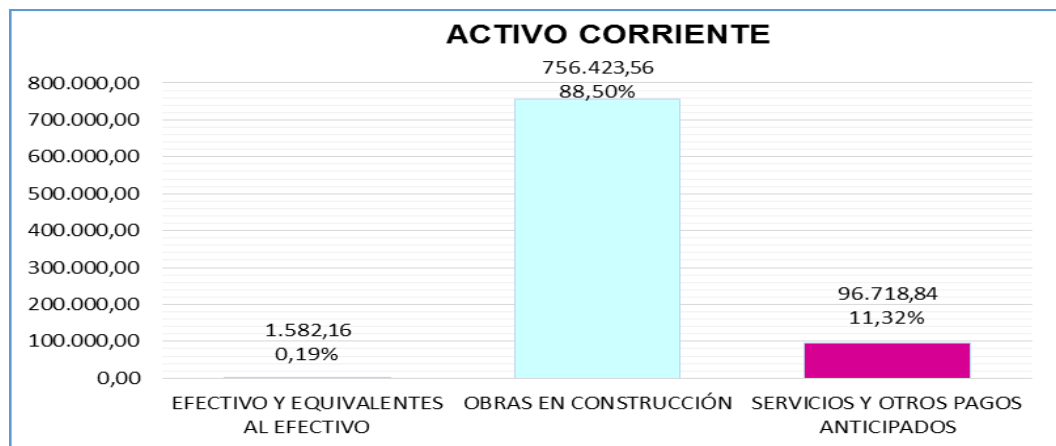
Los Pasivos cuentan con un valor de \$ 781.640,72, conformados de la siguiente manera: El Pasivo Corriente posee \$ 746.931,53 representando un 79,50%, compuesto básicamente por las cuentas proveedores, rentas internas entre otras y el Pasivo No Corriente tenemos \$ 34.709,19, siendo un 3,69%, y Patrimonio Neto de \$ 157.899,94 equivalente al 16,81%, con ello tenemos una financiación de la empresa que es diferenciado, ya que posee un gran porcentaje de obligaciones a corto plazo que cumplir con terceras personas.

ACTIVOS

CUADRO N°- 11

ACTIVO CORRIENTE		
CUENTA	VALOR	% RUBRO
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	1.582,16	0,19%
OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	756.423,56	88,50%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	96.718,84	11,32%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	854.724,56	100%

GRÁFICO N°- 11



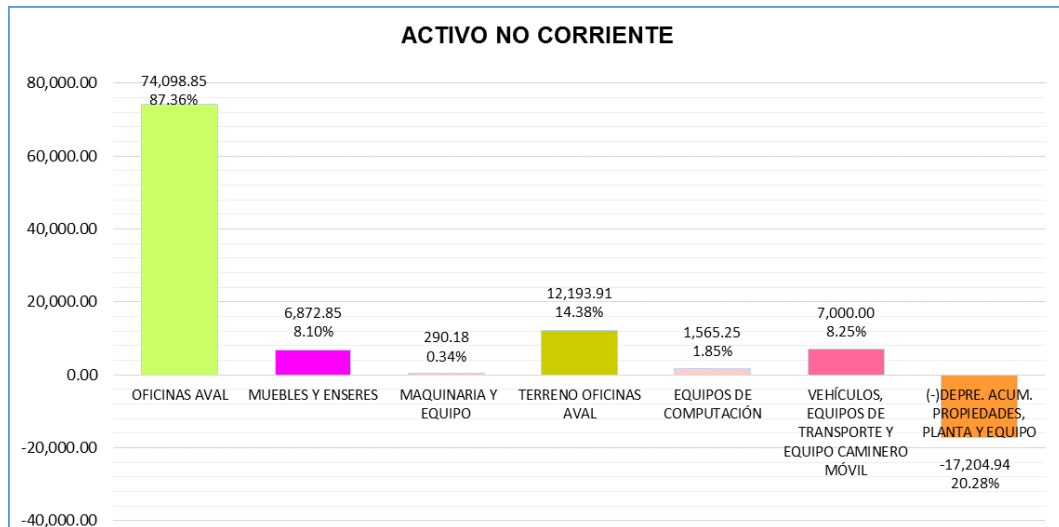
Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Al analizar el Estado Financiero del año 2015, con respecto a los Activos Corrientes, la cuenta más representativa es Obras en Construcción con un monto de \$ 756.423,56 que constituye el 88,50%, esto se debe a que la empresa ha invertido en un proyecto constructivo el cual se encuentra en proceso, seguidamente esta la cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados con un monto de \$ 96.718,84 equivalente al 11,32%, debido a pagos anticipados realizados a proveedores, personal administrativo y operativo, intereses, anticipo para la compra de acciones para la Empresa Sofman Cía. Ltda., dedicada a la creación de software. La cuenta es Efectivo y equivalentes al efectivo con un valor de \$ 1.582,16 representado por el 0,19%, el cual representa un valor mínimo debido a que la empresa mantiene su recurso económico invertido en su totalidad.

CUADRO Nº- 12

ACTIVO NO CORRIENTE		
CUENTA	VALOR	PORCENTAJE
OFICINAS AVAL	74.098,85	87,36%
MUEBLES Y ENSERES	6.872,85	8,10%
MAQUINARIA Y EQUIPO	290,18	0,34%
TERRENO OFICINAS AVAL	12.193,91	14,38%
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	1.565,25	1,85%
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	7.000,00	8,25%
(-)DEPRE. ACUM. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-17.204,94	-20,28%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	84.816,10	100,00%

GRÁFICO N°- 12



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Al analizar el Estado Financiero del año 2015, de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., con respecto a los Activos No Corrientes, podemos evidenciar que se encuentra conformada su rubro principal Propiedades planta y Equipo, esta abarca la cuenta Oficinas Aval con un valor de \$ 74.098,85 equivalente a un 87,36%; en consecuencia que la empresa posee sus propias oficinas para poder desarrollar su actividad económica, posteriormente tenemos la cuenta Terreno Oficinas Aval con un valor de \$ 12.193,91 siendo el 14.38%, que representa el terreno dentro del cual se encuentran construidas las oficinas .La cuenta Vehículos, Equipos de Transporte y Equipo Caminero Móvil tiene \$ 7.000,00 con el 8,25%, debido a que la empresa tiene un vehículo con el propósito de realizar compras de material, y movilización del personal técnico, a fin de optimizar y mejorar su capacidad productiva.

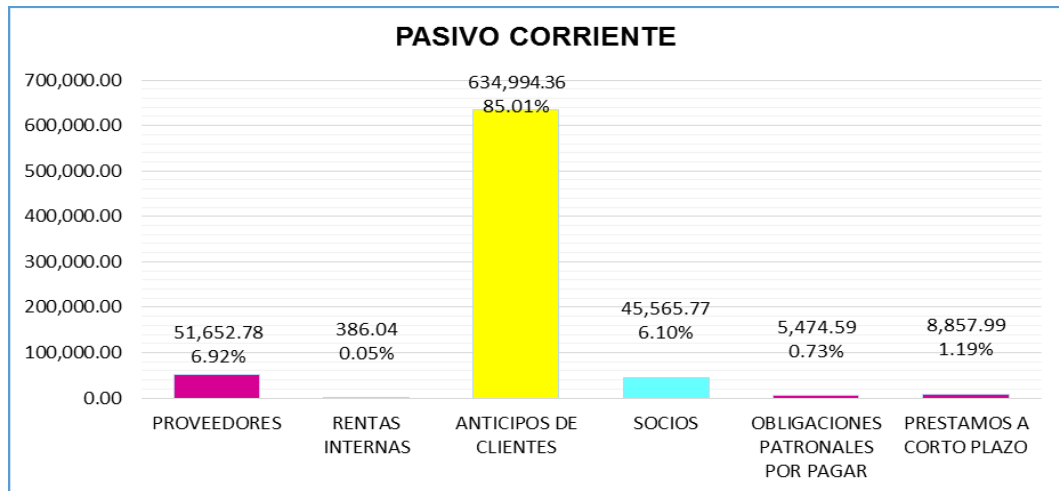
La cuenta Muebles y Enseres con un valor de \$ 6.872,85 representando el 8.10%, constituyen bienes adquiridos para el acondicionamiento de la Oficina; terreno de oficinas aval con un valor de \$ 12.193,91 que representa el 13,40% así como también equipo de computación con un valor \$ 1.565,25 que equivale al 1,85% que son necesarios para el desenvolvimiento de las actividades de la empresa. Por último, la Depreciación acumulada Propiedad, Planta y Equipo tienen valor de \$ -17.204,94 equivalente al -20,28%, esto se debe a la depreciación acumulada que se presenta de acuerdo a la vida útil de los activos de Propiedad Planta y Equipo, en el que podemos evidenciar que ha aumentado en contraste un año a otro.

PASIVOS

CUADRO N°- 13

PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS	VALOR	RUBRO
PROVEEDORES	51.652,78	6,92%
RENTAS INTERNAS	386,04	0,05%
ANTICIPOS DE CLIENTES	634.994,36	85,01%
SOCIOS	45.565,77	6,10%
OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR	5.474,59	0,73%
PRESTAMOS A CORTO PLAZO	8.857,99	1,19%
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	746.931,53	100,00%

GRÁFICO Nº- 13



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- El Pasivo Corriente en el año 2015 en su conjunto posee el valor de \$ 754.120,57; siendo el 100%. Está integrado por Cuentas Anticipos de clientes con un valor de \$ 634.994,36 representando el 85,01%, debido a que la empresa ha tenido ingresos en calidad de anticipos por parte de sus clientes con objeto de reservar la compra de bienes inmuebles, seguidamente tenemos la cuenta Proveedores con un valor de \$ 51.652,78 representado por el 6,92%, debido a facturas pendientes de pago con los proveedores; así mismo tenemos la cuenta Socios con un valor de \$ 45.565,77 siendo el 6,10%, originado por préstamos realizados por parte de los socios para dar liquidez y solventar de cierta manera los gastos. También tenemos La cuenta Préstamos a Corto Plazo con un valor \$ 8.857,99 representando el 1,19%, en consecuencia, de obligaciones financieras con terceros que venían manteniendo desde el año 2014.

CUADRO Nº- 14

PASIVO NO CORRIENTE		
CUENTA	VALOR	RUBRO
PRESTAMOS BANCARIOS	34.709,19	100.00%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	34.709,19	100.00%

GRÁFICO Nº- 14



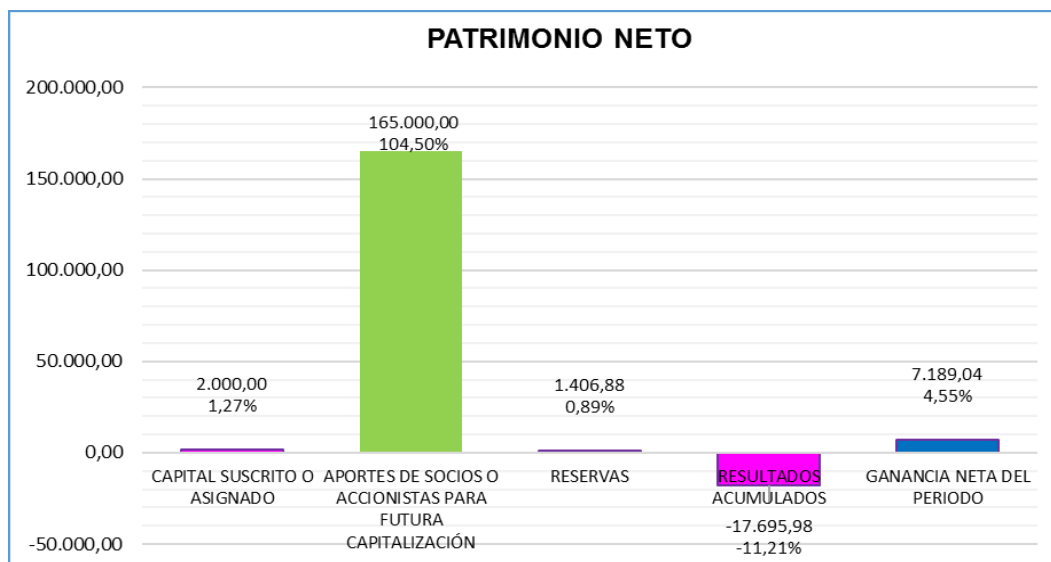
Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- El Pasivo No Corriente en el año 2015 en su conjunto posee el valor de \$ 34.709,19, siendo el 100%, el cual está compuesto por Obligaciones con Instituciones Financieras con el Banco de Loja con plazos mayores a un año, en contrastación con el año 2015, la empresa disminuyó su valor por pagos que ha venido realizando trimestralmente, con la finalidad de cubrir la iliquidez que la empresa enfrenta y así solventar la inversión que mantiene.

CUADRO Nº- 15

PATRIMONIO NETO		
CUENTA	VALOR	PORCENTAJE
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	2.000,00	1,27%
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	165.000,00	104,50%
RESERVAS	1.406,88	0,89%
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-17.695,98	-11,21%
GANANCIA NETA DEL PERIODO	7.189,04	4,55%
TOTAL PATRIMONIO NETO	150.710,90	100,00%

GRÁFICO Nº- 15



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Al realizar el análisis del Patrimonio Neto de la empresa podemos evidenciar que tiene un valor de \$ 150.857,78 equivalente al

100,00%, el cual se encuentra compuesto por la cuenta de Aportes Socios y Accionistas para futuras capitalizaciones al cual le corresponde un valor de \$ 165.000,00 considerado el 104,50% representando por los aportes de cada accionista para una futura capitalización para la empresa; los Resultados Acumulados con un valor negativo de \$-17.695,98 representando el \$ -11,21%.

El rubro de Reservas tiene un valor de \$ 1.406,88 siendo el 0,89%, este valor la empresa lo retiene de las utilidades obtenidas anteriormente por disposiciones legales y decisiones de los socios y accionistas.

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDENA CÍA. LTDA.
ANÁLISIS VERTICAL
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO DE 2015 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
EXPRESADO EN MILES DE DOLARES

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
4	INGRESOS			
4.01.	VENTAS	292.987,64		
4.01.01.	PROYECTO EDIFICIO AVAL 1	292.987,64	100,00%	100,00%
4.01.01.01	VENTAS EDIFICIO AVAL 1 CON 0%	292.987,64		
4.03.	OTROS INGRESOS	0,13	0,00%	0,00%
4.03.02	INTERESES BANCARIOS	0,13		
	TOTAL DE INGRESOS	292.987,77		100,00%
5	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN			
5.01.	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN			
5.01.01.	MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS	129.994,23	100,00%	100,00%
5.01.01.02	(+) COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA	130.000,00	100,00%	100,00%
5.01.01.05	DESCUENTO EN COMPRAS	-5,77	0,00%	0,00%
	TOTAL DE COSTOS	129.994,23	100,00%	44,37%
5.02.	GASTOS	155.804,50	100,00%	53,18%
5.02.01.	GASTOS DE VENTA	1.370,12	0,88%	0,47%
5.02.01.03.	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	30,15	0,02%	0,01%
5.02.01.03	VACACIONES	30,15	0,02%	0,01%
5.02.01.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS N.	165,00	0,11%	0,06%
5.02.01.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	14,00	0,01%	0,00%
5.02.01.10	COMISIONES	732,22	0,47%	0,25%
5.02.01.12	COMBUSTIBLES	8,93	0,01%	0,00%
5.02.01.16	GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS, ACCIONISTAS, TRA.)	86,80	0,06%	0,03%
5.02.01.28	OTROS GASTOS	333,02	0,21%	0,11%
5.02.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS	110.494,66	70,92%	37,71%
5.02.02.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	31.173,78	20,01%	10,64%
5.02.02.02.	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUIDO FR)	5.373,70	3,45%	1,83%
5.02.02.02.01	APORTE PATRONAL	3.317,83	2,13%	1,13%
5.02.02.02.02	FONDOS DE RESERVA	2.055,87	1,32%	0,70%
5.02.02.03.	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	6.209,14	3,99%	2,12%
5.02.02.03.01	DECIMO TERCER SUELDO	1.642,34	1,05%	0,56%
5.02.02.03.02	DECIMO CUARTO SUELDO	1.037,50	0,67%	0,35%
5.02.02.03.05	ALIMENTACION	3.529,30	2,27%	1,20%
5.02.02.05.	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS N.	4.800,00	3,08%	1,64%
5.02.02.08.	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1.841,74	1,18%	0,63%
5.02.02.08.01	SUMINISTROS DE OFICINA	751,90	0,48%	0,26%

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDENA CÍA. LTDA.
ANÁLISIS VERTICAL
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO DE 2015 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
EXPRESADO EN MILES DE DOLARES

CÓDIGO	CUENTAS	VALOR	% RUBRO	% GRUPO
5.02.02.08.02	MANTENIMIENTO DE OFICINAS	721,60	0,46%	0,25%
5.02.02.08.04	SUMINISTROS DE LIMPIEZA	132,41	0,08%	0,05%
5.02.02.08.05	ENVIOS Y CORRESPONDENCIA	4,00	0,00%	0,00%
5.02.02.08.07	MATERIALES Y SUMINISTROS EN GENERAL	231,83	0,15%	0,08%
5.02.02.10	COMISIONES	4,15	0,00%	0,00%
5.02.02.12	COMBUSTIBLES	1.401,20	0,90%	0,48%
5.02.02.14	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	266,13	0,17%	0,09%
5.02.02.15	TRANSPORTE	435,00	0,28%	0,15%
5.02.02.16	GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCIONISTAS, TRABAJADORES Y CLIENTES)	1.590,33	1,02%	0,54%
5.02.02.19	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	1.823,42	1,17%	0,62%
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	19.378,19	12,44%	6,61%
5.02.02.21.	DEPRECIACIONES:	6.342,84	4,07%	2,16%
5.02.02.21.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	6.342,84	4,07%	2,16%
5.02.02.21.01.01	DEPRECIACION DE INSTALACIONES	3.704,88	2,38%	1,26%
5.02.02.21.01.02	DEPRECIACION DE MUEBLES Y ENSERES	687,12	0,44%	0,23%
5.02.02.21.01.03	DEPRECIACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO	159,48	0,10%	0,05%
5.02.02.21.01.04	DEPRECIACION DE EQUIPOS DE COMPUTACION	391,32	0,25%	0,13%
5.02.02.21.01.05	DEPRECIACION DE VEHICULOS	1.400,04	0,90%	0,48%
5.02.02.23	SERVICIOS BASICOS	2.256,47	1,45%	0,77%
5.02.02.23.01	AGUA POTABLE	608,01	0,39%	0,21%
5.02.02.23.02	LUZ ELECTRICA	873,56	0,56%	0,30%
5.02.02.23.03	TELECOMUNICACIONES	774,90	0,50%	0,26%
5.02.02.24	GASTO IVA	27.464,65	17,63%	9,37%
5.02.02.28	OTROS GASTOS	133,92	0,09%	0,05%
5.02.03.	GASTOS FINANCIEROS	20.471,85	13,14%	6,99%
5.02.03.01	INTERESES BANCARIOS	18.961,66	12,17%	6,47%
5.02.03.02	COMISIONES BANCARIAS	422,62	0,27%	0,14%
5.02.03.05	OTROS GASTOS FINANCIEROS	243,34	0,16%	0,08%
5.02.03.06	INTERES POR MORA	844,23	0,54%	0,29%
5.02.04.	OTROS GASTOS	23.467,87	15,06%	8,01%
5.02.04.02.	OTROS	23.467,87		
5.02.04.02.01	GASTOS NO DEDUCIBLES	507,03	0,33%	0,17%
5.02.04.02.02	IMPUESTOS MUNICIPALES NO DEDUCIBLE	10.571,56	6,79%	3,61%
5.02.04.02.03	IMPUESTOS INTERESES NO DEDUCIBLES	483,80	0,31%	0,17%
5.02.04.02.04	IMPUESTOS MUNICIPALES DEDUCIBLES	11.905,48	7,64%	4,06%
	TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	285798,73		97,55%
3.07.01	GANANCIA NETA DEL PERIODO	7189,04		2,45%

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA

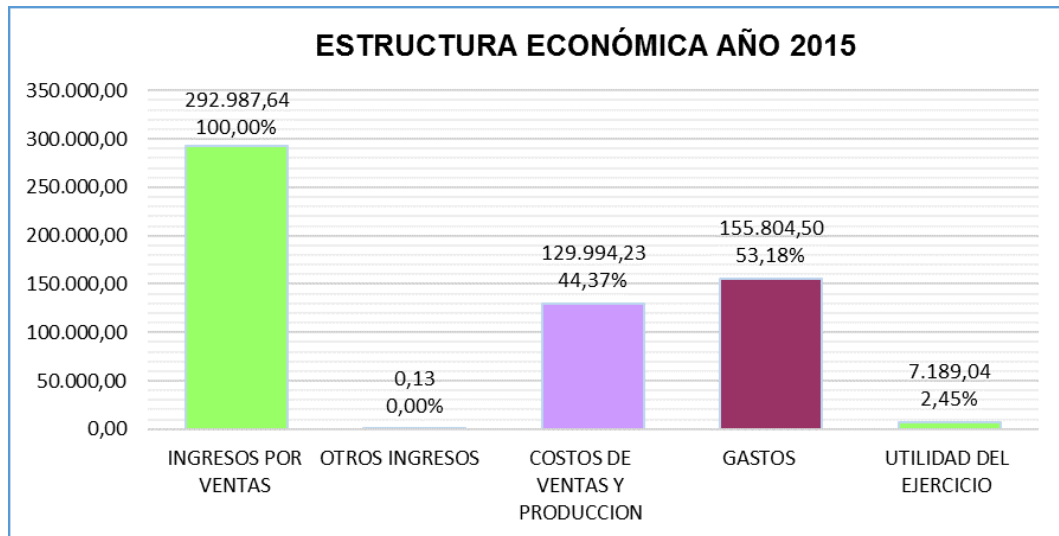
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

CUADRO Nº- 16

INGRESOS	\$ 292.987,77	COSTOS, GASTOS Y UTILIDAD	\$ 292.987,77
INGRESOS POR VENTAS	\$ 292.987,64	COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION	\$ 129.994,23
OTROS INGRESOS	\$ 0,13	GASTOS	\$ 155.804,50
		UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 7.189,04

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.	
ESTRUCTURA ECONÓMICA AÑO 2015	
INGRESOS POR VENTAS \$ 292.987,64 100%	COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN \$ 129.994,23 44,37%
	GASTOS \$ 155.804,50 53,18
	UTILIDAD DEL EJERCICIO \$ 7.189,04 2,45%
OTROS INGRESOS \$ 0,13 0,00%	
INGRESOS \$ 292.987,77 100%	COSTOS Y GASTOS Y UTILIDAD \$ 292.987,77 100%

GRÁFICO N°- 16



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- La estructura económica de la empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., en el año 2015 los ingresos tienen un valor de \$ 292.987,90 que representa el 100% del total de ingresos en el cual se observa dos grupos fundamentales: en donde el 100% está representado por los ingresos por ventas y el \$ 0,13 con un 0,00%, proveniente de intereses ganados, este valor es poco significativo, razón por la cual genera un porcentaje mínimo.

Seguidamente se encuentran los costos de ventas y producción tienen un valor de \$ 129.994,23 que representa el 44,37%, correspondiente a las facturas de compra y costos utilizados dentro del inventario de obras en proceso a precio de costo.

Los Gastos ascienden a \$ 155.804,50 equivalente 53,18%, originados por los desembolsos que realiza la empresa en el giro de sus actividades.

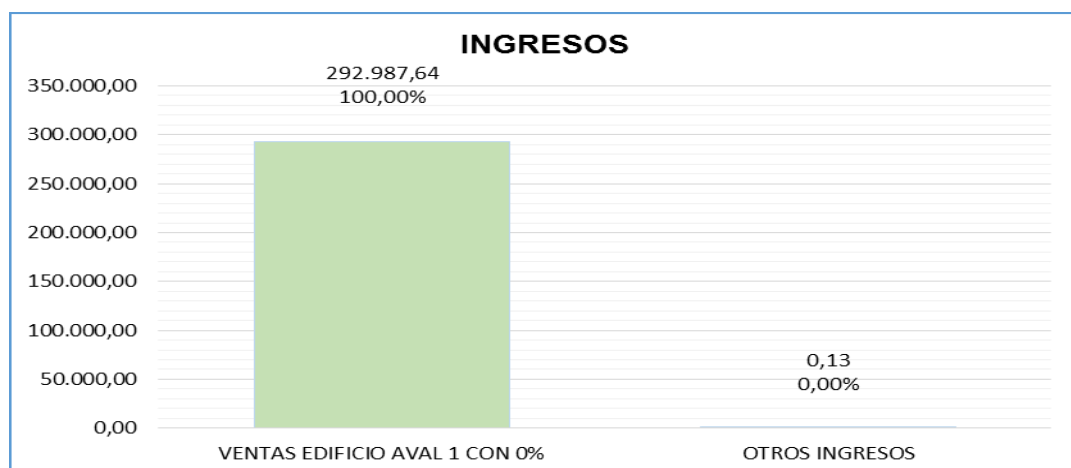
La utilidad del ejercicio es \$ 7.189,04 que corresponde al 2,45%, siendo un valor mínimo frente al ingreso por ventas, lo que significa que la empresa, debería implementar estrategias para mejorar sus ventas y reducir costos y gastos con el fin de obtener mayores rendimientos económicos.

INGRESOS

CUADRO Nº- 17

INGRESOS		
CUENTA	VALOR	PORCENTAJE
VENTAS EDIFICIO AVAL 1 CON 0%	292.987,64	100,00%
OTROS INGRESOS	0.13	0,00%
TOTAL DE INGRESOS	292.987,64	100,00%

GRÁFICO Nº- 17



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Los Ingresos por Actividades Ordinarias del periodo 2015 de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., siendo el 100.00%. Están constituidos por Ventas del Edificio AVAL I con un valor de \$ 292.987,64 equivalente al 100,00%; representan mayoritariamente los ingresos brutos provenientes del giro del negocio.

La cuenta Otros Ingresos, compuesto por la cuenta Intereses Bancarios con un valor de \$ 0,13 con un 0% relacionado con intereses provenientes del efectivo, que mantienen en una cuenta de ahorros de la Cooperativa Loja. Básicamente podemos concluir que el ingreso principal de la empresa son las ventas realizadas de oficinas y departamentos, pues su objetivo principal es construir y vender.

CUADRO Nº- 18

COSTOS		
CUENTAS	VALOR	RUBRO
COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION	129.994,23	100,00%
TOTAL DE COSTOS	129.994,23	100,00%

GRÁFICO Nº- 18



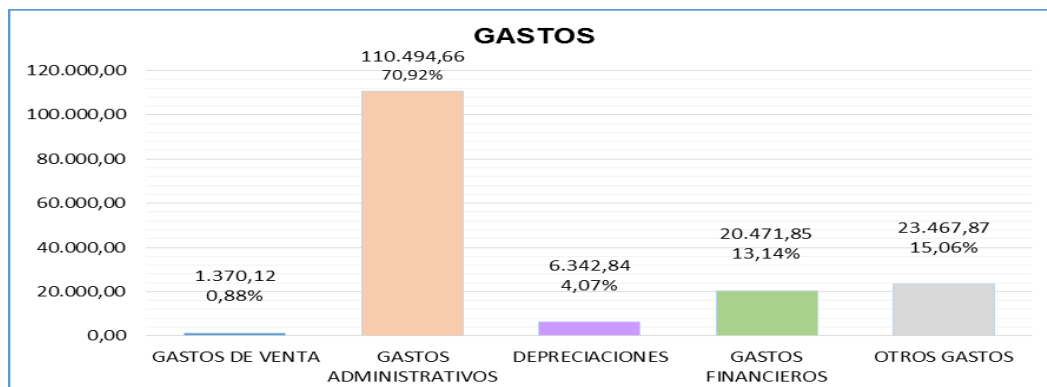
Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Al realizar el análisis vertical los costos de ventas y producción tienen un valor de \$ 129.994,23 equivalente al 100%, representado por el 100,00% de la cuenta Compras Netas Locales de Bienes no Producidos por la Compañía con un valor de \$ 130.000,00 siendo el 100%; correspondiente al Inventario Inicial tenemos final de Bienes no Producidos por la Compañía. Posteriormente tenemos el rubro de descuento en compras con un valor de \$ -5,77 siendo un 0%, el cual se produjo por la compra de materiales de construcción con tarifa 0% y 12% utilizados por para producir bienes inmuebles Oficinas y departamentos.

CUADRO Nº- 19

GASTOS		
CUENTAS	VALOR	PORCENTAJE
GASTOS DE VENTA	1.370,12	0,88%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	110.494,66	70,92%
DEPRECIACIONES	6.342,84	4,07%
GASTOS FINANCIEROS	20.471,85	13,14%
OTROS GASTOS	23.467,87	15,06%
TOTAL DE GASTOS	155.804,50	100%

GRÁFICO Nº- 19



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Al analizar la Estructura de los Gastos que efectúa la empresa se encuentra los siguientes rubros: Gastos Administrativos con un valor de \$ 110.494,66 equivalente al 70,92%; formado por la cuenta principal: Sueldos, Salarios y Demás Remuneraciones con valor de \$ 31.173,78 con un 20,01% debido a valores cancelados por sueldos al personal administrativo y dirección técnica de proyectos de la empresa, posteriormente tenemos la cuenta Gasto IVA con un valor de \$ 27.464,65 representando un 17,63%. La cuenta Impuestos, Contribuciones y Otros con un valor de \$ 19.378,19 equivalente a 12,44%, correspondientes a impuestos, contribuciones y otros cancelados al municipio por multas, servicios municipales. A su vez tenemos la cuenta Depreciaciones con un valor de \$ 6.342,84 equivalente a 4,07% causado por el devalúo de los activos fijos de la empresa. La cuenta Otros Gastos tiene un valor de \$ 23.467,87 siendo el 15,06%, debido a rubros cancelados por gastos no deducibles, sumado a ello impuestos municipales no deducibles, valores que se encuentran elevados y provocan la disminución de la utilidad.

Los Gastos Financieros tienen un valor de \$ 20.471,85 representado por el 13,14%; el cual se encuentra compuesto por la cuenta Interés bancarios con un valor de \$ 18.961,66 equivalente al 12,17%; en consecuencia, a que la empresa ha adquirido obligaciones financieras con entidades bancarias y terceros, deudas que generan intereses.

Los Gastos de Ventas se evidencia un valor de \$ 1.370,12 representando el 0,88%; conformado de la siguiente manera: beneficios sociales e indemnizaciones con un valor de \$ 30,15 que equivale al 0,02% gastos que son necesarios para el buen desenvolvimiento de la empresa. Comisiones combustibles con un valor de \$ 732.22 que equivale al 0,47%.

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA.LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ANALISIS COMPARATIVO

2014-2015

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2015	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO	RAZÓN
1	ACTIVO					
1.01.	ACTIVO CORRIENTE	899.483,91	854.724,56	-\$ 44.759,35	-4,98%	0,95
1.01.01.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	5.581,26	1.582,16	-\$ 3.999,10	-71,65%	0,28
1.01.01.01.	CAJA	21,79	-	\$ 21,79		-
1.01.01.01.001	CAJA GENERAL	21,79	-	\$ 21,79		-
1.01.01.02	BANCOS	-	1.582,16	\$ 1.582,16		-
1.01.01.02.001	BANCO DE LOJA CTA CTE. 2901279686	-	590,63	\$ 590,63		-
1.01.01.02.003	BANCO DE GUAYAQUIL CTA CTE 21021644	5.581,26	989,68	-\$ 4.591,58	-82,27%	0,18
1.01.01.02.004	COOP. DE AHORRO Y CREDITO LOJA INTERNACIONAL N. 4563	-	1,85	\$ 1,85	-	-
1.01.02.	ACTIVOS FINANCIEROS	2.150,72	-	\$ 2.150,72		-
1.01.02.08.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2.150,72	-	-	-	-
1.01.02.08.01	CUENTAS POR COBRAR VARIAS	2.150,72	-	-	-	-
1.01.03.08.	OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	772.218,61	756.423,56	-\$ 15.795,05	-2,05%	0,98
1.01.03.08.01	CONSTRUCCIÓN EDIFICIO AVAL UNO	118.248,87	-	\$ 118.248,87	-	-
1.01.03.08.02	CONSTRUCCIÓN EDIFICIO AVAL DOS	653.969,74	756.423,56	\$ 102.453,82	15,67%	1,16
1.01.04.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	102.657,42	96.718,84	-\$ 5.938,58	-5,78%	0,94
1.01.04.03.	ANTICIPOS A PROVEEDORES		96.718,84			
1.01.04.03.06	ANTICIPO DE MANO DE OBRA	63.135,12	12.532,39	-\$ 50.602,73	-80,15%	0,20
1.01.04.03.11	ANTICIPO EMPLEADOS	677,62	1.111,55	\$ 433,93	64,04%	1,64
1.01.04.03.12	ANTICIPO SR. NEY TORRES (GAS)	7.950,00	7.950,00	\$ 0,00	0,00%	1,00
1.01.04.03.20	ANTICIPO PARA PAGO A PROVEEDORES	15.575,50	17.615,72	\$ 2.040,22	13,10%	1,13
1.01.04.03.24	ANTICIPO POR PAGO DE INTERESES	17.509,18	-	\$ 2.190,00	14,30%	1,14
1.01.04.03.30	APORTE PARA EMPRESA SOFTMAN CIA. LTDA	15.319,18	40.000,00	\$ 40.000,00	-	-
1.01.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	16.854,11	-	\$ 16.854,11		-
1.01.05.01	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	16.854,11	-	\$ 16.854,11	-	-
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE	92.358,94	84.816,10	-\$ 7.542,84	-8,17%	0,92
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	91.158,94	84.816,10	-\$ 6.342,84	-6,96%	0,93

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA.LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
ANÁLISIS COMPARATIVO
2014-2015

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2015	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO	RAZÓN
1.02.01.04	OFICINAS AVAL	74.098,85	74.098,85	-	-	-
1.02.01.05	MUEBLES Y ENSERES	6.872,85	6.872,85	-	-	-
1.02.01.06	MAQUINARIA Y EQUIPO	290,18	290,18	-	-	-
1.02.01.07	TERRENO OFICINAS AVAL	12.193,91	12.193,91	-	-	-
1.02.01.08	EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	1.565,25	1.565,25	-	-	-
1.02.01.09	VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	7.000,00	7.000,00	-	-	-
1.02.01.12.	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-10.862,10	-17.204,94	-\$ 6.342,84	0,58	1,58
1.02.01.12.01	DEP. ACUM. OFICINAS AVAL	-7.101,02	-10.805,90	-\$ 3.704,88	52,17%	1,52
1.02.01.12.02	DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	-1.530,81	-2.217,93	-\$ 687,12	44,89%	1,45
1.02.01.12.03	DEP. ACUM. MAQUINARIA Y EQUIPO	-38,72	-67,76	-\$ 29,04	75,00%	1,75
1.02.01.12.04	DEP. ACUM. EQUIPO DE COMPUTACION	-674,84	-1.196,60	-\$ 521,76	77,32%	1,77
1.02.01.12.05	DEP. ACUM. VEHICULO	-1.516,71	-2.916,75	-\$ 1.400,04	92,31%	1,92
1.02.07.	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1.200,00	-	\$ 1.200,00	-	-
1.02.07.01	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1.200,00	-	\$ 1.200,00	-	-
	TOTAL ACTIVO	991.842,85	939.540,66	-\$ 52.302,19	-5,27%	0,95
2	PASIVO					
2.01.	PASIVO CORRIENTE	660.204,79	754.120,57	\$ 93.915,78	14,23%	1,14
2.01.01.	CUENTAS POR PAGAR	660.204,79	745262,58	\$ 85.057,79	12,88%	1,13
2.01.01.01.	PROVEEDORES	47386,12	51652,78	\$ 4.266,66	9,00%	1,09
2.01.01.01.01	CUENTAS X PAGAR /PROVEEDORES	8.031,56	15.177,81	\$ 7.146,25	88,98%	1,89
2.01.01.01.04	CHEQUES GIRADOS Y NO COBRADOS	-	5.271,19	\$ 5.271,19	-	-
2.01.01.01.10	CUENTAS POR PAGAR VARIAS	-	67,59	\$ 67,59	-	-

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDENA CÍA.LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
ANÁLISIS COMPARATIVO
2014-2015

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2015	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO	RAZÓN
2.01.01.01.12	PRESTAMO CAJA DE AHORRO	39.354,56	26.354,56	-\$ 13.000,00	-33,03%	0,67
2.01.01.01.13	TARJETA DE CREDITO POR PAGAR	-	4.781,63	\$ 4.781,63	-	-
2.01.01.02.	RENTAS INTERNAS	2.671,72	4.274,12	\$ 1.602,40	59,98%	1,60
2.01.01.02.09	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	729,46	3.888,08	\$ 3.158,62	433,01%	5,33
2.01.01.02.10	SRI POR PAGAR	1.942,26	386,04	-\$ 1.556,22	-80,12%	0,20
2.01.01.03.	ANTICIPOS DE CLIENTES	542215,18	634994,36	\$ 92.779,18	0,17	1,17
2.01.01.03.03	ANTICIPO MARIA TORRES (DEPARTAMENTO)	-	6.420,86	\$ 6.420,86	-	-
2.01.01.03.09	ANTICIPO DRA. PATRICIA VEGA (DEP 2, Y 9)	132.916,13	1.528,49	-\$ 131.387,64	-98,85%	0,01
2.01.01.03.14	ANTICIPO SRA. ROSARIO VEGAS (DEP. AVAL2)	60.000,00	60.000,00	\$ 0,00	-	-
2.01.01.03.17	ANTICIPO ING. LEONEL VASQUEZ (DEP. ED. AVAL 2)	17.000,00	100.261,53	\$ 83.261,53	489,77%	5,90
2.01.01.03.18	ANTICIPO SRA. ENITH GONZALEZ (EDIFICIO AVAL 2)	56.620,00	56.620,00	\$ 0,00	-	-
2.01.01.03.20	ANTICIPO SR. DIEGO SALINAS A. (DEP ED. AVAL 2)	8.900,00	-	\$ 8.900,00	-	-
2.01.01.03.21	ANTICIPO SRA. MARIA DE LOS ANGELES LUZURIAGA VELEZ	45.000,00	45.000,00	\$ 0,00	-	-
2.01.01.03.22	ANTICIPO TECSICOM CIA LTDA	18.600,00	-	\$ 18.600,00	-	-
2.01.01.03.23	ANTICIPO SRA. ELVIA CECILIA VELEZ SANCHEZ (DEP)	40.000,00	40.000,00	\$ 0,00	-	-
2.01.01.03.24	ANTICIPO SR. ANGEL CABRERA MENA	25.200,00	9.300,00	-\$ 15.900,00	-63,10%	0,37
2.01.01.03.26	ANTICIPO SRA PATRICIA LUDENA	8.000,00	8.007,51	\$ 7,51	0,09%	1,00
2.01.01.03.27	ANTICIPO MARIA ALEXANDRA INIGUEZ	-	62.497,97	\$ 62.497,97	-	-
2.01.01.03.28	ANTICIPO ING MIGUEL EUDORO ALDEAN AYALA	29.979,05	7.179,40	-\$ 22.799,65	-76,05%	0,24
2.01.01.03.29	ANTICIPO SR. LUDENA GRANDA JULIO CESAR	20.000,00	30.000,00	\$ 10.000,00	50,00%	1,50
2.01.01.03.30	ANTICIPO LORENA BURNEO PALACIOS	20.000,00	47.878,60	\$ 27.878,60	139,39%	2,39
2.01.01.03.31	ANTICIPO CLIENTE NSIM CIA LTDA	35.000,00	15.000,00	-\$ 20.000,00	-57,14%	0,43
2.01.01.03.32	ANTICIPO SRA ROSARIO DEL CAMEN RODRIGUEZ VALVERDE	25.000,00	25.000,00	\$ 0,00	-	-
2.01.01.03.34	ANTICIPO SR. ELSA MARIA RODRIGUEZ RAMIREZ	-	1.300,00	\$ 1.300,00	-	-

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CIA.LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ANALISIS COMPARATIVO

2014-2015

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2015	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO	RAZÓN
2.01.01.03.37	ANTICIPO SOFTMAN CIA. LTDA	-	60.000,00	\$ 60.000,00	-	-
2.01.01.03.39	ANTICIPO SR. MARLON BECERRA	-	59.000,00	\$ 59.000,00	-	-
2.01.01.04.	SOCIOS	58.178,91	47.788,37	-\$ 10.390,54	-17,86%	0,82
2.01.01.04.01	CUENTAS POR PAGAR ING. MIGUEL A	12.758,91	555,65	-\$ 12.203,26	-95,65%	0,04
2.01.01.04.02	CUENTAS POR PAGAR ARG. RAMIRO V	11.520,00	12.221,42	\$ 701,42	6,09%	1,06
2.01.01.04.03	CUENTAS POR PAGAR ING. LEONEL V	16.900,00	17.455,65	\$ 555,65	3,29%	1,03
2.01.01.04.04	CUENTAS POR PAGAR TNLGO. OSCAR L	17.000,00	17.555,65	\$ 555,65	3,27%	1,03
2.01.01.05.	OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR	9.752,86	6.552,95	-\$ 3.199,91	-32,81%	0,67
2.01.01.05.01	APORTE PATRONAL POR PAGAR	468,20	357,51	-\$ 110,69	-23,64%	0,76
2.01.01.05.02	APORTE PERSONAL POR PAGAR	364,16	278,06	-\$ 86,10	-23,64%	0,76
2.01.01.05.03	SUELDOS POR PAGAR	3.666,32	1.148,84	-\$ 2.517,48	-68,67%	0,31
2.01.01.05.04	DECIMO CUARTO SUELDO	1.218,33	295,05	-\$ 923,28	-75,78%	0,24
2.01.01.05.05	DECIMO TERCER SUELDO POR PAGAR	3.473,00	1.026,45	-\$ 2.446,55	-70,44%	0,30
2.01.01.05.06	UTILIDADES Y SALARIO DIGNO POR PAGAR	562,85	1.408,99	\$ 846,14	150,33%	2,50
2.01.01.05.09	DÉCIMOS PENDIENTES DE CANCELAR	-	2.038,05	\$ 2.038,05	-	-
2.01.02.	PRESTAMOS A CORTO PLAZO	-	8.857,99	\$ 8.857,99	-	-
2.01.02.01	PRESTAMO A CORTO PLAZO BANCO GUAYAQUIL	-	8.628,17	\$ 8.628,17	-	-
2.01.02.02	INTERES POR PAGAR A CORTO PLAZO	-	229,82	\$ 229,82	-	-
2.02.	PASIVOS A LARGO PLAZO	180.927,1619	34.709,	-\$ 146.217,97	-80,82%	0,19
2.02.01.	PRESTAMOS BANCARIOS	-	34.709,19	\$ 34.709,19	-	-
2.02.01.001	PRESTAMO BANCO DE LOJA	180.927,16	-	\$ 180.927,16	-	-
2.02.01.004	PRESTAMO BANCO DE GUAYAQUIL	-	34.709,19	\$ 34.709,19	-	-
	TOTAL PASIVO	841.131,95	788.829,76	-\$ 52.302,19	-6,22%	0,94

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
ANÁLISIS COMPARATIVO
2014-2015

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2015	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO	RAZÓN
3	PATRIMONIO NETO					
3.01.	CAPITAL	2.000,00	2.000,00	\$ 0,00	-	-
3.01.01.	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	2000,00	2.000,00	\$ 0,00	-	-
3.01.01.01	ING. MIGUEL ALDEAN	500,00	500,00	\$ 0,00	-	-
3.01.01.02	ARQ. RAMIRO VASQUEZ	500,00	500,00	\$ 0,00	-	-
3.01.01.03	ING. LEONEL VASQUEZ	500,00	500,00	\$ 0,00	-	-
3.01.01.04	TNLGO. OSCAR LUDENA	500,00	500,00	\$ 0,00	-	-
3.02.	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	165.000,00	165.000,00	\$ 0,00	-	-
3.02.01	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO ING. MIGUEL ALDEAN	41.250,00	41.250,00	\$ 0,00	-	-
3.02.02	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO LEONEL VASQUEZ	41.250,00	41.250,00	\$ 0,00	-	-
3.02.03	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO ARQ. RAMIRO VASQUEZ	41.250,00	41.250,00	\$ 0,00	-	-
3.02.04	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION DE SOCIO TNLGO. OSCAR L.	41.250,00	41.250,00	\$ 0,00	-	-
3.04.	RESERVAS	1.406,88	1.406,88	\$ 0,00	-	-
3.04.01	RESERVA LEGAL	1.406,88	1.406,88	\$ 0,00	-	-
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS	-	-17.695,98	-\$ 17.695,98	-	-
3.06.01.	GANANCIAS ACUMULADAS					
3.06.01.01	GANANCIAS ACUMULADAS 2013	-	2.337,04	\$ 2.337,04	-	-
3.06.02.	PÉRDIDAS ACUMULADAS	-20.033,02	-20.033,02	\$ 0,00	-	-
3.06.02.03	PERDIDAS ACUMULADAS	-	-20033,02	-\$ 20.033,02	-	-
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	-1415,31	-	-\$ 1.415,31	-	-
3.07.01	GANANCIA NETA DEL PERIODO	3752,354	7.189,0	\$ 3.436,69	91,59%	1,92
	TOTAL PATRIMONIO	150.710,90	157.899,94	\$ 7.189,04	4,55%	1,03
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	991.842,85	939.540,66	-\$ 52302,19	-5,27%	0,95

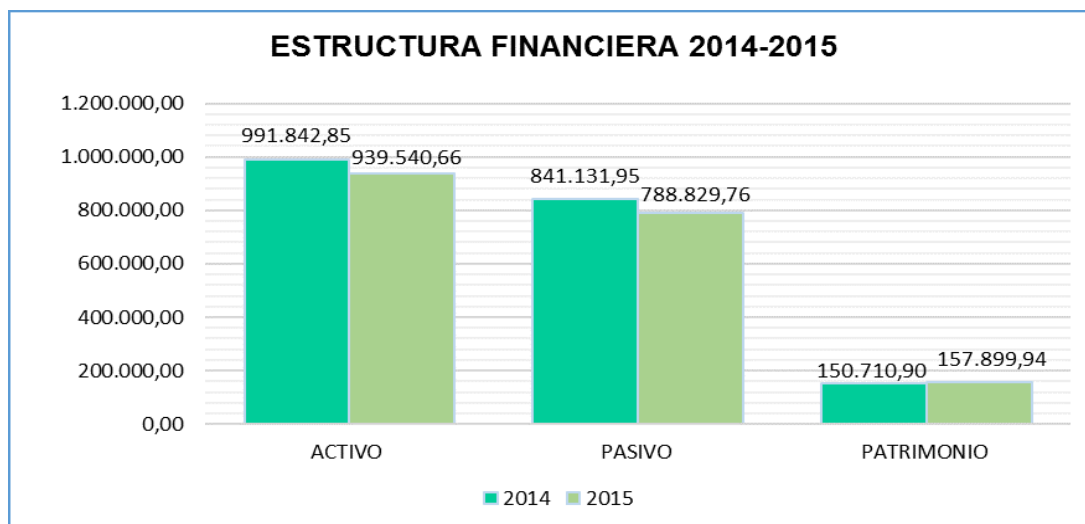
Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

ESTRUCTURA DE BALANCE GENERAL DE INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA.LTDA. ANÁLISIS HORIZONTAL PERIODOS: 2014 – 2015.

CUADRO Nº- 20

ESTRUCTURA FINANCIERA 2014-2015					
CUENTA	2014	2015	AUMENTO / DISMINUCIÓN	%	RAZÓN
ACTIVO	991.842,85	939.540,66	-\$ 52.302,19	-5,27%	0,95
PASIVO	841.131,95	788.829,76	-\$ 52.302,19	-6,22%	0,94
PATRIMONIO	150.710,90	157.899,94	\$ 7.189,04	4,55%	1,03

GRÁFICO Nº- 20



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

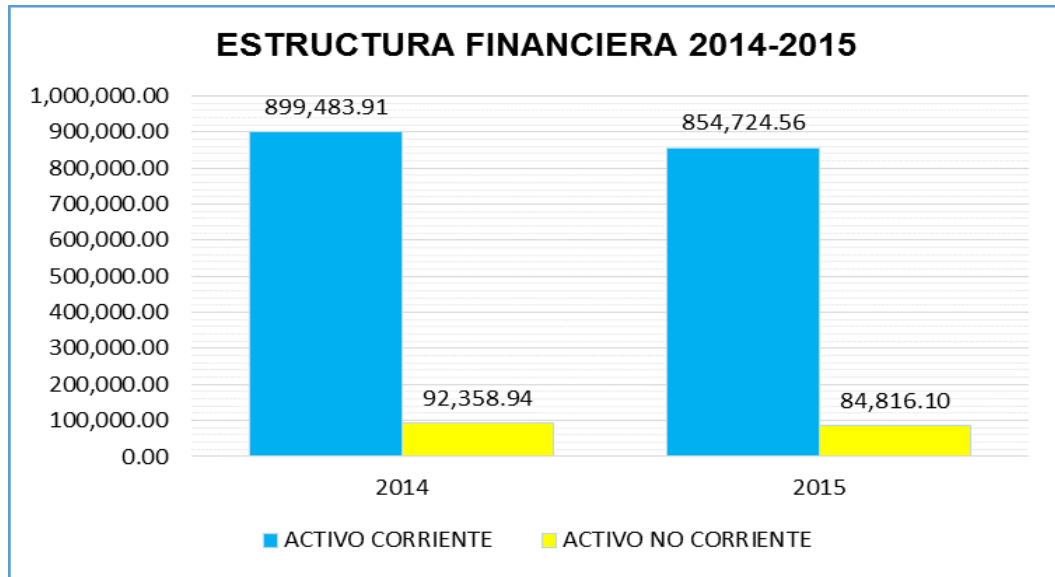
Interpretación.- Al efectuar el análisis comparativo al Balance General se puede observar que la compañía Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña

Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2015 posee un activo de \$ 939.540,66 con respecto del año 2014 que es de \$ 991.842,85, lo que demuestra que ha existido una disminución de \$ -52.302,19, debido a que en el año 2015 la empresa concluyo con uno de los Proyectos en construcción que poseía, razón por la cual el mismo paso al gasto y dejo de ser parte del activo; el pasivo en el año 2015 posee \$ 788.829,76 y en el año 2014 es de \$ 841.131,95, demostrando que existe una variante de \$ -52.302,19, debido a que se ha logrado cubrir parte de las obligaciones, sin embargo el nivel de endeudamiento sigue siendo alto; el patrimonio en el año 2015 obtuvo un valor de \$ 157.899,94 mientras que en el 2014 fue de \$150.710,90, originando un incremento de \$ 7.189,04.

CUADRO N°- 21

ESTRUCTURA FINANCIERA 2014-2015					
CUENTA	2014	2015	AUMENTO / DISMINUCIÓN	%	RAZÓN
ACTIVO CORRIENTE	899.483,91	854.724,56	\$-44.759,35	-4,98%	0,95
ACTIVO NO CORRIENTE	92.358,94	84.816,10	\$-7.542,84	-8,17%	0,92

GRÁFICO N°- 21



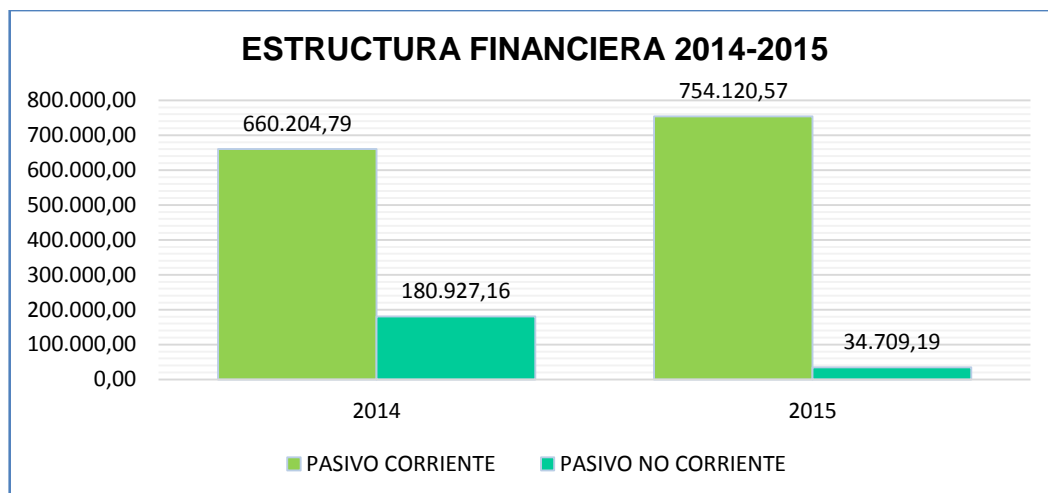
Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- En la composición de los activos del análisis horizontal de los años 2014 y 2015 los activos corrientes presentan una disminución de -4,98% en razón de que el dinero se encuentra invertido en la cuenta obras en proceso. Mientras que en el activo no corriente se puede evidenciar que en el año 2014 tenemos un valor de \$ 92.358,94 y para el año 2015 un valor de \$ 84.816,10, existiendo una disminución de los activos \$ -7.542,84 con una razón de 0,92 que representa el -8,17%.

CUADRO N°- 22

ESTRUCTURA FINANCIERA 2015-2014					
CUENTA	2014	2015	AUMENTO / DISMINUCIÓN	%	RAZÓN
PASIVO CORRIENTE	660.204,79	754.120,57	93.915,78	14,23%	1,14
PASIVO NO CORRIENTE	180.927,16	34.709,19	-146.217,97	-80,82%	0,19

GRÁFICO N°- 22



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- En el análisis comparativo realizado al Balance General se puede observar el pasivo corriente para el año 2014 tiene un valor de \$ 660.204,79, mientras que para el año 2015 fue de \$ 754.120,57, existiendo un aumento de \$ 93.915,78, que representa el 14,23%, y una

razón una razón de 1,14; evidenciándose que la compañía incremento sus compras a crédito en el año 2015.

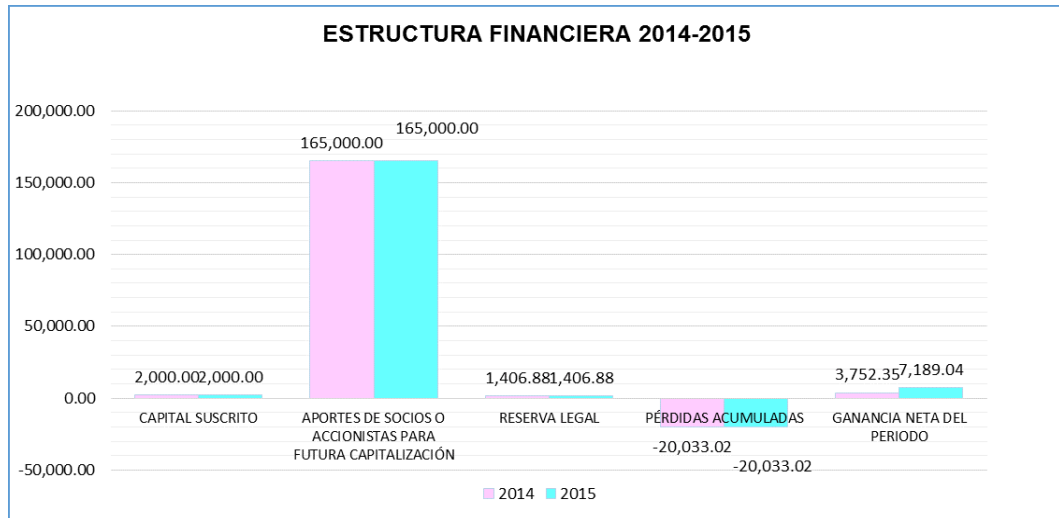
En cuanto al pasivo no corriente en el año 2014 posee un valor de \$ 180.927,16 y en el 2015 es de \$ 34.709,19, con una disminución de \$ -146.217,97 que representa el 80,82%, es decir el pasivo no corriente del 2015 disminuyo debido a que la empresa cancelo gran parte de sus préstamos con instituciones financieras.

PATRIMONIO

CUADRO Nº- 23

ESTRUCTURA FINANCIERA 2014-2015					
CUENTA	2014	2015	AUMENTO O DISMINUCIÓN	%	RAZÓN
CAPITAL SUSCRITO	2.000,00	2.000,00	-	-	-
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	165.000,00	165.000,00	-	-	-
RESERVA LEGAL	1.406,88	1.406,88			
PÉRDIDAS ACUMULADAS	-20.033,02	-20.033,02			
GANANCIA NETA DEL PERIODO	3.752,35	7.189,04	\$ 3.436,69	91,59%	1,92

GRÁFICO N°- 23



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación. - En el análisis comparativo realizado al Balance General se puede observar que el Patrimonio Neto para el año 2014 es de \$ 146.958,55, mientras que para el año 2015 fue \$ 150.710,90 siendo los rubros más representativos Aporte para futura capitalización que en el año 2014 fue de \$ 165.000,00; y en el año el año 2015 a la par fue de \$165.000,00. También tenemos la Cuenta Ganancias del Periodo que en el año 2014 obtuvo \$ 3.752,35 mientras que para el año 2015 surgió un aumento de \$7.189,04, variación mínima esto se debe a que en el año 2015 existieron más volumen de ventas, pero también se incrementaron los gastos, razón por la cual no existe un nivel de ganancia considerable.

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDENA CÍA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
ANÁLISIS COMPARATIVO
2014- 2015

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2015	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO	RAZÓN
4	INGRESOS					
4.01.	VENTAS	235.055,40	292.987,64	\$ 57.932,24	24,65%	1,25
4.01.01.	PROYECTO EDIFICIO AVAL 1		292.987,64			
4.01.01.01	VENTAS EDIFICIO AVAL 1 CON 0%	212.733,97	292.987,64	\$ 80.253,67	37,72%	1,38
4.01.01.02	VENTAS EDIFICIO AVAL 1 CON 12%	22.321,43	-	\$ 22.321,43	-	-
4.03.	OTROS INGRESOS	2.131,45	0,13	-\$ 2.131,32	-99,99%	0,00
4.03.02	INTERESES BANCARIOS	-	0,13	\$ 0,13	-	-
	TOTAL DE INGRESOS	237.186,85	292.987,77	\$ 55.800,92	23,53%	1,24
5	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN					
5.01.	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	127.950,53	129.994,23	\$ 2.043,70	1,60%	1,02
5.01.01.	MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS	127.950,53	129.994,23	\$ 2.043,70	1,60%	1,02
5.01.01.02	(+) COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA	127.950,53	130.000,00	\$ 2.049,47		
5.01.01.05	DESCUENTO EN COMPRAS	-	-5,77	-\$ 5,77	-	-
	UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	109.236,32	162.993,54			
5.02.	GASTOS					
5.02.01.	GASTOS DE VENTA	10.235,39	1.370,12	-\$ 8.865,27	-86,61%	0,13
5.02.01.03.	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	-	30,15	\$ 30,15	-	-
5.02.01.03	VACACIONES	-	30,15	\$ 30,15	-	-
5.02.01.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERS. NATURALES	3.915,00	165,00	-\$ 3.750,00	-95,79%	0,04
5.02.01.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	467,62	14,00	-\$ 453,62	-97,01%	0,03
5.02.01.10	COMISIONES	2.533,47	732,22	-\$ 1.801,25	-71,10%	0,29
5.02.01.11	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	703,46	-	\$ 703,46	-	-

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
ANÁLISIS COMPARATIVO
2014-2015

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2015	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO	RAZÓN
5.02.01.12	COMBUSTIBLES	161,50	8,93	-\$ 152,57	-94,47%	0,06
5.02.01.16	GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCI., TRAB. Y CLI.	260,77	86,80	-\$ 173,97	-66,71%	0,33
5.02.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	1.708,82	-	\$ 1.708,82	-	-
5.02.01.19	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	15,20	-	\$ 15,20	-	-
5.02.01.28	OTROS GASTOS	469,55	333,02	-\$ 136,53	-29,08%	0,71
5.02.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS	76.720,72	110.494,66	\$ 33.773,94	44,02%	1,44
5.02.02.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	25.243,88	31.173,78	\$ 5.929,90	23,49%	1,23
5.02.02.02.	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUIDO F. R.)	8.969,71	5.373,70	-\$ 3.596,01	-40,09%	0,60
5.02.02.02.01	APORTE PATRONAL	6.461,12	3.317,83	-\$ 3.143,29	-48,65%	0,51
5.02.02.02.02	FONDOS DE RESERVA	2.508,59	2.055,87	-\$ 452,72	-18,05%	0,82
5.02.02.03.	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	15.426,39	6.209,14	-\$ 9.217,25	-59,75%	0,40
5.02.02.03.01	DECIMO TERCER SUELDO	3.860,25	1.642,34	-\$ 2.217,91	-57,46%	0,43
5.02.02.03.02	DECIMO CUARTO SUELDO	4.485,16	1.037,50	-\$ 3.447,66	-76,87%	0,23
5.02.02.03.03	UTILIDADES Y SALARIO DIGNO	919,82	-	\$ 919,82	-	-
5.02.02.03.04	BONOS E INCENTIVOS AL PERSONAL	6.161,16	-	\$ 6.161,16	-	-
5.02.02.03.05	ALIMENTACION	-	3.529,30	\$ 3.529,30	-	-
5.02.02.05.	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERS. N.	9.075,56	4.800,00	-\$ 4.275,56	-47,11%	0,53
5.02.02.08.	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	3.240,44	1.841,74	-\$ 1.398,70	-43,16%	0,57
5.02.02.08.01	SUMINISTROS DE OFICINA	547,63	751,90	\$ 204,27	37,30%	1,37
5.02.02.08.02	MANTENIMIENTO DE OFICINAS	1.960,38	721,60	-\$ 1.238,78	-63,19%	0,37
5.02.02.08.03	REPARACIONES EN GENERAL	22,00	-	\$ 22,00	-	-
5.02.01.12	COMBUSTIBLES	161,50	8,93	-\$ 152,57	-94,47%	0,06
5.02.01.16	GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCI., TRAB. Y CLI.	260,77	86,80	-\$ 173,97	-66,71%	0,33
5.02.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	1.708,82	-	\$ 1.708,82	-	-

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA.LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS

ANÁLISIS COMPARATIVO

2014-2015

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2015	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO	RAZÓN
5.02.02.08.04	SUMINISTROS DE LIMPIEZA	269,10	132,41	-\$ 136,69	-50,80%	0,49
5.02.02.08.05	ENVIOS Y CORRESPONDENCIA	49,92	4,00	-\$ 45,92	-91,99%	0,08
5.02.02.08.06	RENTA DEL SISTEMA SOFIA	240,00	-	\$ 240,00	-	-
5.02.02.08.07	MATERIALES Y SUMINISTROS EN GENERAL	151,41	231,83	\$ 80,42	53,11%	1,53
5.02.02.10	COMISIONES	2200,00	4,15	-\$ 2.195,85	-99,81%	0,00
5.02.02.12	COMBUSTIBLES	213,33	1.401,20	\$ 1.187,87	556,82%	6,57
5.02.02.14	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	-	266,13	\$ 266,13	-	-
5.02.02.15	TRANSPORTE	140,00	435,00	\$ 295,00	210,71%	3,11
5.02.02.16	GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACC., TRAB. Y CLI.)	253,66	1.590,33	\$ 1.336,67	526,95%	6,27
5.02.02.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	2001,31	2.001,31	\$ 0,00	0,00%	1,00
5.02.02.19	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	74,60	1.823,42	\$ 1.748,82	2344,26%	24,44
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	2.456,52	6.438,83	\$ 16.921,67	688,85%	7,89
5.02.02.21.	DEPRECIACIONES:	6.342,84	19.378,19	-\$ 95,99	-1,49%	0,99
5.02.02.21.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	6.438,83	6.342,84	-\$ 95,99	-1,49%	0,99
5.02.02.21.01.01	DEPRECIACION DE INSTALACIONES	3.704,88	952,31	\$ 0,00	0,00%	1,00
5.02.02.21.01.02	DEPRECIACION DE MUEBLES Y ENSERES	687,12	3.704,88	-\$ 265,19	-27,85%	0,72
5.02.02.21.01.03	DEPRECIACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO	26,62	159,4 8	\$ 132,86	499,10%	5,99
5.02.02.21.01.04	DEPRECIACION DE EQUIPOS DE COMPUTACION	354,90	391,32	\$ 36,42	10,26%	1,10
5.02.02.21.01.05	DEPRECIACION DE VEHICULOS	.400,04	1.400,121	-\$ 0,08	-0,01%	1,00
5.02.02.23	SERVICIOS BASICOS	-	2.256,47	\$ 2.256,47	-	-
5.02.02.23.01	AGUA POTABLE	-	608,01	\$ 608,01	-	-
5.02.02.23.02	LUZ ELECTRICA	-	873,56	\$ 873,56	-	-
5.02.02.23.03	TELECOMUNICACIONES	-	774,90	\$ 774,90	-	-
5.02.02.24	GASTO IVA	-	27.464,65	\$ 27.464,65	-	-

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDENA CÍA.LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS

ANÁLISIS COMPARATIVO

2014-2015

CÓDIGO	CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2015	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO	RAZÓN
5.02.02.28	OTROS GASTOS	986,49	133,92	-\$ 852,57	-86,42%	0,14
	UTILIDAD OPERACIONAL	22.280,21	51.128,76			
5.02.03.	GASTOS FINANCIEROS	18.401,64	20.471,85	\$ 2.070,21	11,25%	1,11
5.02.03.01	INTERESES BANCARIOS	18.220,20	18.961,66	\$ 741,46	4,07%	1,04
5.02.03.02	COMISIONES BANCARIAS	148,65	422,62	\$ 273,97	184,31%	2,84
5.02.03.05	OTROS GASTOS FINANCIEROS	32,79	243,34	\$ 210,55	642,12%	7,42
5.02.03.06	INTERES POR MORA	844,23	-	\$ 844,23	-	-
	UTILIDAD DESPUÉS DE INTERESES	3.878,57	30.656,91			
5.02.04.	OTROS GASTOS	126,22	23.467,87	\$ 23.341,65	-	-
5.02.04.02.	OTROS	-	23.467,87	\$ 23.467,87	-	-
5.02.04.02.01	GASTOS NO DEDUCIBLES	126,22	507,03	\$ 380,81	301,70%	4,02
5.02.04.02.02	IMPUESTOS MUNICIPALES NO DEDUCIBLE	-	10.571,56	\$ 10.571,56	-	-
5.02.04.02.03	IMPUESTOS INTERESES NO DEDUCIBLES	-	483,80	\$ 483,80	-	-
5.02.04.02.04	IMPUESTOS MUNICIPALES DEDUCIBLES	-	11.905,48	\$ 11.905,48	-	-
	TOTAL DE GASTOS	105.483,97	155.804,50	\$ 50.320,53	47,70%	1,48
	TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	233.434,50	285.798,73	\$ 52.364,23	22,43%	1,22
3.07.01	GANANCIA NETA DEL PERIODO	3.752,35	7.189,04	\$ 3.436,69	91,59%	1,92
	15% TRABAJADORES	562,85	1.078,36			
	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	3.189,50	6.110,68			
	22% IMPUESTO A LA RENTA	701,69	1.344,35			
	UTILIDAD NETA	2.487,81	4.766,3			

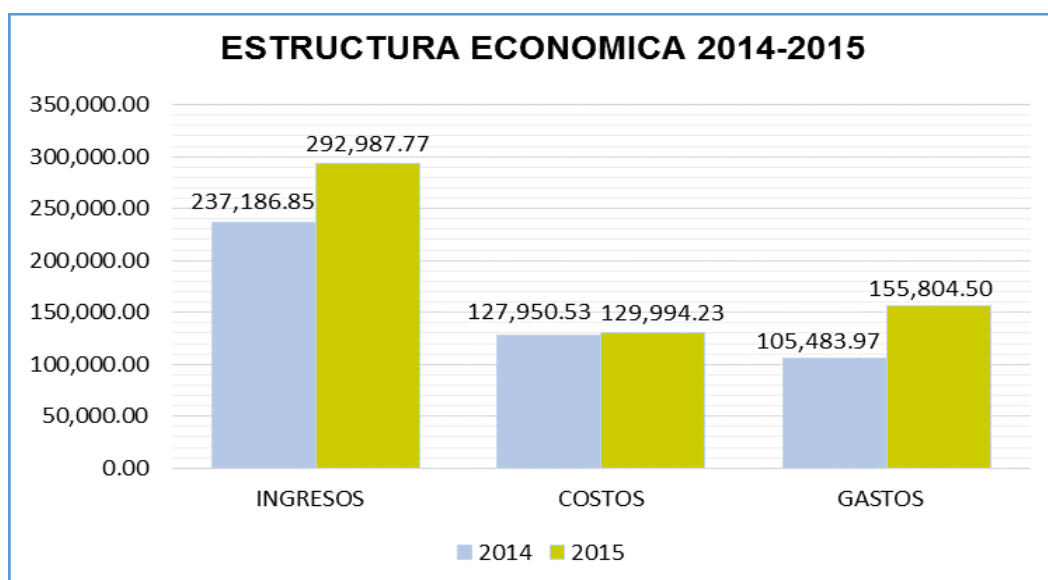
Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

ESTADO DE RESULTADOS
INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.
ANÁLISIS COMPARATIVO
PERIODO 2014-2015

CUADRO Nº- 24

ESTRUCTURA ECONÓMICA 2014-2015					
CUENTA	2014	2015	AUMENTO / DISMINUCIÓN	%	RAZÓN
INGRESOS	237.186,85	292.987,77	55.800,92	53,53	1,24
COSTOS	127.950,53	129.994,23	2.043,70	1,60	1,02
GASTOS	105.483,97	155.804,50	50.320,53	47,70	1,48

GRÁFICO Nº- 24



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Del análisis comparativo del Estado de Resultado a la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., se demuestra que los ingresos aumentaron en el año 2015 con un valor de \$ 55.800,92, el cual representa el 23,53% respecto al año 2014, la diferencia se produce por el incremento de las ventas lo cual es favorable para la compañía.

Los costos de venta y de producción tienen un valor económico de \$ 129.994,23 para el año 2015 mientras que para el año 2014 fueron de \$ 127.950,53 lo que refleja un aumento considerable de costos del 1,60% con una razón del 1.02; esto debido a que existen gastos de importancia relativa, los cuales tienden a restar su valor monetario, por lo que necesariamente los ingresos deben mejorar en la compañía.

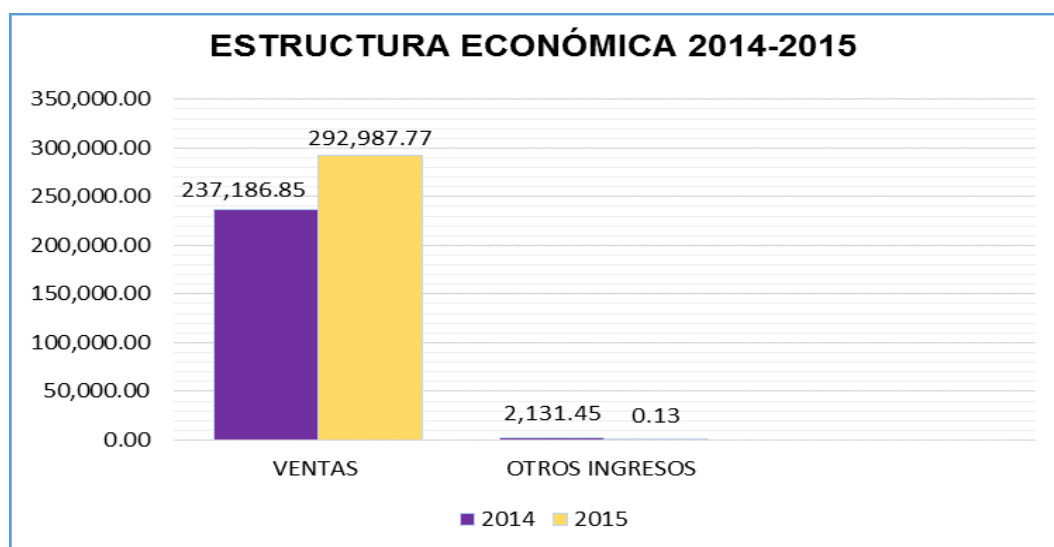
Los Gastos en el año 2014 fueron de \$ 105.483,97 y en el año 2015 son de \$ 155.804,50, es decir en este último año los gastos fueron significativos con un valor \$ 50.320.53 que representa el 47,70%, siendo un aumento muy considerable, lo cual puede afectar a la compañía en su rentabilidad.

INGRESOS

CUADRO Nº- 25

ESTRUCTURA ECONÓMICA 2014-2015					
CUENTAS	2014	2015	AUMENTO O DISMINUCIÓN	%	RAZÓN
VENTAS	237.186,85	292.987,77	\$ 55.800,92	23,53%	1,24
OTROS INGRESOS	2.131,45	0,13	-\$ 2.131,32	-99,99%	0,00

GRÁFICO Nº- 25



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

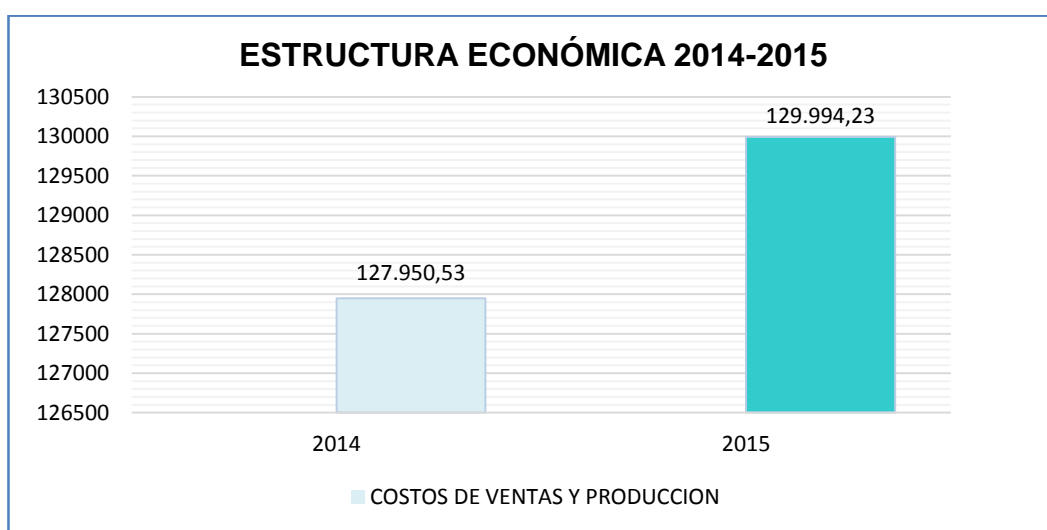
Interpretación. - Según el análisis comparativo realizado al Estado de Resultados se puede evidenciar que los ingresos operacionales del año 2014 son de \$ 237.186,85, mientras que en el año 2015 presenta un valor de \$ 292.987,77 surgiendo un aumento de \$ 55.800,92, el cual representa el 23,53%, esto nos indica que la empresa incremento sus ventas y a mayor ventas mayor rentabilidad. Así mismo la cuenta otros ingresos que

en el año 2014 fue de \$ 2.131,45 y en el 2015 fue de \$ 0,13, valores relativamente bajos provenientes de intereses bancarios que contribuyen y benefician a la rentabilidad de la compañía.

CUADRO Nº- 26

ESTRUCTURA ECONÓMICA 2014-2015					
CUENTAS	2014	2015	AUMENTO/ O DISMINUCIÓN	%	RAZÓN
COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION	127.950,53	129.994,23	2.043,70	1,60%	1.02

GRÁFICO Nº- 26



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

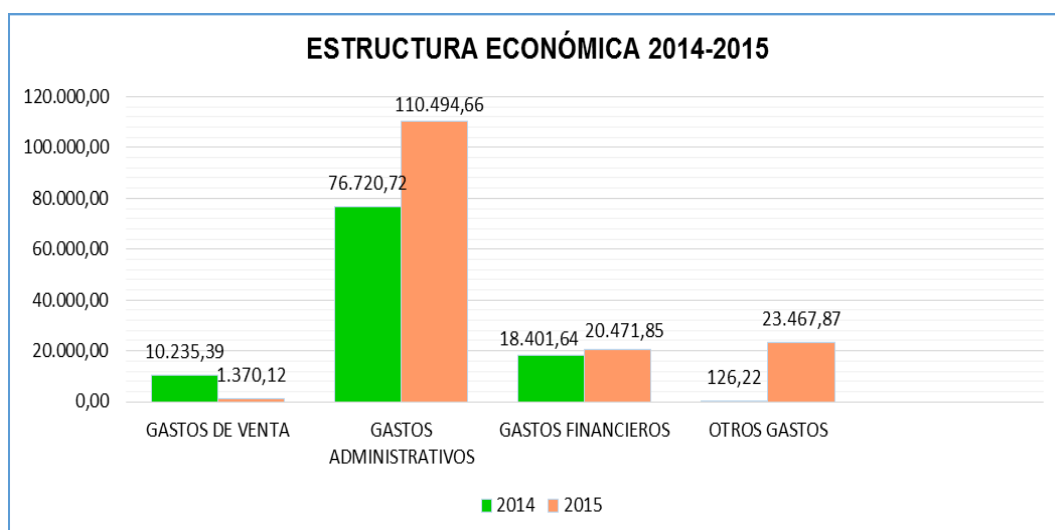
Interpretación.- Del análisis horizontal efectuado al Estado de Resultados de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., de los años 2014-2015 los resultados son los siguientes:

Los costos de venta y de producción tienen un valor económico de \$ 129.994,23 para el 2015 y para el año 2014 de \$ 127.950,53 para el año reflejando un aumento de \$ 2.043,70 equivalente a 1,60%; es decir que los costos han aumentado en el presente año debido a los nuevos proyectos constructivos que mantiene actualmente la compañía.

CUADRO Nº- 27

ESTRUCTURA ECONÓMICA 2014-2015					
CUENTAS			AUMENTO O DISMINUCIÓN	%	RAZÓN
	2014	2015			
GASTOS DE VENTA	10.235,39	1.370,12	- 8.865,27	-86,61%	0,13
GASTOS ADMINISTRATIVOS	76.720,72	110.494,66	33.773,94	44,02%	1,44
GASTOS FINANCIEROS	18.401,64	20.471,85	2.070,21	11,25%	1,11
OTROS GASTOS	126,22	23.467,87	23.341,65	-	

GRÁFICO Nº- 27



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación. - La estructura de gastos nos da a conocer que en el año 2015 genero una valor de \$ 155.804,50 mientras que para el año 2014 obtuvo \$ 105.483,97 generando un incremento de \$ 50.320,53, representando un 47.70% con una razón de 1,48, entre los gastos más representativos tenemos: Los gastos administrativos en el año 2014 fueron de \$ 76.720,72, mientras que en el año 2015 fueron de \$ 110.494,66 con un aumento de \$ 33.773,94 lo que representa una razón de 1,44.

Sueldos, salarios y demás remuneraciones en el año 2014 tuvo un valor de \$ 25.243,88, mientras que en el año 2015 tuvo un valor de \$ 31.173,78, con un aumento de \$ 5.929,90 que representa el 23,49%, debido a que se contrató más personal.

Gastos financieros en el año 2014 fueron de \$ 18.401,64 mientras que en el año 2015 fueron de \$ 20.471,85 con un aumento de \$ 2.070,21 lo que representa el 11,25% es decir los gastos financieros aumentaron considerablemente producto de los intereses con instituciones financieras.

Entre las cuentas más representativas tenemos:

Otros gastos el rubro en el año 2014 se tuvo un valor de \$126,22, con respecto al año 2015 se tuvo un valor de \$23.467,87, teniendo así un aumento de \$ 23.341,65, estos gastaron aumentaron considerablemente, debido a Gastos no Deducibles con un porcentaje del 301,70% generado servicios de mano de obra no sustentado.

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA LTDA.

APLICACIÓN DE RAZONES FINANCIERAS

PERIODOS 2014-2015

1. INDICADORES PARA MEDIR LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

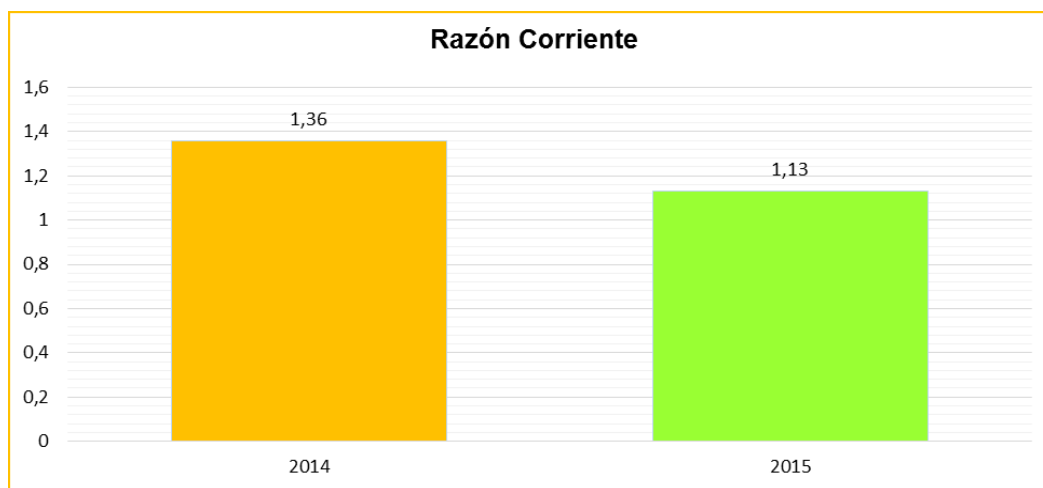
RAZONES DE LIQUIDEZ

✚ Razón Corriente

CUADRO Nº- 28

Fórmula	2014	2015
$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$= \frac{899.483,91}{660.204,79}$	$= \frac{854.724,56}{754.120,57}$
	\$ 1,36	\$ 1,13

GRÁFICO Nº- 28



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Mediante este indicador se puede establecer que la empresa tuvo una razón corriente \$1,36 para el año 2014 y en el año 2015 de \$1,13, lo significa que por cada dólar que adeuda que cuenta

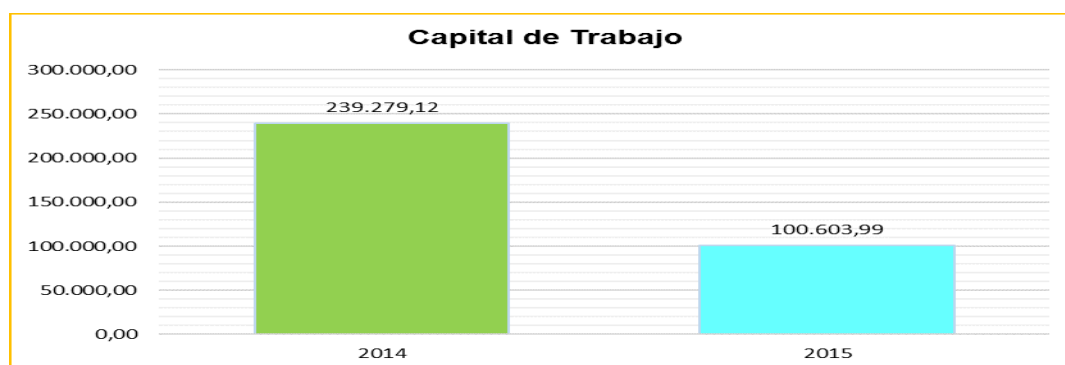
con estos valores respectivamente mantiene una disponibilidad para afrontar las obligaciones contraídas a corto plazo.

Capital de Trabajo

CUADRO N°- 29

Fórmula	2014	2015
A Corriente - P Corriente	899.483,91 - 660.204,79	854.724,56 - 754.120,57
	\$ 239.279,12	\$ 100.603,99

GRÁFICO N°- 29



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación. - El indicador de capital de trabajo neto permitió conocer el excedente de los activos corrientes disponibles de la empresa en calidad de fondos permanentes, lo que indica que para el año 2014 adquirió un valor de \$ 239.279,12 y en el año 2015 un valor de \$ 100.603,99, evidenciándose que la inmobiliaria, una vez que cancele todas sus obligaciones corrientes dispone de capital para el desarrollo normal de sus actividades económicas.

2. APLICACIÓN DE INDICADORES PARA MEDIR LA ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

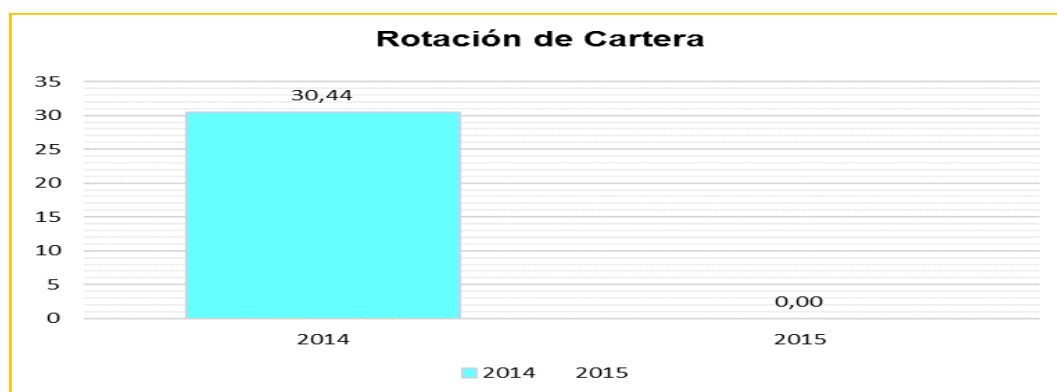
INDICADORES DE ACTIVIDAD

Rotación de Cartera

CUADRO N°- 30

Fórmula	2014	2015
$\frac{\text{Ventas}}{\text{Cuentas por Cobrar}}$	$= \frac{235.055,40}{772.218,61}$	$= \frac{292.967,64}{0,00}$
	30.44 veces	0,00 veces

GRÁFICO N°- 30



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

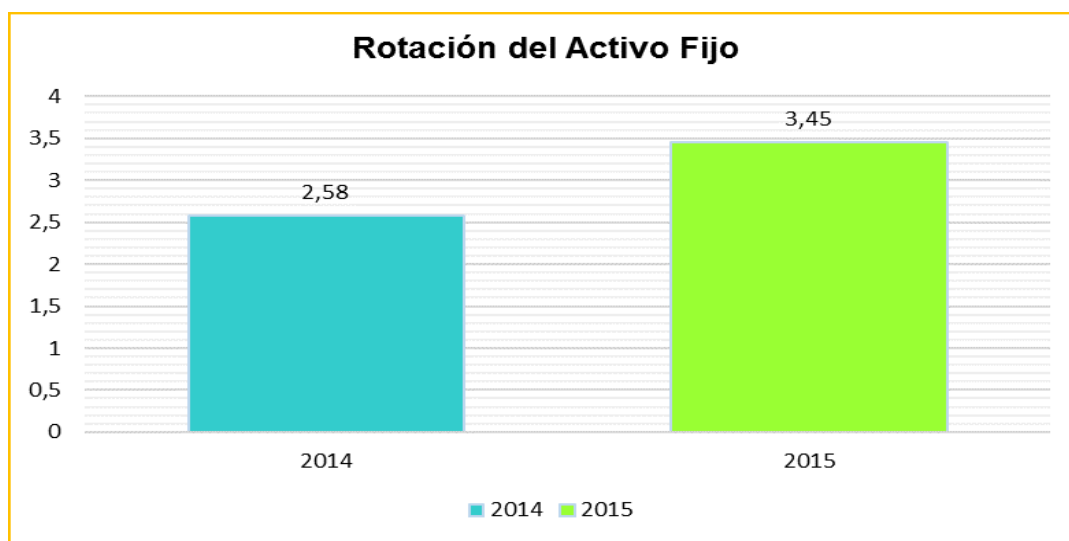
Interpretación. - Una vez aplicado este indicador se muestra cuantas veces las cuentas por cobrar se convierten en efectivo, determinando que en el año 2014 fue de 30,44 veces y en el año 2015 fue de 0,00 veces lo que demuestra que la Inmobiliaria tarda en recuperar sus cuentas por cobrar, lo que es muy perjudicial para la empresa ya que tarda en la recuperación del efectivo.

✚ Rotación del Activo Fijo

CUADRO Nº- 31

Fórmula	2014	2015
$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Fijo Neto Tangible}}$	$= \frac{235.055,40}{91.158,94}$	$= \frac{292.967,64}{84.816,10}$
	2,58 veces	3,45 veces

GRÁFICO Nº- 31



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

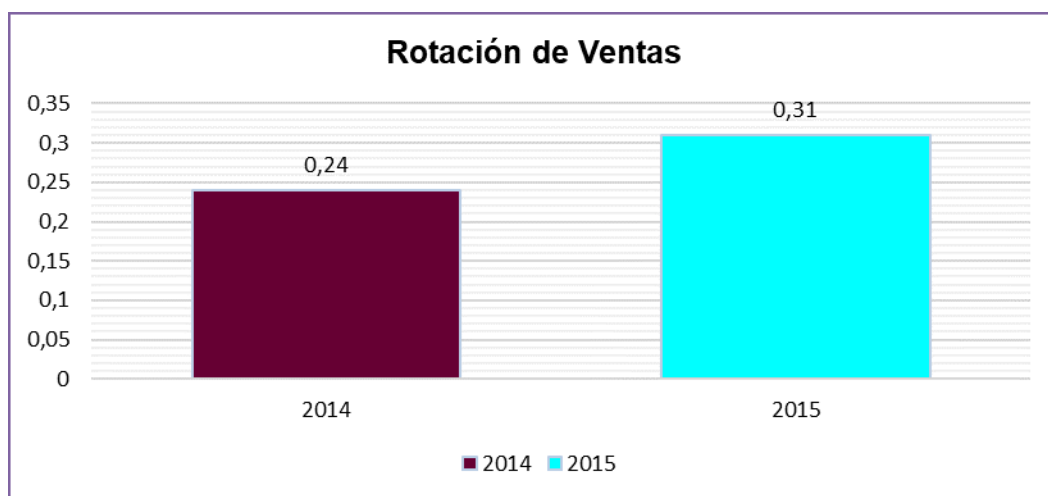
Interpretación. - Al aplicar este indicador la inmobiliaria demuestra una rotación de activos fijos, de 2,58 en el año 2014 y para el año 2015 es de 3,45, en función a las ventas es decir el número de veces en que los activos de la empresa se están convirtiendo en efectivo, evidenciando así que dichos activos no tienen un aceptable aporte en la generación de ingresos para la empresa.

✚ ROTACION DE VENTAS

CUADRO Nº- 32

Fórmula	2014	2015
$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$	$= \frac{235.055,40}{991.842,85}$	$= \frac{292.967,64}{939.540,66}$
	0,24 veces	0,31 veces

GRÁFICO Nº- 32



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación. - La rotación de ventas que se obtuvo en la inmobiliaria es de 0.24 veces en el año 2014 y 0.31 veces en el año 2015, de los activos totales este demuestra lo importante que es para conocer lo que la empresa invierte y cuál es su utilidad por dicha inversión, es decir, que es el número de veces en que la inversión en activos totales ha generado ventas.

3. APLICACIÓN DE INDICADORES PARA MEDIR LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA.

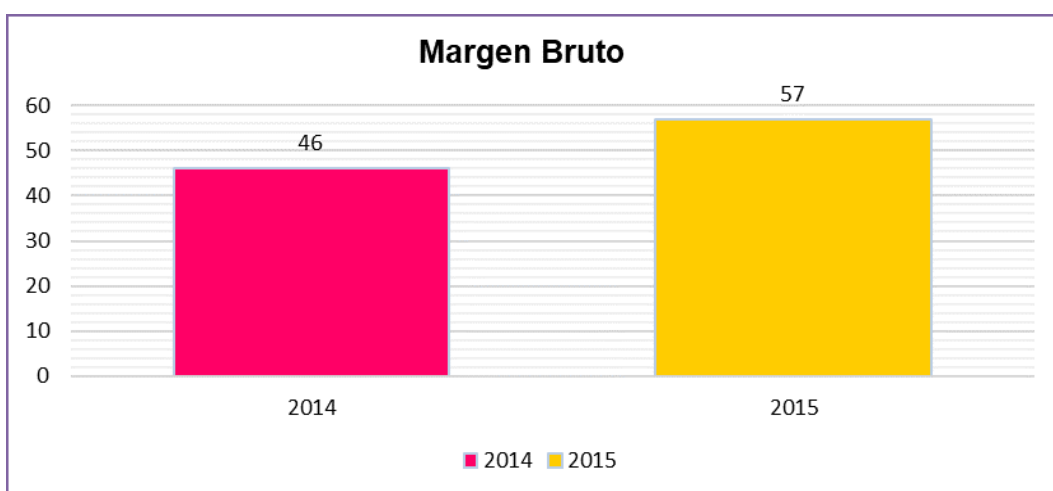
INDICADORES DE RENTABILIDAD (RENDIMIENTO)

MARGEN BRUTO

CUADRO N°- 33

Fórmula	2014	2015
$\frac{\text{Ventas} - \text{Costo de Ventas}}{\text{Ventas}} \times 100$	$= \frac{237.186,85 - 127.950,53}{237.186,85}$	$= \frac{292.987,64 - 129.994,23}{292.987,64}$
	0,46*100= 46%	0,57*100= 57%

GRÁFICO N°- 33



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

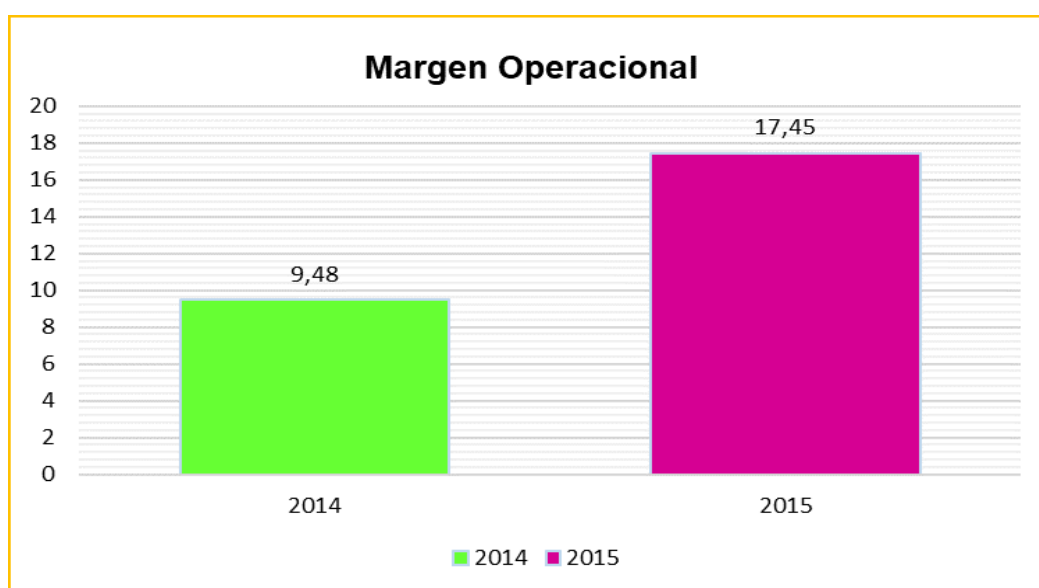
Interpretación.- El margen bruto que se obtuvo en el año 2015 es superior al anterior lo que significa que por cada \$1.00 vendido, la empresa genera una utilidad bruta del 46% para 2014 y del 57% para 2015, de esta manera los costos de venta para el año 2015 fueron más altos.

✚ Margen Operacional

CUADRO N°- 34

Fórmula	2014	2015
$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Ventas}} * 100$	$= \frac{22.280,21}{235.055,40}$	$= \frac{51.128,76}{292.987,64}$
	0,9478*100= 9,47%	0,1745*100= 17,45%

GRÁFICO N°- 34



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

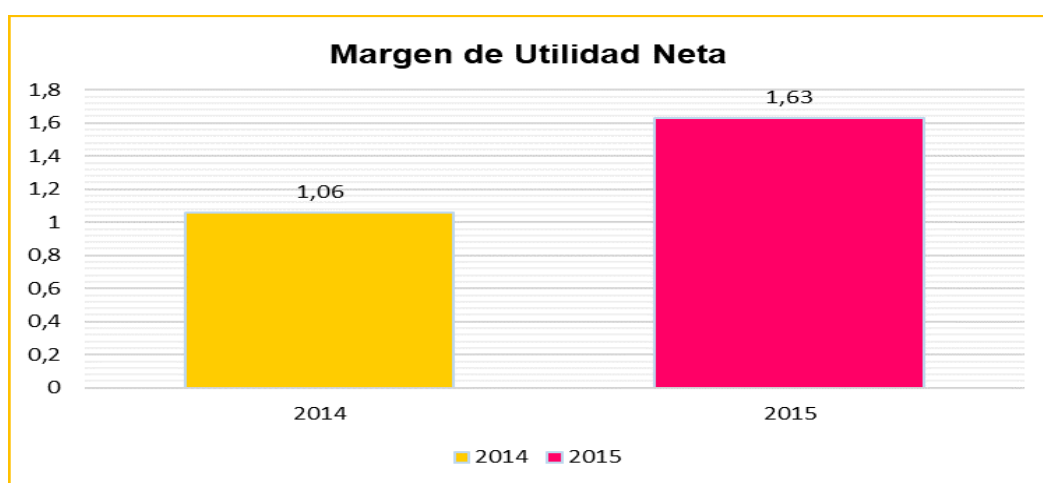
Interpretación.- Los resultados obtenidos nos indican que la empresa debe invertir en gastos de ventas y administración, el 9,48% en 2014 y el 17,45% en 2015, de las ventas realizadas.

✚ **Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto)**

CUADRO Nº- 35

Fórmula	2014	2015
$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} * 100$	$= \frac{2.487,81}{237.186,85}$	$= \frac{4.766,33}{292.987,64}$
	0,01048*100= 1,06%	0,0162*100= 1,63%

GRÁFICO Nº- 35



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

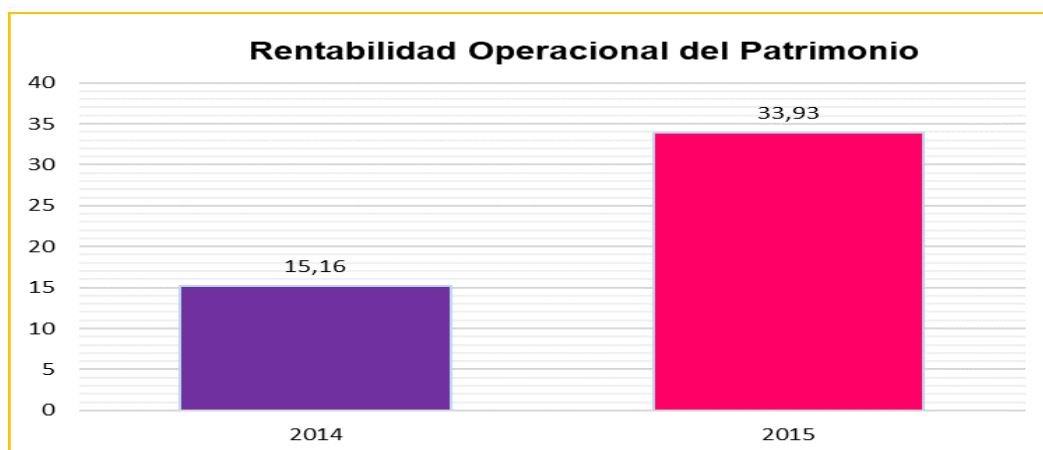
Interpretación.- Lo analizado nos permite concluir que la empresa generó una utilidad operacional, equivalente al 1,06% en 2014 y del 1,63% en 2015, con respecto al total de ventas de cada período es muy probable que para el año 2015 se obtuviera mayor coste de ventas.

✚ Rentabilidad Operacional del Patrimonio

CUADRO Nº- 36

Fórmula	2014	2015
$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Patrimonio}}$	$= \frac{22.280,21}{146.958,55}$	$= \frac{51.128,76}{150.710,90}$
	0,1516= 15,16%	0,3392 = 33,93%

GRÁFICO Nº- 36



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Los resultados obtenidos nos indican que por cada \$500 los accionistas obtuvieron sobre su inversión del 15,16% y 33,93% en los años respectivos, beneficiando positivamente a cada accionista de la inmobiliaria.

SISTEMA DUPONT
APLICACIÓN DEL SITEMA DU PONT
AÑO 2014

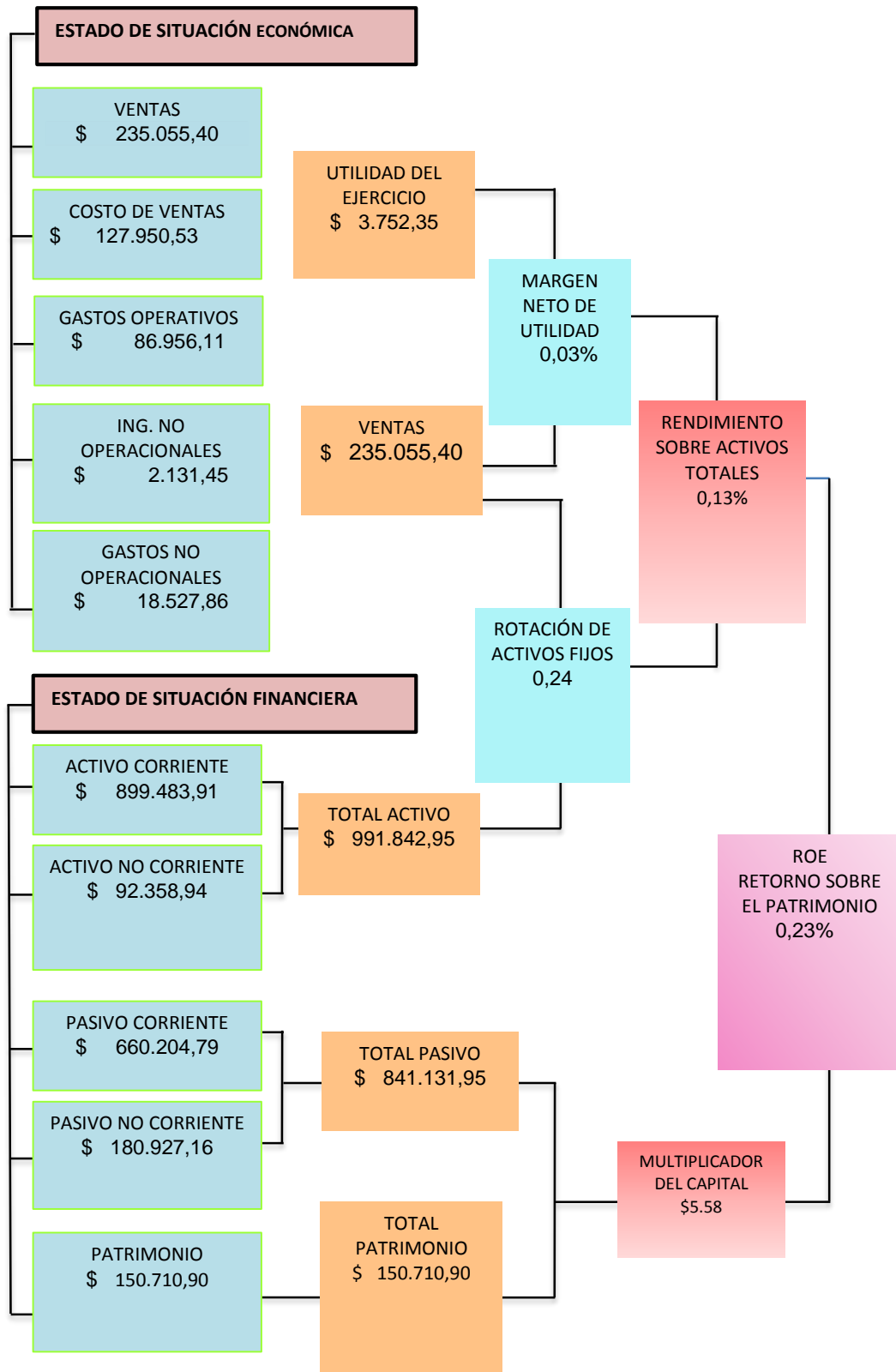
CUADRO N°- 37

$ROA = \frac{UTILIDAD\ NETA}{ACTIVO\ TOTAL} = \frac{UTILIDAD\ NETA}{VENTAS} \times \frac{VENTAS}{ACTIVO\ TOTAL}$	
AÑO 2014	$ROA = \frac{3.752,35}{991.842,85} = \frac{3.752,35}{235.055,40} \times \frac{235.055,40}{991.842,85}$ <p>ROA=0,003783210213=0,015963683x 0,236988551</p> <p>ROA= 0,00378 = 0,00378</p>

CUADRO N°- 38

$ROE = \frac{UTILIDAD\ NETA}{PATRIMONIO} = \frac{UTILIDAD\ NETA}{VENTAS} \times \frac{VENTAS}{ACTIVO\ TOTAL} \times \frac{ACTIVO\ TOTAL}{PATRIMONIO}$	
AÑO 2014	$ROE = \frac{3.752,33}{150.710,90} = \frac{3.752,33}{235.055,40} \times \frac{235.055,40}{991.842,85} \times \frac{991.842,85}{150.710,90}$ <p>ROE = 0,0248975356128853 = 0,015963598368725 x</p> <p>0,2369885511600956 x 6,581095660632376</p> <p>ROE= 0,02489 = 0,02489</p>

GRÁFICO Nº- 37



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- Al aplicar el Sistema Dupont aplicado a la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., se puede evidenciar que la empresa genera una rentabilidad en el año 2014 del 0,23% sobre el patrimonio de los accionistas. Al emplear este sistema se considera elementos que evalúan dos aspectos generadores de riqueza en la empresa. Primero el margen de utilidad neto que para el 2014 fue de 0,03; es decir que por cada dólar vendido se generó una utilidad poco significativa ya que este corresponde al costo de ventas, así como también en los gastos que incurrieron en este año.

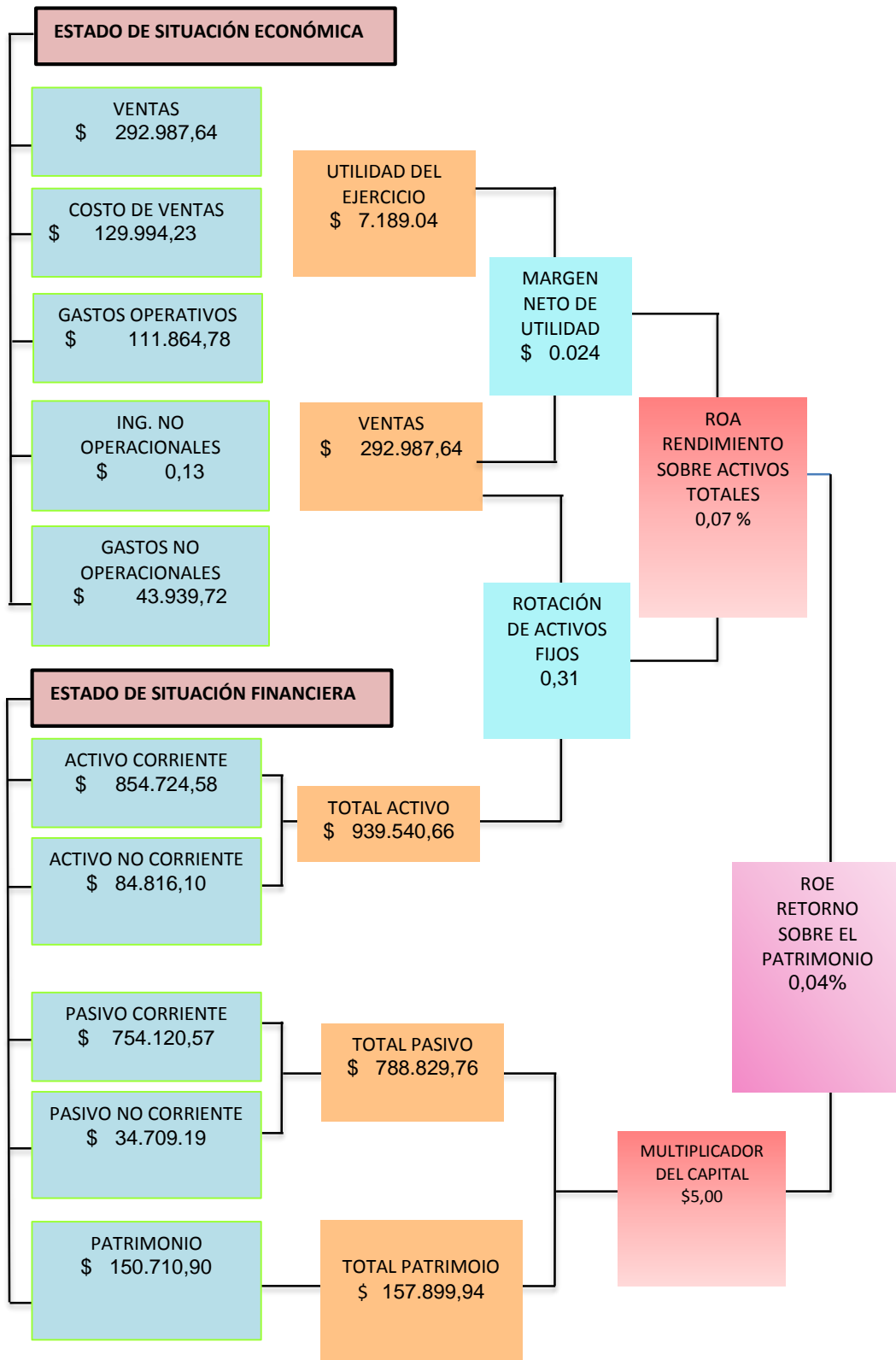
AÑO 2015
CUADRO N°- 39

$\text{ROA} = \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{ACTIVO TOTAL}} = \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS}} \times \frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$	
AÑO 2014	$\text{ROA} = \frac{7.189,04}{939.540,66} = \frac{7.189,04}{292.987,64} \times \frac{292.987,64}{939.540,66}$ <p style="margin-left: 20px;">ROA = 0,007651653948 = 0,024537007 x 0,311841363</p> <p style="margin-left: 20px;">ROA= 0,007651 = 0,007651</p>

CUADRO N°- 40

$\text{ROE} = \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS}} \times \frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO TOTAL}} \times \frac{\text{ACTIVO TOTAL}}{\text{PATRIMONIO}}$	
AÑO 2014	$\text{ROE} = \frac{7.189,04}{157.899,94} = \frac{7.189,04}{292.987,64} \times \frac{292.987,64}{939.540,66} \times \frac{939.540,66}{157.899,94}$ <p style="margin-left: 20px;">ROE = 0.045529086 = 0,024537007 x 0,311841363x 5, 9502281</p> <p style="margin-left: 20px;">ROE= 0.04552 = 0.04552</p>

GRÁFICO Nº- 38



Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Lda.
Elaborado por: La Autora

Interpretación. - Para el año 2015 el rendimiento sobre el patrimonio es de 0,7% consecuencia de una utilidad producida en el periodo del análisis por lo que genera beneficio para la empresa, el rendimiento sobre el patrimonio para el año 2015 es de 0,04% debido a la utilidad presentada en este año, porque se evidencia que la generación de ventas fue poco considerable para obtener un resultado positivo.

**INDICADOR DE CREACIÓN DE VALOR ECONÓMICO AGREGADO
(EVA)**

Paso 1: Calcular el UAI (Utilidad Operativa antes de Intereses e Impuestos)

CUADRO N°- 41

	Año 2015	Año 2014
Ventas	292.987,64	235.055,40
(-)Costo de Bienes Vendidos	129.994,23	127.950,53
(-)Gastos de Administración	110.494,66	76.720,72
(-)Gastos de Ventas	1.370,12	10.235,39
(-)Depreciación y Amortización	6.342,84	6.438,83
(=)Utilidad de Operación	44.785,79	13.709,93
15% para trabajadores e impuesto a la Renta	6.717,87	2.056,49
22% Impuesto a la Renta	8.374,94	2.563,76
UAIDI	29.692,98	9.089,68

Paso 2: Identificar el Capital de la Empresa

CUADRO N°- 42

	Año 2014			Año 2015		
	Rubros	% Total	% Interés	Rubros	% Total	% Interés
Préstamos a Largo Plazo	180.927,16	53,40%	10,00%	34.709,19	18,72%	10,00%
Patrimonio	157.899,94	46,60%	9,00%	150.710,90	81,28%	9,00%
Capital	338.827,10	100%		185.420,09	100,00%	

Paso 3: Calcular el Activo Neto

CUADRO N°- 43

	Año 2014	Año 2015
Total de Activos	991.842,85	939.540,66
(-) Cuentas por pagar	660.204,79	754.120,57
(=) Activo Neto	331.638,06	185.420,09

Paso 4: Determinar el Costo Promedio Ponderado

CUADRO N°- 44

	1	2	3	4	5
Costo de Capital Promedio Ponderado para el Año 2014	Valor	% del Total	% de Interés	Costo Ponderado (columna 2x3)	Costo Neto de Impuestos y Participación de Trabajadores
	Préstamo a Largo Plazo	\$180.927,16	53,40%	10%	5,34%
Patrimonio	\$157.899,94	46,60%	9%	4,19%	-97,43%
Capital	\$331.638,06	100%			-221,47%
	1	2	3	4	5
Costo de Capital Promedio Ponderado para el Año 2015	Valor	% del Total	% de Interés	Costo Ponderado (columna 2x3)	Costo Neto de Impuestos y Participación de Trabajadores
	Préstamo a Largo Plazo	\$ 34.709,19	18,72%	10%	1,87%
Patrimonio	\$150.710,90	81,28%	9%	7,32%	7,32%
Capital	\$185.420,09	100%			-14,49%

Nota: Para poder resolver el resultado de la columna 4 se debe multiplicar la columna 2 x la 3 así: 53,40%x10% = 534/100= 5,34%

Para el cálculo de la columna 5 se toma como referencia el patrimonio de \$157.899,94 = 5,34 X (\$180.927,16) = -124,04%

AÑO 2014	
UTILIDAD	7.189,04
15% TRABAJADORES	1.078,36
UTILIDAD ADI	6.110,68
22% DE IR	1.344,35
UTILIDAD NETA	4.766,33
AÑO 2015	
UTILIDAD	3.752,35
15% TRABAJADORES	562,85
UTILIDAD ADI	3.189,50
22% DE IR	701,69
UTILIDAD NETA	2.487,81

La suma es igual 24.23%

La suma es igual 12.65%

Paso 5: Calcular el EVA de la Empresa

CUADRO N°- 45

AÑO 2014	AÑO 2015
EVA = UAII – (CAPITAL x CPPC)	EVA = UAII – (CAPITAL x CPPC)
EVA = 9.089,68 -(338.827,10 x 221,47%)	EVA = 29.692.98 - (185.420,09 x -14.49)
EVA = 9.089,68– (-750.415,20)	EVA = 29.692.98– 26.872,23)
EVA = 759,504,88	EVA = 56. 565,20

Fuente: Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.,
Elaborado por: La Autora

Interpretación.- El Indicador De Creación De Valor Económico Agregado (EVA) aplicado a la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., en el año 2014 generó \$ 759,504,88 de valor agregado, mientras que para el año 2015 generó \$ 56.565,20; es decir que ha podido retribuir el costo exigido por sus acreedores y accionistas, pero hay que tomar en cuenta que la empresa debería diseñar estrategias que le permitan obtener utilidades más altas, con el menor capital posible y con el costo de capital más bajo posible.

INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ

LUDEÑA CÍA. LTDA.

INFORME DE EVALUACIÓN

FINANCIERA

TEMA:

**“EVALUACION FINANCIERA A LA EMPRESA
INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA
CÍA. LTDA. EN LA CIUDAD DE LOJA,
PERIODOS 2014-2015”**

ANALISTA:

María Judith Salinas Bravo.

LOJA – ECUADOR

2017

Loja, Agosto del 2017.

Arq. Ramiro Antonio Vásquez Toledo

**GERENTE DE LA EMPRESA INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ
LUDEÑA CÍA. LTDA.”**

Ciudad. -

De mi consideración:

Mediante el presente, me dirijo a usted para hacerle llegar un cordial saludo y a la vez desearle éxitos en sus funciones que viene desempeñando, e informarle los resultados obtenidos luego de haber realizado una Evaluación Financiera a su prestigiosa empresa Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña, de la ciudad de Loja, periodos 2014 – 2015, con el fin de brindar un apoyo mediante alternativas de solución para el mejoramiento de la situación económica financiera de la misma, tomando en cuenta que esto puede ayudar a la toma de decisiones oportunas para la prosperidad de la empresa.

Por lo expuesto anteriormente me permito poner a su consideración los resultados.

Atentamente,

María Judith Salinas Bravo

INFORME DE “EVALUACIÓN FINANCIERA A LA EMPRESA INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA. EN LA CIUDAD DE LOJA, PERIODOS 2014 – 2015”.

ANTECEDENTES

El presente informe fue elaborado en función a los objetivos planteados el cual se desarrolló el trabajo determinándose una evaluación financiera en el periodo 2014 – 2015 a efectos de establecer la situación económica – financiera en la empresa teniendo como objeto social la construcción de obras civiles, edificios y venta de bienes inmuebles a través del análisis de la estructura financiera se llega a determinar lo siguiente:

Con la información de los Estados Financieros; realice un análisis financiero mediante la revisión de los mismos a través del análisis vertical y horizontal, consta la representación gráfica de la estructura financiera del Balance General, Estado de Resultados con sus respectivas variaciones ocurridas de un periodo a otro y las interpretaciones de los resultados obtenidos, de igual manera se muestra la aplicación de los índices financieros que permitieron analizar los estados financieros en base a la Liquidez, Actividad y Rentabilidad así como también el Sistema Dupont, Eva como sus respectivas conclusiones y recomendaciones para el mejoramiento de la Inmobiliaria.

Estructura financiera año 2014

La estructura financiera de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., al 31 de diciembre del año 2014 posee \$ 991.842,85 en activos en su gran mayoría compuesto por los activos corrientes con un valor de \$ 899.483,91 que equivale al 90,69%, dentro de esta se encuentra la más significativa que es Obras en Construcción con un valor de \$ 772.218,61 que equivale al 54,67%. Activo no Corriente podemos visualizar que en tiene \$ 92.358,94 que representa el 9,31%. La estructura demuestra que se concentra aproximadamente en los activos corrientes como: obras en construcción en tanto que la diferencia de aproximadamente una tercera parte de sus activos les corresponde a los proveedores y acreedores, en este aspecto puede afirmar que la empresa mantiene una buena estructura financiera.

Los Pasivos tienen un valor de \$ 841.131,95, distribuidos de la siguiente manera: pasivo corriente con un valor de \$ 660.204,79, que representa 66,56% así mismo la cuenta con mayor significado es Anticipo a clientes con un valor de \$ 542.215,18 que representa 82,13% el cual la empresa se endeuda para financiar las obras en. El pasivo no corriente cuenta con un valor de \$ 180.927,16 que representa 18,24%.

El Patrimonio Neto cuenta con un valor de \$ 157.899,94 que equivale al 15,20%, el cual está conformado por la cuenta capital, reservas,

resultados acumulados, por lo que se puede determinar que el patrimonio se encuentra totalmente comprometido con el pasivo para poder financiar los proyectos constructivos propios de la empresa.

Estructura Económica año 2014

La estructura del Estado de Resultados de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., nos indica que se encuentra compuesta de la siguiente manera: en donde el 99,10% está representado por ingresos generado por ventas con un valor de \$ 235.055,40, de oficinas, departamentos, locales comerciales que se efectuaron ese año de manera que la empresa posee un nivel de ventas aceptables en consideración de sus ingresos

Otros ingresos con un valor de \$ 2.131,45 con un 0,90%, proveniente de un ajuste de errores contables, e intereses ganados apreciando que el valor expuesto es poco significativo en el total de ingresos generados

Costos de Ventas y Producción tiene un valor de \$ 127.950,53 que representa el 53,95% representan la salida de mercaderías a precio de costo.

Los Gastos ascienden a \$ 105.483,97 equivalente 44,47% que la empresa realiza durante el periodo analizado, y finalmente se ubica con 1,58%, que corresponde al monto de \$ 3.752,35 el cual incumbe la utilidad neta del ejercicio durante el año 2014.

Estructura financiera año 2015

La estructura financiera del Balance General del año 2015 de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., cuenta con un total de Activos de \$ 939.540,66 que representa el 100% en activos, tanto corrientes como no corrientes que está compuesto de la siguiente manera: El Activo Corriente tiene \$ 854.724,56 representado por el 90,97%, valor que se evidencia en obras en construcción, servicios y otros pagos anticipados. Activo No Corriente \$ 84.816,10 siendo el 9,03%.

Se evidencia que la empresa dispone de recursos, en su mayoría corrientes con el propósito de realizar operaciones de venta para satisfacer la demanda de clientes.

Los Pasivos cuentan con un valor de \$ 781.640,72, conformados de la siguiente manera: El Pasivo Corriente posee \$ 746.931,53 representando un 79,50%, compuesto básicamente por las cuentas proveedores, rentas internas entre otras y el Pasivo No Corriente tenemos \$ 34.709,19, siendo un 3,69%, y Patrimonio Neto de \$ 157.899,94 equivalente al 16,81% con ello tenemos una financiación de la empresa que es diferenciado, ya que posee un gran porcentaje de obligaciones a corto plazo que cumplir con terceras personas.

Estructura económica año 2015

La estructura económica de la empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., en el año 2015 los ingresos tienen un valor de \$ 292.987,90 que representa el 100% del total de ingresos en el cual se observa dos grupos fundamentales: en donde el 100% está representado por los ingresos por ventas y el \$ 0,13 con un 0,00%, proveniente de intereses ganados, este valor es poco significativo razón por la cual genera un porcentaje mínimo.

Seguidamente se encuentran los costos de ventas y producción tienen un valor de \$ 129.994,23 que representa el 44,37%, correspondiente a las facturas de compra y costos utilizados dentro del inventario de obras en proceso a precio de costo.

Los Gastos ascienden a \$ 155.804,50 equivalente 53,18%, originados por los desembolsos que realiza la empresa en el giro de sus actividades.

La utilidad del ejercicio es \$ 7.189,04 que corresponde al 2,45%, siendo un valor mínimo frente al ingreso por ventas, lo que significa que la empresa, debería implementar estrategias para mejorar sus ventas y reducir costos y gastos con el fin de obtener mayores rendimientos económicos.

Estado financiero análisis horizontal 2014-2015

Al efectuar el análisis comparativo al Balance General se puede observar que la compañía Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2015 posee un activo de \$ 939.540,66 con respecto del año 2014 que es de \$ 991.842,85, lo que demuestra que ha existido una disminución de \$ -52.302,19, debido a que en el año 2015 la empresa concluyo con uno de los Proyectos en construcción que poseía, razón por la cual el mismo paso al gasto y dejo de ser parte del activo; el pasivo en el año 2015 posee \$ 788.829,76 y en el año 2014 es de \$ 841.131,95, demostrando que existe una disminución de \$ -52.302,19, debido a que se ha logrado cubrir algunas deudas, sin embargo el nivel de endeudamiento sigue siendo alto; el patrimonio en el año 2015 obtuvo un valor de \$ 150.710,90 mientras que en el 2014 fue de \$ 157.899,94, originando una disminución de \$ - 7.189,04.

Estado de resultados análisis horizontal 2014-2015

Del análisis comparativo del Estado de Resultado a la Empresa Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda. Se demuestra que los ingresos aumentaron en el año 2015 con un valor de \$ 55.800,92, el cual representa el 23,53% respecto al año 2014 la diferencia es producto de las ventas que se incrementaron lo cual es favorable para la empresa.

Los costos de venta y de producción tienen un valor económico de \$ 129.994,23 para el año 2015 mientras que para el año 2014 fueron de \$ 127.950,53 lo que refleja un aumento considerable de costos del 1,60% con una razón del 1.02; esto debido a que existen gastos de importancia relativa, los cuales tienden a restar su valor monetario, por lo que necesariamente los ingresos deben mejorar en la compañía.

Los Gastos en el año 2014 fueron de \$ 105.483,97 y en el año 2015 son de \$ 155.804,50, es decir en este último año los gastos fueron significativos con un valor \$ 50.320.53 que representa el 47,70%, siendo un aumento muy considerable, lo cual puede afectar a la compañía en su rentabilidad.

Aplicación de indicadores financieros

Indicadores de liquidez.- de acuerdo con la aplicación de estos índices se determinó lo siguiente:

✚ Mediante este indicador se puede establecer que la empresa tuvo una razón corriente \$ 1,36 para el año 2014 y en el año 2015 de \$ 1,13, lo significa que por cada dólar que adeuda que cuenta con estos valores respectivamente mantiene una disponibilidad para afrontar las obligaciones contraídas a corto plazo.

✚ El indicador de capital de trabajo neto permitió conocer el excedente de los activos corrientes disponibles de la empresa en calidad de fondos permanentes, lo que indica que para el año 2014 adquirió un valor de \$ 239.279,12 y en el año 2015 un valor de \$ 100.603,99; evidenciándose que la inmobiliaria, una vez que cancele todas sus obligaciones corrientes dispone de capital para el desarrollo normal de sus actividades económicas.

De acuerdo a los indicadores de actividad se evidencia lo siguiente:

✚ Una vez aplicado este indicador se muestra cuantas veces las cuentas por cobrar se convierten en efectivo, determinando que en el año 2014 fue de 30,44 veces y en el año 2015 fue de 0,00 veces lo que demuestra que la Inmobiliaria tarda en recuperar sus cuentas por cobrar, lo que es muy perjudicial para la empresa ya que tarda en la recuperación del efectivo.

✚ Al aplicar este indicador la inmobiliaria demuestra una rotación de activos fijos, de 2,58 en el año 2014 y para el año 2015 es de 3,45, en función a las ventas es decir el número de veces en que los activos de la empresa se están convirtiendo en efectivo, evidenciando así que dichos activos no tienen un aceptable aporte en la generación de ingresos para la empresa.

✚ La rotación de ventas que se obtuvo en la inmobiliaria es de 0.24 veces en el año 2014 y 0.31 veces en el año 2015, de los activos totales este demuestra lo importante que es para conocer lo que la empresa invierte y cuál es su utilidad por dicha inversión, es decir, que es el número de veces en que la inversión en activos totales ha generado ventas.

APLICACIÓN DE INDICADORES PARA MEDIR LA RENTABILIDAD DE LA EMPRESA

✚ El margen bruto que se obtuvo en el año 2015 es superior al anterior lo que significa que por cada \$1.00 vendido, la empresa genera una utilidad bruta del 46% para 2014 y del 57% para 2015, de esta manera los costos de venta para el año 2015 fueron más altos.

✚ Los resultados obtenidos nos indican que la empresa debe invertir en gastos de ventas y administración, el 9,47% en 2014 y el 17,45% en 2015, de las ventas realizadas

✚ Lo analizado nos permite concluir que la empresa generó una utilidad operacional, equivalente al 1,06% en 2014 y del 1,63% en 2015, con respecto al total de ventas de cada período es muy probable que para el año 2015 se obtuvo mayor coste de ventas.

✚ Los resultados obtenidos nos indican que por cada \$500 los accionistas obtuvieron sobre su inversión del 15,16% y 33,93% en los años respectivo lo cual es un beneficio positivo para cada accionista de la inmobiliaria.

SISTEMA DUPONT

Al aplicar el Sistema Dupont aplicado a la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., se puede evidenciar que la empresa genera una rentabilidad en el año 2014 del 0,23% sobre el patrimonio de los accionistas. Al emplear este sistema se considera elementos que evalúan dos aspectos generadores de riqueza en la empresa. Primero el margen de utilidad neto que para el 2014 fue de 0,03, es decir que por cada dólar vendido se generó una utilidad poco significativa ya que este corresponde al costo de ventas, así como también en los gastos que incurrieron en este año

Para el año 2015 el rendimiento sobre el patrimonio es de 0,02% consecuencia de una utilidad producida en el periodo del análisis por lo que genera beneficio para la empresa, el rendimiento sobre el patrimonio para el año 2015 es de 0,04 debido a la utilidad presentada en este año, porque se evidencia que la generación de ventas fue poco considerable para obtener un resultado positivo.

VALOR ECONOMICO AGREGADO (EVA)

Una vez que la compañía ha cancelado sus gastos financieros y deducido el costo promedio de capital en el año 2014 obtuvo un valor agregado negativo de \$ 759,504,88, el resultado obtenido de multiplicar el activo neto financiado y el costo promedio de capital, es superior al excedente obtenido; en el año 2015 se obtuvo un valor de \$ 56.565,20; aunque este rubro es positivo se recomienda a la administración diseñar estrategias que permitan obtener mayores utilidades, utilizando el menor capital posible y el costo de capital lo más bajo.

CONCLUSIONES:

- ❖ Al analizar la estructura financiera se evidencia que los activos y los pasivos corrientes presentan porcentajes significativos, ya que la empresa ha tenido que recurrir al endeudamiento para financiar sus activos lo cual ha afectado su capital.
- ❖ La empresa posee obligaciones de corto plazo y largo plazo con instituciones financieras las mismas que por incumplimiento generan interés por mora, convirtiéndose para la empresa en gasto así mismo la mala utilización de este dinero como es el pago de deudas hacen que la empresa no tenga un buen rendimiento porque el dinero es invertido en otras actividades.

- ❖ En cuanto a las Cuentas por Cobrar, representan un valor muy considerable dentro de los activos de la Inmobiliaria, por arrendamiento de y otros valores otorgados a los clientes; estos son valores que una empresa debe cobrar a sus clientes en un menor periodo posible.

RECOMENDACIONES:

- ❖ El gerente – propietario considerar la realización de un análisis financiero realizado en el presente trabajo de evaluación financiera, como una herramienta para conocer cuáles los movimientos y variaciones que presentan las cuentas de los estados financieros, con el fin de tomar decisiones correctivas y adecuadas para obtener una mejor rentabilidad con la ayuda de un estudio.
- ❖ Aprovechar al máximo los recursos disponibles e incurrir en menos costos y gastos, revisar minuciosamente cada uno de los gastos elevados y tomar medidas al respecto para evitar gastos innecesarios, adoptar estrategias para incrementar los ingresos.
- ❖ Realizar estrategias de cobro para recuperar el efectivo por arrendamiento y otros valores otorgados a los clientes en un menor posible.

g. DISCUSIÓN

El presente trabajo de tesis fue elaborado en función de los objetivos planteados determinándose una evaluación financiera en el periodo 2014 – 2015, teniendo como objeto social la construcción de obras civiles, edificios y venta de bienes inmuebles de lo cual presenta algunas limitaciones en el giro del negocio en manera de cómo se lleva adelante la administración de los recursos.

Es así entre los principales problemas detectados mediante la entrevista realizada al Gerente de la empresa INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA., retrató la no realización de una evaluación financiera desde su creación hasta la actualidad, por lo tanto las decisiones eran tomadas en base a los resultados obtenidos razón por la cual se desconocían la realidad económica - financiera lo que originó que no exista la acertada toma de decisiones, procediendo en base a criterios personales, ya que no disponía de herramientas de evaluación financiera que brinde información oportuna, siendo esto de vital importancia para el desarrollo de las actividades funcionales de la misma, esto se debe a que no existió una adecuada organización dentro del ámbito administrativo.

Además se determinó que la Inmobiliaria Aldean Ludeña Cía. Ltda. Que las tarjetas de crédito por pagar se encuentran con un valor relativamente

significativo, valor que la empresa ha asignado a pagos de proveedores y demás impuestos municipales, estos valores están generando altos pagos de intereses ocasionando gastos para la empresa.

Ante el trabajo realizado y los resultados obtenidos de la evaluación financiera realizada se elaboró el correspondiente informe que fue dirigido a la gerente propietario de Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña el mismo que contiene información sobre las fortalezas y debilidades del negocio, para que el responsable de adoptar acciones correctivas pueda emprender decisiones adecuadas e incorpore ciertas estrategias de carácter financiero, para mejorar el crecimiento y desarrollo de la misma con la intención de darle valor a la información generada y procesada en su gestión operativa; este compromiso se lo adquirió entre el analista y el gerente de la empresa para que al finalizar se tomen las medidas correctivas necesarias en base a las conclusiones y recomendaciones planteadas y de esta manera la constructora se encuentre en capacidad de tomar decisiones para mejorar sus estándares de calidad y por ende su posición económica financiera.

Por lo tanto el propietario debe considerar el trabajo realizado ya que le permite conocer el estado en que se encuentra la constructora y proyectarse a futuro para lograr una mejor organización económica-financiera y administrativa.

h. CONCLUSIONES

Una vez aplicada la Evaluación Financiera en la Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda., de la ciudad de Loja en el periodo 2014-2015, se concluye que:

- ✚ Una vez analizada la estructura financiera en los periodos objeto de estudio se encontró que la Inmobiliaria no cuenta con una herramienta que le permita conocer su realidad económica y financiera, pese a esto se encuentra en un buen nivel de actividad.

- ✚ La realización del análisis vertical y horizontal permitió conocer el valor proporcional de las cuentas y variaciones que han sufrido cada partida dentro de los estados financieros respecto a los periodos analizados; de tal manera que los activos como el pasivo tuvieron un nivel elevado de disminución de -5,27% y -6,22% respectivamente el patrimonio 2,55%.

- ✚ Los resultados de la aplicación de los indicadores financieros a la Inmobiliaria, demuestra que su liquidez \$ 1,36 para el año 2014 y 1,13 para el año 2015, lo cual determina la disponibilidad para afrontar las obligaciones a corto plazo.

✚ Los objetivos planteados en el proyecto de investigación se han cumplido a cabalidad mediante el desarrollo de la evaluación financiera en los periodos señalados dejando así un informe que incluye comentarios que contribuirán para mejorar la rentabilidad y la adecuada toma de decisiones de la empresa.

i. RECOMENDACIONES

De acuerdo a las conclusiones establecidas se propone las siguientes sugerencias:

- ❖ Gerente a través del contador de la empresa realice una evaluación financiera integral anualmente, para estar al tanto de la salud y estructura financiera de la Inmobiliaria, y procurar la toma de decisiones de inversión y financiamiento
- ❖ Seguir con el trabajo de tesis conservando la elaboración del análisis vertical y horizontal para conocer la participación y movimientos de cada una de las partidas contables, y así observar los cambios presentados por las distintas operaciones que se realiza en la Inmobiliaria.
- ❖ Mantener en práctica la aplicación de indicadores financieros para conocer el comportamiento económico y financiero de la empresa, su capacidad de endeudamiento, su rentabilidad, y su fortaleza o debilidad financiera en un periodo determinado.
- ❖ Finalmente se recomienda a la Gerente, tener en cuenta los resultados presentados en el presente trabajo de evaluación financiera, la cual permitirá mejorar su rentabilidad.

j. BIBLIOGRAFIA

- ❖ ARCHEL, Domenc, Pablo; LIZARRAGA, Dalo, Fermín; CANO, Rodríguez, Manuel, “Estados Financieros Contables, elaboración, análisis e interpretación”, Ediciones Pirámide (Grupo Anaya S.A.), 2010, Pág. 51.
- ❖ ARIAS, Anaya, Rosa María del Consuelo, “Análisis e interpretación de resultados” Pág. 13.
- ❖ BAENA, Toro, Diego "Análisis Financiero". Primera Edición, Bogotá-Colombia 2010 Pág. 26-28- 112- 121-122-155-156.
- ❖ BACA URBINA, Gabriel, Evaluación de proyectos; Editorial McGraw-Hill, sexta edición; México; Año 2010; Pág. 181-189.
- ❖ CAMPOS CARDENAS, Eliecer, Contabilidad Financiera, Tercera edición, Campos, J Guayaquil-Ecuador (2008), Página 34, 193-194-205.
- ❖ CORDOVA, Padilla, Marcial, “Gestión Financiera. Pág. 63-94-96-99
- ❖ ESTUPIÑAN, Gaitán, Rodrigo y ESTUPIÑA, Gaitán, Orlando, “Análisis Financiero y de Gestión”, Ecoe Ediciones 2006. Pág. 3- 52.

- ❖ ESPEJO, Jaramillo, Beatriz, “Contabilidad General”, Primera Edición. Loja: EDILOJA Cía. Ltda., 2013. Pág. 5-7.
- ❖ FERNANDEZ ESPINOZA, Saúl, Los proyectos de inversión; Editorial Tecnológica; Primera edición; Costa Rica; Año 2007; Pág. 126.
- ❖ MORENO FERNANDEZ Joaquín, Estados financieros-Análisis e interpretación, Cuarta Edición, Editorial E- Book, México 2008, Pág. 5-9.
- ❖ ORTIZ, Anaya, Héctor, “Análisis Financiero Aplicado y Principios de Administración Financiera, 2011, Pág. 51.
- ❖ RODRIGUEZ M. Leopoldo, “Análisis de los Estados Financieros un enfoque en la toma de decisiones. Pág. 16-17.

Web grafía

- ❖ Superintendencia de compañías, Marco Editorial (en línea) (<https://www.supercias.gov.ec/web/privado/marco%20legal/CODIFIC%>)

20%20LEY%20DE%20COMPANIAS.pdf) (citado el 12 de Mayo de 2016)

- ❖ Empresas Inmobiliarias, (en línea)
(<http://es.slideshare.net/guest133a5c/empresas-inmobiliarias-grupal-presentation>, 2016)(citado el 9 de Mayo de 2016)

- ❖ <http://es.slideshare.net/guest133a5c/empresas-inmobiliarias-grupal-presentation> (en línea) (31 de mayo de 2016)

k. ANEXOS



Loja, 27 de Abril de 2016

INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA. LTDA.

CERTIFICA:

Que la Sra. María Judith Salinas con Cedula N° 1105157604, posee la autorización respectiva para realizar el proyecto de tesis sobre el tema: "EVALUACIÓN FINANCIERA A LA EMPRESA INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA. EN LA CIUDAD DE LOJA. PERIODOS 2014 - 2015", y con ello acceso a la información que sea necesaria para el desarrollo del mismo.

Es todo lo que puedo certificar, autorizando al interesado hacer uso del presente documento con fines académicos.

Atentamente:


Arq. Ramiro Vásquez Toledo
GERENTE AVAL CIA. LTDA.



Dir. Guayaquil: José Falconi, Mz. 207 U14, Kennedy Norte • Telf.: 04 6025431
Dir. Loja: Sucre 16-53 y Celica • Telf.: 07 2586480 Email: inmobiliariaaval@gmail.com



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0992713321001
RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA LTDA
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: VASQUEZ TOLEDO RAMIRO ANTONIO
CONTADOR: IDROVO CUENCA MARIA EUGENIA

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 13/05/2011 **FEC. CONSTITUCION:** 13/05/2011
FEC. INSCRIPCION: 20/06/2011 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 29/01/2014

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Número: SOLAR 14 Manzana: 207 Referencia ubicación: A UNA CUADRA DEL GARAJE DE DINERS CLUB Telefono Trabajo: 046025431 Email: inmobiliariaaval@gmail.com Telefono Trabajo: 072586480 Telefono Trabajo: 046025745

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

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

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 002 **ABIERTOS:** 2
JURISDICCION: REGIONAL LITORAL SUR GUAYAS **CERRADOS:** 0


 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: ABCC120510 Lugar de emisión: LOJA/BERNARDO Fecha y hora: 29/01/2014 16:23:21 0000005

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 0992713321001
RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDENA CIA LTDA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ** **FEC. INICIO ACT.** 13/05/2011
NOMBRE COMERCIAL: **FEC. CIERRE:**
FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

SERVICIOS DE CONSULTORIA
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES
ACTIVIDADES DE REMODELACION Y MANTENIMIENTO DE OBRAS CIVILES
ACTIVIDADES DE VENTA DE BIENES INMUEBLES

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Número: SOLAR 14 Referencia: A
UNA CUADRA DEL GARAJE DE DINERS CLUB Manzana: 207 Telefono Trabajo: 046025431 Email: inmobiliariaaval@gmail.com
Telefono Trabajo: 072586480 Telefono Trabajo: 046025745

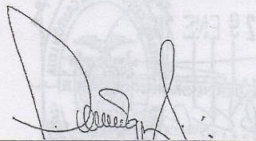
No. ESTABLECIMIENTO: 002 **ESTADO:** ABIERTO **LOCAL COMERCIAL** **FEC. INICIO ACT.** 14/01/2013
NOMBRE COMERCIAL: INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDENA CIALTDA. **FEC. CIERRE:**
FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES.
ACTIVIDADES DE REMODELACION Y MANTENIMIENTO DE OBRAS CIVILES.
ACTIVIDADES DE VENTA DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: LOJA Cantón: LOJA Parroquia: SAN SEBASTIAN Calle: SUCRE Número: 16-53 Intersección: CELICA Referencia: A UNA
Y MEDIA CUADRA DEL CUARTEL CABO MINACHO Edificio: EDIFICIO AVAL Telefono Trabajo: 072586480


FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: ABCC120510 Lugar de emisión: LOJA/BERNARDO Fecha y hora: 29/01/2014 16:23:21

Registro Mercantil de Guayaquil



NUMERO DE REPERTORIO: 23.593
FECHA DE REPERTORIO: 13/jun/2016
HORA DE REPERTORIO: 12:52


En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:


1.- Con fecha trece de Junio del dos mil dieciseis queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente General**, de la Compañía **INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA, LTDA.**, a favor de **RAMIRO ANTONIO VASQUEZ TOLEDO**, de fojas **25.554 a 25.557**, Registro de Nombramientos número **6.816**.

ORDEN: 23593



Guayaquil, 14 de junio de 2016

REVISADO POR: 


Ab. César Moya Delgado
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Nº 1421137



INMOBILIARIA ALDEÁN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.

INVENTARIO DE ACTIVOS FIJOS

CUENTA: 1.02.01 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

FECHA	DETALLE	Nº DE FACTURA	COSTO HISTORICO	AÑOS	DEPRECIACIÓN AÑO 2014	DEPRECIACIÓN AÑO 2015	VALOR A DEPRECIAR AL 31 DIC 2015	CÓDIGO DE INVENTARIO	RESPONSABLE
	OFICINAS AVAL								
01/01/2013	Oficina Edif Aval		74.098,85	25	3.704,88	3.704,88	70.393,97	AVAL.COD.004	Arq. Ramiro Vásquez
	TOTAL		74.098,85						
	DEPRECIACION ACUM.				3.704,88	3.704,88			
	MUEBLES Y ENSERES								
22/11/2011	2 escritorios	001-001-00002807	360,00	10	50,00	36,00	324,00	AVAL.COD.001	Srta. Judith Salinas
01/03/2013	4 Sillas Ejecutivas	001-001-000029515	1.133,33	10	145,98	113,28	1.020,05	AVAL.COD.006	Srta. Judith Salinas
13/03/2013	2 Sillas de Visita	001-001-000002248	107,14	10	50,60	10,68	96,46	AVAL.COD.007	Srta. Judith Salinas
14/03/2013	Maquina Copiadora de Documentos	001-001-000000706	1357,14	10	180,40	135,72	1.221,42	AVAL.COD.008	Srta. Judith Salinas
25/03/2013	6 Sillas Ejecutivas Altura	001-001-000000809	514,26	10	86,26	51,36	462,90	AVAL.COD.009	Srta. Judith Salinas
26/03/2013	Televisor Led	001-001-000000645	2.103,83	10	290,87	210,36	1.893,47	AVAL.COD.010	Srta. Judith Salinas
30/05/2013	Mueble Archivador	001-001-000000757	931,1	10	98,40	93,12	837,98	AVAL.COD.011	Srta. Judith Salinas
14/06/2013	Cafetera	006-003-000000424	232,14	10	30,90	23,16	208,98	AVAL.COD.012	Srta. Judith Salinas
19/04/2014	Mueble Archivador	006-003-000006482	133,91	10	18,9	13,44	120,47		Srta. Judith Salinas
	TOTAL		6.872,85						

	DEPRECIACION ACUM.				952,31	687,12			
	MÁQUINARIA Y EQUIPO								
18/08/2013	Aspiradora Elec x E400	001-001-000002682	116,07	10	11,64	78,90	37,17	AVAL.COD.014	Srta. Judith Salinas
19/08/2013	Caja Fuerte	001-001-000000238	174,11	10	14,98	80,58	93,53	AVAL.COD.015	Srta. Judith Salinas
	TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA		290,18		26,62	159,48			
	TERRENO OFICINAS AVAL								
01/01/2013	Terreno Oficinas Aval		12193,91					AVAL.COD.005	
	TOTAL		12.193,91						
	EQUIPOS DE COMPUTACIÓN								
15/05/2014	CPU	001-001-000052078	606,25	3.33	202,08	202,08	404,17	AVAL.COD.013	Srta. Judith Salinas
20/07/2012	HP Impresora	001-001-000000529	959,00	3.33	189,24	189,24	769,76	AVAL.COD.003	Srta. Judith Salinas
	TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA		1.565,25		391,32	391,32			
	VEHICULOS			5					
01/06/2011	CAMIONETA LUV	001-001-000029515	7.000,00		1.400,12	1.400,04	5.599,96	AVAL.COD.002	Arq. Sergio Reyes
	TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA		7.000,00		1.400,12	1.400,04			
	TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA				6.475,25	6.342,84			
	TOTAL ACTIVOS FIJOS		102.021,04						



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**“EVALUACIÓN FINANCIERA A LA EMPRESA
INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CÍA.
LTDA. EN LA CUIDAD DE LOJA, PERIODOS 2014 –
2015”**

**PROYECTO DE TESIS PREVIO A
OPTAR EL GRADO Y TÍTULO DE
INGENIERA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA CONTADOR PÚBLICO -
AUDITOR**

**ASPIRANTE:
MARIA JUDITH SALINAS BRAVO**

LOJA – ECUADOR

2017

a. TEMA

“EVALUACIÓN FINANCIERA A LA EMPRESA INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA. EN LA CIUDAD DE LOJA, PERIODOS 2014 – 2015”

b. PROBLEMÁTICA

En la actualidad en el mundo globalizado en que vivimos, las innovaciones tecnológicas, de comunicación, actividades económicas y financieras, se desarrollan constantemente, lo cual produce una serie de cambios acompañados de aceleración, riesgo e incertidumbre en la economía mundial y en el sector empresarial, dentro de este contexto se desarrollan las empresas del sector constructor inmobiliario quienes pugnan por sobresalir y alcanzar un posicionamiento en el mercado, que les permita competir y fortalecer su productividad, por lo que es importante que las mismas midan el grado de eficiencia y eficacia en el uso de los recursos invertidos y sobre todo la gestión realizada por los administradores para obtener un mayor beneficio con la menor inversión posible.

En el Ecuador el sector constructor inmobiliario es considerado como uno de los más importantes dentro de los últimos años, pues es fuente activa de la economía ecuatoriana, actuando como un ente generador de fuentes de empleo y recursos monetarios que contribuyen en el desarrollo social y económico del país; siendo necesario que las entidades busquen técnicas y métodos que coadyuven al manejo adecuado de sus recursos monetarios y se orienten en el cumplimiento de actividades, logro de metas y la sostenibilidad en el mercado competitivo. Pues el objetivo de la creación de una empresa no solo es mantenerla, sino que genere utilidades y permanezca a lo largo del tiempo.

En este contexto en la Provincia de Loja, las empresas que se dedican a la construcción, han venido evaluando la rentabilidad de sus proyectos en forma empírica, condicionándose a la información que muestran los balances de las empresas, sin poder profundizar realmente si sus inversiones les proporcionan réditos acorde a sus inversiones realizadas; porque desconocen de las ventajas que proporcionaría la aplicación de una evaluación financiera; la cual está íntimamente ligada al manejo adecuado de los recursos financieros que se obtienen de los socios y clientes, y se ven reflejados en la operatividad de la empresa y su estructura financiera.

Dentro de estas empresas se encuentra la empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., con Ruc N° 0992713321001, ubicada en las calles Sucre 16-53 y Célica, de la parroquia San Sebastián cantón y provincia de Loja, fue fundada el 07 de abril del 2011 por los socios Miguel Aldeán, Oscar Ludeña, Leonel Vásquez, Ramiro Vásquez. Dedicada a actividades como construcción y venta de bienes inmuebles.

Luego de una visita realizada a la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.” se ha podido evidenciar que adolece de los siguientes problemas dentro de su estructura financiera:

- Desde sus inicios los socios de la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.”, han tomado sus decisiones gerenciales, basados en los resultados que les proporcionan los estados financieros, sin tomar en cuenta que la falta de una evaluación financiera limita a la compañía impidiéndole que se desarrolle eficientemente y por ende disminuya futuros beneficios económicos.
- Al realizar un análisis minucioso en los balances de la entidad se ha podido determinar que el rubro de Anticipo a Proveedores mantiene un valor significativo, debido a que la empresa anticipa dinero a los

proveedores por servicios destinados a trabajos en acabados de la construcción; situación que está generando iliquidez a la empresa ya que no cuenta con una política establecida en el porcentaje de anticipos; evitando que parte de estos rubros se asignen a otras necesidades de la empresa, a su vez corre el riesgo de que los proveedores incumplan el trabajo y no sustenten el mismo con un factura.

- El rubro Tarjetas de crédito por pagar se encuentra con un valor relativamente significativo, valor que la empresa ha asignado a pagos de proveedores y demás impuestos municipales, estos valores están generando altos pagos de intereses ocasionando más gastos para la empresa.
- El rubro de Impuesto a la renta por pagar muestra un valor considerable, debido a compras de materiales de construcción no justificadas, que han generado gastos no deducibles, lo cual origina un pago elevado de tributos al Servicio de rentas internas (SRI), además de que la entidad no cuenta con liquidez, ni con una provisión para este tipo de sucesos.
- La empresa refleja un valor bajo en el rubro de Anticipo de Clientes, debido a que esta se financia con un porcentaje de entrada de los clientes del 30% y la diferencia restante es cubierta a la entrega del bien, al ser este valor demasiado bajo, causa que la entidad busque otro tipo de financiamiento.
- En los balances proporcionados por la entidad podemos apreciar que el rubro de en Préstamos Bancarios es elevado, la empresa financia las obras constructivas en su totalidad, lo cual incide relativamente ya que tiene que buscar financiamiento en las entidades crediticias generando elevados créditos y pago de intereses.

- El rubro de Impuesto Contribuciones y otros se observa que el valor es cuantioso, ocasionado por pagos municipales originados por multas, y demás contribuciones, este tipo de impuestos genera preocupación porque disminuyen la utilidad de la entidad incrementando los gastos y por ende pérdidas en la empresa.

Por las razones antes expuestas nace la necesidad de plantear el siguiente problema: **¿LA FALTA DE UNA EVALUACIÓN FINANCIERA A LA INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA. EN LA CIUDAD DE LOJA, PERIODOS 2014 – 2015” HA IMPEDIDO ESTABLECER SU POSICIÓN ECONÓMICA FINANCIERA QUE CONLLEVE A LA TOMA ACERTADA DE DECISIONES GERENCIALES?**

c. JUSTIFICACIÓN

El presente trabajo investigativo es un requisito, preliminar necesario, para poder optar al grado de Ingeniería en Contabilidad y Auditoría, Contador Público Auditor, Título que otorga la Universidad Nacional de Loja, de conformidad con el Art. 129 del Reglamento de Régimen Académico que establece como requisito la realización del trabajo de investigación para la obtención del título profesional. Su ejecución tiene como objeto aplicar conocimientos teóricos y prácticos obtenidos durante la formación profesional. Logrando cumplir con el objetivo de la Universidad, que es la formación de profesionales capacitados y aptos para cumplir con veracidad, responsabilidad eficiencia, brindando un servicio de calidad a sociedad.

La aplicación de una evaluación financiera permitirá mejorar la eficiencia y eficacia de la institución ya que generará alternativas de solución acorde al entorno en que se desenvuelve, disminuyendo el riesgo económico y financiero.

El desarrollo del presente trabajo de tesis genera beneficios para los propietarios de la empresa, en razón de que busca proponer soluciones que contribuyan al progreso económico administrativo, evidenciado en la rentabilidad de la empresa y el servicio que ofrece a la sociedad.

El trabajo de tesis servirá de guía para nuestros futuros colegas que se encuentran en módulos inferiores y requerirán de este tipo de trabajos investigativos para obtener sus títulos profesionales.

d. OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Realizar la Evaluación Financiera a la Empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda., de la ciudad de Loja de los periodos 2014 – 2015 con el objeto de determinar la posición económica y financiera para la adecuada toma de decisiones gerenciales.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Determinar la estructura financiera para conocer los diferentes rubros que intervienen en la posición económica y financiera de la constructora.
- Realizar un análisis vertical y horizontal, que permita determinar los diferentes cambios que se dieron en los estados financieros.
- Analizar el desempeño económico y financiero en la empresa mediante la aplicación de indicadores de liquidez, endeudamiento, rentabilidad, actividad y las medidas de evaluación de EVA y DUPONT para determinar la operatividad de la empresa

- Realizar el informe de evaluación financiera que sirva a los directivos como herramienta para la toma de decisiones.

e. MARCO TEÓRICO

EMPRESA

“Es la persona natural o jurídica, pública o privada, lucrativa o no lucrativa, que asume la iniciativa, decisión, innovación y riesgo para coordinar los factores de la producción en la forma más ventajosa para producir y/o servicios que satisfagan las necesidades humanas y por ende a la sociedad en general.”³⁵

“Empresa es todo ente económico cuyo esfuerzo se orienta a ofrecer a los clientes bienes y/o servicios que, al ser vendidos producirán una renta que benefician al empresario, al estado, y a la sociedad en general.”³⁶

Empresa es una unidad económica- social, de carácter natural o jurídico, integrada por elementos humanos materiales y técnicos que tienen por objeto la producción de bienes o prestación de servicios. Para lo cual intervienen tierra trabajo y capital con el propósito de obtener ganancias por la inversión que realiza.

IMPORTANCIA

En la empresa se materializa la capacidad intelectual, la responsabilidad, y la organización condiciones o factores indispensables para la producción.

³⁵ ESTUPIÑAN GAITAN, Rodrigo y ESTUPIÑAN GAITAN, Orlando, “Análisis Financiero y de Gestión”, 2006. Pág. 3

³⁶SANCHEZ ZAPATA, Pedro, “Contabilidad General”, 2011. Pág. 5

- a) Favorece el progreso humano permitiendo la autorrealización e interrelación de sus integrantes”
- b) Favorece directamente el avance económico de un país
- c) Armoniza los números y divergentes intereses de sus miembros; accionistas, directivos, empleados, trabajadores y consumidores.
- d) Además, la empresa promueve el crecimiento o desarrollo, ya que la inversión es oferta y demanda, pues genera producción y este a su vez promueve empleo y progreso general.

CLASIFICACIÓN

“Las empresas se clasifican considerando varios criterios entre ellos tenemos los siguientes:

- Por la actividad

Industriales. La actividad básica de este tipo de empresas es la producción de bienes mediante la transformación de materias primas.

Comerciales. Son aquellas que se dedican a la adquisición de bienes productos, con el objeto de comercializarlos y obtener ganancias.

Servicios. La actividad económica de este tipo de empresas es vender servicios o capacidad profesional, es decir productos intangibles.

- Por el sector al que pertenecen

Públicas. Son empresas que pertenecen al Estado y se dedican a prestar servicios a la colectividad.

Privadas. El capital de este tipo de empresas pertenece a personas naturales o jurídicas del sector privado, con el fin de obtener ganancias por la inversión realizada.

Mixtas. El capital de las empresas mixtas está constituido por aportes tanto del sector privado y sector público.

- **Por el tamaño**

Para clasificar las empresas según el tamaño se consideran varios criterios, como son: capital invertido, giro de operaciones, personal que labora, instalaciones, etc. La clasificación más según el tamaño es:

Pequeña empresa. Se considera pequeña empresa aquella que maneja escasos recursos económicos y humanos.

Mediana empresa. En estas empresas la inversión es mayor y el número de personal que labora se incrementa en relación con la pequeña empresa.

Grande empresa. Las inversiones son de mayor cuantía, por ende, las utilidades son significativas, el personal es especializado por departamentos o áreas.

- **Por la función económica**

Primarias. Son empresas de explotación (minera, forestal, productos del mar, etc.), las agropecuarias (agricultura y ganadería) y construcción.

Secundarias. Son aquellas empresas que se dedican a la transformación de materias primas. Ejemplo: Empresas industriales.

Terciarias. Son las empresas dedicadas exclusivamente a la prestación de servicios como salud, educación, transporte, hospedaje, seguros, financieros, etc.

- **Por la constitución del capital**

Negocios personales o individuales. Se constituyen con un solo propietario.

Sociedades o compañías. Se constituyen con el aporte de capital de varias personas naturales o jurídicas.

El Artículo. 1 de la Ley de Compañías define a las compañías como: “Contrato de Compañía es aquél por el cual dos o más personas unen sus capitales o industrias, para emprender en operaciones mercantiles y participar de sus utilidades.”

Del concepto antes citado e destaca que los aportes pueden ser en “capitales”, este término hace referencia al aporte en dinero o especie; o, “industrias”, se refieren a la aportación de la fuerza de trabajo y capacidad personal del socio.

Las compañías deben organizarse bajo una de las formas o especies determinadas en la Ley de Compañías, la misma que reconoce cinco clases:

- a) Compañía en nombre colectivo;
- b) Compañía en comandita simple y dividida por acciones;
- c) Compañía de responsabilidad limitada;
- d) Compañía anónima;

Las cinco especies de compañías constituyen personas jurídicas. La Ley de Compañías reconoce, además la asociación o cuentas en participación, a la que no se la considera como persona jurídica.”³⁷

COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

“Según el Art. 92 de la Ley de Compañías. - “La compañía de responsabilidad limitada es la que se contrae entre tres o más personas, que solamente responden por las obligaciones sociales hasta el monto de sus aportaciones individuales y hacen el comercio bajo una razón social o denominación objetiva, a la que se añadirá, en todo caso, las palabras "Compañía Limitada" o su correspondiente abreviatura.”³⁸

ESTADOS FINANCIEROS

“Los Estados Financieros son los documentos emitidos por una entidad, en los cuales se consigna información financiera cuantificada en unidades monetarias respecto de su origen y aplicación.”³⁹

Los Estados Financieros constituyen una representación estructurada donde la situación financiera y del rendimiento financiero de la entidad, es decir son informes que utilizan las instituciones para informar la situación económica, se deben realizar al terminar el ejercicio contable con el fin de conocer la situación financiera y los resultados económicos obtenidos en las actividades de las empresas en un periodo determinado.

³⁷ **ESPEJO JARAMILLO**, Beatriz, “Contabilidad General”, 1ra. ed. Loja: EDILOJA Cía. Ltda., 2013. Pág. 5-7

³⁸Superintendencia de compañías, Marco Editorial (en línea) (<https://www.supercias.gov.ec/web/privado/marco%20legal/CODIFIC%20%20LEY%20DE%20COMPANIAS.pdf>) (citado el 12 de Mayo de 2016)

³⁹ **ORTIZ ANAYA**, Héctor, “Análisis Financiero Aplicado y Principios de Administración Financiera, 2011, Pág. 51

IMPORTANCIA

La importancia de los Estados Financieros radica en que de la elaboración de los mismos se puede efectuar el análisis, como: los resultados económicos en un periodo determinado y la situación financiera en un momento dado; de igual manera su importancia radica en brindar a los usuarios resultados de las operaciones de la empresa.

OBJETIVOS

El objetivo de los Estados Financieros es proveer información sobre el patrimonio del ente emisor a una fecha y su evaluación económica y financiera en el periodo que abarcan, para facilitar la toma de decisiones económicas.

Objetivos generales de los estados financieros:

1. "Satisfacer las necesidades de información de aquellas personas que tengan menos posibilidad de obtenerla y dependan de los estados financieros como principal fuente de las actividades económicas de la empresa.
2. Proporcionar a los inversionistas y acreedores información útil que les permita predecir, comparar y evaluar los flujos potenciales de efectivo en lo concerniente al monto de dichos flujos y su oportunidad o fechas en que se obtendrán.
3. Dar información útil con el fin de evaluar la capacidad de administración, utilizar con eficacia los recursos de la empresa y alcanzar así su meta primordial.

4. Proporcionar información acerca de las transacciones y demás eventos que sirven para predecir, comparar y evaluar la capacidad generadora de utilidades de la empresa.
5. Revelar información concerniente a las transacciones de la empresa y demás eventos que constituyen una parte de ciclos de utilidades no concluido.
6. Dar un estado de utilidades periódicas que sirva para predecir, comparar y evaluar la capacidad generadora de utilidad de la empresa.
7. Proporcionar información útil para el proceso de predicción. Se deberán presentar pronósticos financieros que faciliten la confiabilidad de las predicciones de los usuarios.”⁴⁰

CLASIFICACIÓN

Los cuatro estados financieros básicos son:

1. El balance general o estado de situación financiera,
2. El estado de resultados o estado de pérdidas y ganancias,
3. El estado de flujo de efectivo,
4. El estado de variaciones en el capital contable.

BALANCE GENERAL

“Llamado también estado de situación o estado de posición financiera (reporta la estructura de los recursos de la empresa de sus principales y cantidades de activos, como de su estructura financiera de sus

⁴⁰ **CARVALHO BETANCUR**, Javier Alonso, “Estado Financieros, normas para preparación y presentación, 2010, Pág. 3

importantes cantidades de pasivos y capital, los que deben estar en equilibrio bajo el principio de contabilidad de la partida doble.)”⁴¹

Es un resumen de todo lo que tiene la empresa, de lo que debe y lo que le deben y de lo que realmente le pertenece al propietario. Es decir, es un documento que muestra, la situación financiera de una entidad económica a una determinada fecha.

ESTADO DE RESULTADOS O ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

“El estado de resultados también es conocido con el nombre de estado de ingresos e ingresos, está integrado por cuentas nominales o de resultado, para obtener la utilidad o pérdida de dicho periodo.”⁴²

Muestra el resultado obtenido de las actividades económicas en el desarrollo de sus operaciones este resultado puede ser utilidad o pérdida.

EL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

“Muestra las salidas y entradas del efectivo que se dan en una empresa, durante un periodo determinado para detectar el monto y la duración de los faltantes o sobrantes de efectivo.”⁴³

Presentan las entradas y salidas de efectivo que resultan de las decisiones sobre las operaciones, las inversiones y la forma de financiamiento durante un periodo determinado. Al analista financiero le permite saber la forma como se genera y utiliza el efectivo, información necesaria para determinar la capacidad de regeneración de recursos.

⁴¹ **ESTUPIÑAN GAITAN**, Rodrigo y **ESTUPIÑAN GAITAN**, Orlando, “Análisis Financiero y de Gestión”, 2006. Pág. 52

⁴² **ESTUPIÑAN GAITAN**, Rodrigo y **ESTUPIÑAN GAITAN**, Orlando, “Análisis Financiero y de Gestión”, 2006. Pág. 52

⁴³ **CORDOVA PADILLA, Marcial**, “Gestión Financiera. Pág. 92

EL ESTADO CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

“Es el estado financiero que tiene por propósito mostrar y explicar las modificaciones experimentadas por las cuentas del patrimonio, durante un periodo determinado, tratando de explicar y analizar dichas variaciones con sus causas y consecuencias.”⁴⁴

“El estado de cambios en el patrimonio o cambios en el capital contable, (...) revela los cambios que ha experimentado el patrimonio en un ejercicio comparado con el año anterior por aumento o disminución del capital, reparto de dividendos o participaciones, reservas, donaciones, mantenimiento del patrimonio por efecto de la inflación, utilidades o pérdidas del ejercicio y valorizaciones por determinación de los valores actuales de propiedad planta y equipo así como las inversiones permanentes.”⁴⁵

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

“Los estados financieros tienen limitaciones en lo que informan, pues al presentar información resumida y cuantificada en términos monetarios sobre una empresa a una fecha y por un periodo determinado, en algunas ocasiones se necesita más sobre la información que se presenta en algunas partidas. Las notas a los estados financieros, consideradas ya como parte integrante de éstos, sirven precisamente para ampliar la información presentada.”⁴⁶

⁴⁴ **CORDOVA PADILLA, Marcial**, “Gestión Financiera. Pág. 92

⁴⁵ **ORTIZ ANAYA, Héctor**, “Análisis Financiero Aplicado y Principios de Administración Financiera, 2011, Pág. 52

⁴⁶ **RODRIGO MORALES, Leopoldo**, “Análisis de Estados Financieros”, Pág. 5

IMPORTANCIA

Las Notas Aclaratorias son de importancia porque en base a ellas se presentan razonablemente los Estados Financieros, para que la gerencia y demás usuarios en base a las Notas, comprenden e interpretan sobre la situación financiera y económica que muestran los Estados Financieros de una empresa.

EVALUACIÓN

Proceso que tiene como finalidad determinar el grado de eficacia y eficiencia, con que han sido empleados los recursos destinados a alcanzar los objetivos previstos, posibilitando la determinación de las desviaciones y la adopción de medidas correctivas que garanticen el cumplimiento adecuado de las metas presupuestadas.

EVALUACIÓN FINANCIERA

"Conjunto orgánico y sistemático de principios, métodos, técnicas y procedimientos aplicados en una entidad o empresa, con el propósito de dirigir, ejecutar, registrar y controlar la gestión financiera para lograr los objetivos de las diversas áreas financieras, mediante la selección y adecuación de los medios disponibles que posibiliten los resultados previstos de manera eficiente y efectiva"⁴⁷

La evaluación financiera se encarga de controlar, verificar y constatar que tanto el activo como el pasivo y el patrimonio de las empresas sujetas a un proceso de evaluación se encuentren adecuadamente distribuidos y que los recursos económicos utilizados se empleen correctamente.

⁴⁷Fundación Sepec, Marco Editorial (en línea)
www.fundacionsepec.cl/.../definicion_de_evaluacion.

IMPORTANCIA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

“Para poder hablar de la importancia de la Información Financiera, primero se debe dar una definición de ella: Es el conjunto de estados financieros, análisis e interpretación de razones financieras, así como todo tipo de estudio que pueda realizarse a partir de la información numérica obtenida de la entidad económica.”⁴⁸

MÉTODOS DE EVALUACIÓN

Toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo

La evaluación financiera en las empresas ayuda a establecer la rentabilidad de la inversión considerando el valor del dinero a través del tiempo. Permite comparar los beneficios que genera ésta, asociado a los fondos que provienen de los préstamos y su respectiva corriente anual de desembolsos de gastos de amortización e intereses. A pesar de conocer incluso las utilidades probables del proyecto durante los primeros cinco años de operación, aún no se habrá demostrado que la inversión propuesta será económicamente rentable.

Esto implica que el método de análisis empleado deberá tomar en cuenta este cambio de valor real de dinero a través del tiempo.

Los métodos de evaluación financiera que consideran el valor del dinero en el tiempo, se caracterizan por determinar alternativas factibles u óptimas de inversión utilizando entre otros los siguientes indicadores:

⁴⁸Importancia y Evaluación De La Información Financiera Sepec, Marco Editorial (en línea) (http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/ladi/guzman_m_l/capitulo2.pdf) (citado el 12 de Mayo de 2016)

- ✓ VAN (Valor actual neto),
- ✓ TIR (Tasa interna de retorno)
- ✓ B/C (Relación beneficio costo). Los tres métodos consideran el valor del dinero en el tiempo.

No toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo

Existen técnicas que no toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo y que propiamente no están relacionadas en forma directa con el análisis de la rentabilidad económica, sino con la evaluación financiera de la empresa.

El análisis por razones financieras no toma en cuenta el valor del dinero a través del tiempo. Éstas resultan de establecer una relación numérica entre dos cantidades: las cantidades relacionadas corresponden a diferentes cuentas de los estados financieros de una empresa.

El análisis por razones permite observar puntos fuertes o débiles de una empresa, indicando también probabilidades y tendencias, pudiendo así determinar qué cuentas de los estados financieros requiere de mayor atención en el análisis. El adecuado análisis de estos indicadores permite encontrar información que no se encuentra en las cifras de los estados financieros.”⁴⁹

PROCESO DE LA EVALUACIÓN FINANCIERA

“El análisis y la interpretación de la información financiera se debe considerar como un proceso que busca tener evidencias que apoyen a la

⁴⁹ Evaluación de Proyectos de Inversión (en línea)
http://www.uca.edu.ar/uca/common/grupo6/files/Evaluaci-n_de_Proyectos_de_Inversi-n1.ppt

toma de decisiones en las empresas y mediante el cual el analista financiero puede conocer como se ha desarrollado una empresa.

Los accionistas invierten en las empresas con la finalidad de obtener beneficios y la administración es responsable de que obtengan la mayor riqueza posible, por lo que constantemente se debe hacer un análisis para evaluar el desempeño y determinar si la organización va por el camino deseado o es necesario hacer ajustes. El análisis financiero es una herramienta que ayuda a la administración en el a la toma de decisiones necesarias para alcanzar las metas; proporciona elementos objetivos en los cuales se puede apoyar las decisiones con el fin de no basarse en conjeturas o supuestos.”⁵⁰

ANALISIS FINANCIERO

“El análisis financiero es un proceso de recopilación, interpretación y comparación de datos cuantitativos y cualitativos, y de hechos históricos y actuales de una empresa. Su propósito es obtener un diagnóstico sobre el estado real de la compañía, permitiéndole con ello una adecuada toma de decisión.”⁵¹

“El análisis Financiero es una de las herramientas para la toma de decisiones y de planeación más importantes para los administradores, además de establecer la influencia en una organización dentro de su ramo.”⁵²

El análisis financiero es el estudio que hace referencia a la información contable, mediante la utilización de indicadores y razones financieras que en lo posterior permitirá establecer resultados y tomar decisiones en base a ellos.

⁵⁰ **RODRIGUEZ M. Leopoldo**, “Análisis de los Estados Financieros un enfoque en la toma de decisiones. Pág. 16-17

⁵¹ **CORDOVA PADILLA, Marcial**, “Gestión Financiera. Pág. 94

⁵² **ARIAS ANAYA, Rosa María del Consuelo**, “Análisis e interpretación de resultados” Pág. 13

ANALISIS VERTICAL

“Es un procedimiento estático que consiste en analizar estados financieros con o el Balance General y el estado de resultados, comparando las cifras en un solo periodo en forma vertical.”⁵³

El mismo consiste en tomar un Estado Financiero (Estado de Situación Financiera o Estado de Resultados), relacionarlo con cada cuenta en total, de un subgrupo de cuentas o del total de las partidas que constituyan estos estados financieros, lo cual se denomina cifra base. Es decir, el análisis vertical permite establecer la relación porcentual que guarda cada componente de los Estados Financieros con respecto a la cifra total o base.

ANALISIS HORIZONTAL

“En este método se comparan los estados financieros homogéneos, en dos o más periodos consecutivos, para determinar los aumentos y disminuciones o variaciones de las cuentas de un periodo a otro, conociendo los cambios en las actividades y si los resultados han sido positivos y negativos, se definen cuales merecen mayor atención por ser significativos en la toma de decisiones.”⁵⁴

El Análisis Horizontal se lo conoce como análisis comparativo o dinámico es una técnica que consiste en establecer las diferencias entre el año base y el año de análisis en términos absolutos y porcentuales con los grupos o rubros de cuentas que forman el activo, pasivo y capital, determinando variación absoluta o relativa.

⁵³ **CORDOVA PADILLA, Marcial**, “Gestión Financiera. Pág. 96

⁵⁴ **CORDOVA PADILLA, Marcial**, “Gestión Financiera. Pág. 96

RAZONES FINANCIERAS

“La información contenida en los cuatro estados financieros básicos es muy importante para las diversas partes interesada que necesitan conocer con regularidad medidas relativas del desempeño de la empresa. Aquí la palabra clave es relativa, porque el análisis de los estados financieros se basa en el uso de las razones o valores relativos. El análisis de razones financieras incluye métodos de cálculo e interpretación de las razones financieras para analizar y supervisar el desempeño de la empresa. Las entradas básicas para el análisis de las razones son el estado de pérdidas y ganancias y el balance general de la empresa.”⁵⁵

“Las razones financieras evalúan el rendimiento de la empresa a partir del análisis de las cuentas del Estado de Resultados y del balance general, no es solo la aplicación de una forma a la información financiera para calcular una razón determinada sino además con la interpretación del valor de la razón.”⁵⁶

Una razón o ratio es una relación entre dos variables, que se expresan en tanto por ciento o tanto por uno. Para calcular estas razones se toman cifras tanto del Balance General como del Estado de Resultados, Estado de Flujo de Efectivo, para tomar decisiones racionales en relación con los objetivos de la empresa.

RAZONES DE LIQUIDEZ

“Las razones de liquidez reflejan la capacidad de la empresa para satisfacer sus obligaciones, a corto plazo, implica la habilidad para convertir activos en efectivo. (...) En esencia se busca comparar las

⁵⁵ GITMAN, Lawrence y ZUTTER, Chad, “Principios de Administración Financiera, Pág. 61

⁵⁶ CORDOVA PADILLA, Marcial, “Gestión Financiera. Pág. 99

obligaciones las de corto plazo con los recursos de corto plazo, disponibles para satisfacer dichas obligaciones.”⁵⁷

Las dos medidas básicas de liquidez son la liquidez corriente y la razón rápida (prueba ácida).

La liquidez de una empresa permite medir la capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo en los vencimientos, permitiendo establecer la posición financiera. Una razón de liquidez general mayor a 1 indica que parte de los activos circulantes de la empresa están siendo financiados con capitales de largo plazo.

Liquidez Corriente

“La liquidez corriente, una de las razones financieras citadas, con mayor frecuencia, mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. Se expresa de la siguiente manera:

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

Razón Rápida (Prueba del Ácido)

La razón rápida (prueba del ácido) es similar a la liquidez corriente, con la excepción de que excluye el inventario, que es comúnmente el activo menos líquido. La baja de liquidez del inventario generalmente se debe a dos factores primordiales: 1. muchos tipos de inventarios no se pueden vender fácilmente porque son productos parcialmente terminados, artículos con una finalidad especial o algo por el estilo; y 2. el inventario se vende generalmente a crédito, lo que significa que se vuelve una

⁵⁷ CORDOVA PADILLA, Marcial, “Gestión Financiera. Pág. 100

cuenta por cobrar antes de convertirse en efectivo. La razón rápida se calcula de la siguiente manera:⁵⁸

$$\text{Razón rápida} = \frac{\text{Activos Corrientes} - \text{Inventario}}{\text{Pasivos Corrientes}}$$

Capital de Trabajo

“Este no es propiamente un indicador sino más bien una forma de apreciar de manera cuantitativa los resultados de la razón corriente. Dicho de otro modo, este cálculo expresa en términos de valor lo que la razón corriente presenta como una relación.”⁵⁹

$$\text{Capital Neto de Trabajo (CNT)} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

En principio lo importante es que el capital el capital neto de trabajo sea un valor positivo y razonablemente proporcionado al tamaño de la empresa.

ÍNDICES DE ACTIVIDAD

“Los índices de actividad miden la rapidez con la que diversas cuentas se convierten en ventas o efectivo, es decir, en entradas o salidas. En cierto sentido, los índices de actividad miden la eficiencia con la que opera una empresa en una variedad de dimensiones, como la administración de inventarios, gastos y cobros. Existen varios índices para la medición de la

⁵⁸ GITMAN, Lawrence y ZUTTER, Chad, “Principios de Administración Financiera Pág. 65-67

⁵⁹ GARCÍA, Oscar León, “Administración Financiera – fundamentos y aplicaciones”, Pág. 181

actividad de las cuentas corrientes más importantes, las cuales incluyen inventarios, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. También se puede evaluar la eficiencia con la cual se usa el total de activos.

Periodo Promedio de Pago

El periodo promedio de pago, o antigüedad promedio de las cuentas por pagar, se calcula de la misma manera que el periodo promedio de cobro con la siguiente fórmula:

$$\textit{Periodo promedio de pago} = \frac{\textit{Cuentas por Pagar}}{\textit{Compras Diarias por pagar Promedio}}$$

La dificultad para calcular esta razón se debe a la necesidad de calcular las compras anuales, un valor que no está disponible en los estados financieros publicados. Normalmente, las compras se calculan como un porcentaje específico del costo de los bienes vendidos.

Esta cifra es significativa solo en relación con las condiciones de crédito otorgadas a la empresa. Los prestamistas y proveedores de crédito comercial se interesan más en el periodo promedio de pago porque este índice brinda información sobre los patrones de pago de las cuentas de la empresa.

Rotación de los Activos Totales

La rotación de los activos totales indica la eficiencia con la que la empresa utiliza sus activos para generar ventas. La rotación de activos totales se calcula de la siguiente forma:

$$\textit{Rotación de activos totales} = \frac{\textit{Ventas}}{\textit{Total de Activos}}$$

Por lo general, cuanto mayor es la rotación de los activos totales de una empresa, mayor es la eficiencia con la que se han usado sus activos. Es probable que esta medida sea de gran interés para la administración porque indica si las operaciones de la empresa han sido eficientes desde el punto financiero

✚ RAZONES DE ENDEUDAMIENTO

La posición de endeudamiento de una empresa indica el monto del dinero de otras personas que se usa para generar utilidades.

En general, cuanto mayor es la cantidad de deuda que utiliza una empresa en relación con sus activos totales, mayor es su apalancamiento financiero.

El apalancamiento financiero es el aumento del riesgo y el rendimiento mediante el uso de financiamiento de costo fijo, como la deuda y las acciones preferentes. Cuanto mayor es la deuda de costo fijo que utiliza la empresa, mayores serán su riesgo y su rendimiento esperado.

Índice de Endeudamiento

El índice de endeudamiento mide la proporción de los activos totales que financian los acreedores de la empresa. Cuanto mayor es el índice, mayor es el monto del dinero de otras personas que se usa para generar utilidades. El índice se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Índice de endeudamiento} = \frac{\text{Total de Pasivos}}{\text{Total de Activos}}$$

Razones de Cargo de Interés Fijo

La razón de cargo de interés fijo, denominada en ocasiones razón de cobertura de intereses, mide la capacidad de la empresa para realizar pagos de intereses contractuales. Cuanto más alto es su valor, mayor es la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de intereses. La razón de cargo de interés fijo se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Razones de Cargo de Interés} = \frac{\text{Utilidades antes de Impuestos}}{\text{Intereses}}$$

Apalancamiento

“Se interpreta como el número de unidades monetarias de activos que se han conseguido por cada unidad monetaria de patrimonio. Es decir, determina el grado de apoyo de los recursos internos de la empresa sobre recursos de terceros.

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

Dicho apoyo es procedente si la rentabilidad del capital invertido es superior al costo de los capitales prestados; en ese caso, la rentabilidad del capital propio queda mejorada por este mecanismo llamado "efecto de palanca". En términos generales, en una empresa con un fuerte apalancamiento, una pequeña reducción del valor del activo podría absorber casi totalmente el patrimonio; por el contrario, un pequeño aumento podría significar una gran revalorización de ese patrimonio.”⁶⁰

⁶⁰Superintendencia de compañías, Marco Editorial (en línea) (<https://www.supercias.gov.ec/web/privado/marco%20legal/CODIFIC%20%20LEY%20DE%20COMPANIAS.pdf>) (citado el 12 de Mayo de 2016)

Apalancamiento Financiero

“El apalancamiento financiero indica las ventajas o desventajas del endeudamiento con terceros y como éste contribuye a la rentabilidad del negocio, dada la particular estructura financiera de la empresa. Su análisis es fundamental para comprender los efectos de los gastos financieros en las utilidades. De hecho, a medida que las tasas de interés de la deuda son más elevadas, es más difícil que las empresas puedan apalancarse financieramente.

Existen diferentes formas de calcular el apalancamiento financiero la formula se presenta a continuación:

$$\text{Apalancamiento Financiero} = \frac{\frac{\text{Utilidad antes de impuestos}}{\text{Patrimonio}}}{\frac{\text{Utilidad antes de impuestos e Intereses}}{\text{Activo Total}}}$$

En la relación, el numerador representa la rentabilidad sobre los recursos propios y el denominador la rentabilidad sobre el activo.

De esta forma, el apalancamiento financiero depende y refleja a la vez, la relación entre los beneficios alcanzados antes de intereses e impuestos, el costo de la deuda y el volumen de ésta. Generalmente, cuando el índice es mayor que 1 indica que los fondos ajenos remunerables contribuyen a que la rentabilidad de los fondos propios sea superior a lo que sería si la empresa no se endeudaría. Cuando el índice es inferior a 1 indica lo contrario, mientras que cuando es igual a 1 la utilización de fondos ajenos es indiferente desde el punto de vista económico.”⁶¹

⁶¹Superintendencia de compañías, Marco Editorial (en línea) (<https://www.supercias.gov.ec/web/privado/marco%20legal/CODIFIC%20%20LEY%20D%20COMPANIAS.pdf>) (citado el 12 de Mayo de 2016)

✚ ÍNDICES DE RENTABILIDAD

Existen muchas medidas de rentabilidad. En conjunto, estas medidas permiten a los analistas evaluar las utilidades de la empresa respecto a un nivel determinado de ventas, cierto nivel de activos o la inversión de los propietarios. Sin utilidades, una compañía no podría atraer capital externo. Los dueños, los acreedores y la administración prestan mucha atención al incremento de las utilidades debido a la gran importancia que el mercado otorga a las ganancias o rentabilidad.

Margen de Utilidad Bruta

El margen de utilidad bruta mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que la empresa pagó sus bienes. Cuanto más alto es el margen de utilidad bruta, mejor (ya que es menor el costo relativo de la mercancía vendida).

La fórmula para calcular el margen de utilidad bruta se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Margen de Utilidad Bruta} = \frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas}}$$

Margen de Utilidad Operativa

El margen de utilidad operativa mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que se dedujeron todos los costos y gastos, excluyendo los intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes. Representa las “utilidades puras” ganadas por cada dólar de venta. La utilidad operativa es “pura” porque mide solo la utilidad ganada en las operaciones e ignora los intereses, los impuestos y los dividendos

de acciones preferentes. Es preferible un margen de utilidad operativa alto. El margen de utilidad operativa se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Margen de Utilidad Operativa} = \frac{\text{Utilidad Operativa}}{\text{Ventas}}$$

Margen de Utilidad Neta

El margen de utilidad neta mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que se dedujeron todos los costos y gastos, incluyendo intereses impuestos y dividendos, de acciones preferentes. Cuanto más alto es el margen de utilidad neta de la empresa, mejor.

El margen de utilidad neta se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Margen de Utilidad Operativa} = \frac{\text{Ganancias Disponibles Para los Accionistas}}{\text{Ventas}}$$

Rendimiento sobre los activos totales (RSA)

El rendimiento sobre activos totales (RSA), también conocido como rendimiento sobre la inversión (RSI), mide la eficacia integral de la administración para generar utilidades con sus activos disponibles. Cuanto más alto es el rendimiento sobre los activos totales de la empresa, mejor. El rendimiento sobre los activos totales se calcula de la siguiente manera:

$$\text{RSA} = \frac{\text{Ganancias Disponibles Para los Accionistas Comunes}}{\text{Total de Activos}}$$

Sistema Dupont

Este sistema de análisis actúa como una técnica de investigación dirigida a localizar las áreas responsables del desempeño financiero de la empresa, es utilizado por la administración como un marco referencia para el análisis de los estados financieros la condición financiera de la compañía.


Para calcular este método una de las razones más efectivas es el ROE y ROA, fruto de la llamada “**Fórmula de Dupont**”

EL RENDIMIENTO SOBRE LOS ACTIVOS

“El rendimiento sobre los activos (ROA) depende de dos factores: del margen y de la rotación.

El margen se refiere a la utilidad neta derivada de las ventas. Por ende, si queremos que la rentabilidad sea lo más alta posible deben existir altas utilidades, y para que eso ocurra existen solo dos caminos más ventas o menores gastos.

La rotación se refiere a la cantidad de veces que han dado la vuelta los activos durante un periodo. Mientras mayor sea la rotación significa que hemos dado más veces la vuelta al capital expresado como activos. La relación de ventas sobre activos sirve para relacionar los recursos con la actividad de la empresa. Mide la eficacia de la administración para generar utilidades con sus activos disponibles.


$$ROA = \frac{Utilidad\ Neta}{Activos} = \frac{Utilidad\ Neta}{Ventas} \times \frac{Ventas}{Activos}$$

RENDIMIENTO SOBRE EL PATRIMONIO

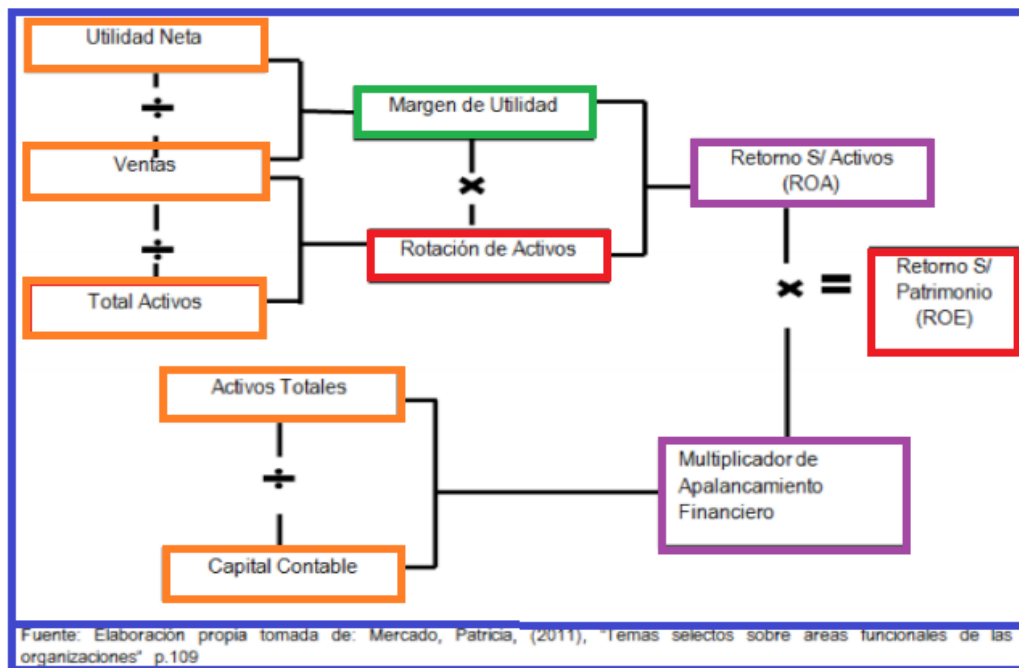
La ecuación del rendimiento sobre el patrimonio es similar a la del rendimiento sobre los Activos. Lo que tiene adicional es el apalancamiento, el nivel de apalancamiento es el nivel de deuda, por ende, cuando el nivel es alto, altas son las deudas de la empresa. Trabajar con dinero prestado es rentable siempre y cuando la tasa de interés sea inferior a la tasa de rentabilidad de la empresa. De ser así, mientras más endeudada (apalancada) este la empresa, el nivel de riesgo va a subir y por ende la tasa de rentabilidad exigida por los inversionistas va a aumentar.”⁶²

El multiplicador de capital, es el apalancamiento obtenido con el capital del negocio. Refleja cuanto de los activos se ha logrado financiar con el capital aportado por los accionistas.

$$ROE = \frac{Utilidad\ Neta}{Activos} = \frac{Utilidad\ Neta}{Ventas} \times \frac{Ventas}{Activos} \times \frac{Activos}{Patrimonio}$$

Resumen de la aplicación del sistema dupont:

⁶² CAMPOS C. ÁRDENAS, Eliecer, Contabilidad Financiera, Pág. 106



DEFINICIÓN E IMPORTANCIA DEL VALOR AGREGADO

“El EVA es una medida popular que usan muchas empresas para determinar si una inversión contribuye positivamente a la riqueza de los propietarios, se calcula como la diferencia entre la utilidad operativa neta después de impuestos NOPAT de una inversión y el costo de los fondos utilizados para financiar la inversión, el cual se determina multiplicando el monto en dólares con los fondos utilizados para financiar la inversión por el costo de capital promedio ponderado de la empresa.”⁶³

El EVA es una medida absoluta de desempeño organizacional que permite apreciar la creación de valor; al ser implementada en una organización hace que los administradores actúen como propietarios y además permite medir la calidad de las decisiones gerenciales.”⁶⁴

⁶³ GITMAN, LAWRENCE J. Principios de Administración Financiera. Pág. 417

⁶⁴ Boletín 7 Universidad Eafit- consultorio contable, (en línea)

(<https://www.supercias.gov.ec/web/privado/marco%20legal/CODIFIC%20%20LEY%20DE%20COMPANIAS.pdf>.) (17 de mayo de 2016)

El EVA es una medida de desempeño que pretende identificar cual es el nivel de riqueza que le quede a una empresa después de asumir el costo de capital, tanto de acreedores como de accionistas. La fórmula básica del EVA es la siguiente:

$$EVA = UNA - (ANF \times CPC)$$

En donde:

- **EVA** = Economic value added (o Valor económico agregado)
- **UNA** = Unidad neta ajustada
- **ANF** = Activo neto financiado
- **CPC** = Costo promedio de capital

La importancia del EVA radica en que es un indicador que integra los objetivos básicos de la empresa, operacionales y financieros, teniendo en cuenta los recursos utilizados para obtener el beneficio, pero también el costo y riesgo de dichos recursos. El EVA se debe mirar a largo plazo, de manera que permita implementar estrategias tendientes a incrementar el valor y adoptar una política salarial acorde con los objetivos de EVA propuestos.”⁶⁵

OBJETIVOS

Objetivos específicos del EVA tratan de solucionar las limitaciones y cubrir vacíos que dejan los indicadores tradicionales (Amat, 1999; Young, 2001; Stern, 2002):

⁶⁵ **ORTIZ ANAYA**, Héctor, “Análisis Financiero Aplicado y Principios de Administración Financiera, 14va. ed. Colombia: Monos Impresores, 2011, Pág. 291

1. Implantar en cualquier tipo de empresa (pequeña o transnacional) cotícese o no, en la bolsa de valores.
2. Aplicar tanto a una corporación, como a una parte de ella (centro de responsabilidad, unidades de negocio, filiales).
3. Fijar metas en la organización.
4. Medir del desempeño de la empresa y sus colaboradores. “La innovación y los productos y servicios a la medida del cliente, desarrollados por empleados con elevada preparación profesional, constituyen una fuente crítica de creación de valor que cada vez cobra más importancia” (Rappaport, 2006).
5. Mejorar la comunicación entre los inversionistas y accionistas. El modelo de las partes involucradas*: en el original, stakeholders, es decir, partes interesadas en las actividades, operacionales y resultados de la empresa. *Nota del traductor a partir del texto original de (Rappaport, 2006).
6. Considerar todos los costos que se producen en la empresa. “Por ejemplo, proporcionar un producto comparable con los de la competencia, pero a menor coste, o proporcionar más valor al cliente gracias a una calidad superior, unas características especiales, o unos servicios posventa [...]” (Rappaport, 2006).
7. Motivar a distintos niveles gerenciales. “Hay al menos cuatro factores que impulsarán a los directivos a adoptar una orientación en pro de los accionistas: 1) una posición relativamente sustancial en la propiedad de la empresa, 2) una remuneración vinculada al comportamiento del rendimiento del accionista, 3) la amenaza de absorción por parte de otra empresa, grupo u organización, y 4) mercados de trabajo

competitivos para los directores de grandes empresas.” Rappaport, (2006).

8. Valuar la empresa. “El movimiento hacia las absorciones que tuvo lugar en la segunda mitad de la década de los ochenta fue un poderoso incentivo para que los directivos concentraran su atención en la creación de valor (Rappaport, 2006).
9. Considerar el riesgo con el que opera la empresa. En los objetivos del EVA, racionalizan las inversiones a corto y largo plazo, con el fin de generar también valor económico en el Valor del Negocio; tratando de medirlo de una forma tan eficaz que puede llevar a realizar hasta 166 ajustes diferentes. En el Valor del Negocio utilizando el EVA se pone énfasis en los activos intangibles para crear riquezas y evitar la destrucción de valor económico (dinero).⁶⁶

EL INFORME FINANCIERO

“Un informe financiero cubre todas las necesidades de información comercial y financiera que una empresa necesita para conocer el estado real de una compañía. En este sentido, los principales datos financieros que se ofrecen en él son los siguientes: balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estados financieros e información proveniente de la memoria de actividades.”⁶⁷

En otras palabras, es un documento inteligente elaborado por el analista financiero dentro del cual se da a conocer todo el procedimiento seguido en la aplicación de la metodología del Análisis Financiero con la finalidad

⁶⁶<http://unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/icap/unpan044043.pdf> (en línea) (citado el 29 de mayo de 2016)

⁶⁷ Informes financieros (en línea) (<https://www.einforma.com/informes-financieros>) (4 de junio de 2016)

de informar a los propietarios de la empresa los resultados obtenidos con las respectivas sugerencias a las falencias encontradas en el desarrollo del análisis a los estados financieros.

El informe de Análisis Financiero no solo es importante para los administradores de la empresa y propietarios de la misma, sino también para los directivos, ya que mediante este informe la empresa demuestra su solvencia, liquidez, capacidad de endeudamiento, rentabilidad financiera orientada a tomar decisiones encaminadas a mejorar la gestión financiera y económica de la empresa.

Dentro del informe se debe realizar la aplicación de métodos, índices y razones es de que permitirán conocer la posición financiera de la entidad.

ESTRUCTURA DEL INFORME

- ✚ Presentación
- ✚ Informe de análisis e interpretación de los estados financieros
- ✚ Resumen del análisis horizontal y vertical
- ✚ Recomendaciones generales de la situación económica-financiera.

CARACTERÍSTICAS DEL INFORME

- 1. La información debe ser Fidedigna:** Los datos que aparecen en el informe deben ser los mismos de los libros contables, los cuales deberán estar bajo el imperio de las Normas establecidas, ya sea en Reglamento Interno, Código de Comercio, NECs, Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, entre otros.
- 2. Claro y sencillo:** El informe debe ser redactado de manera entendible para quienes revisan este documento y no solamente para quienes conocen el tema.

- 3. Funcional:** Que los estados financieros en su análisis y comentarios, reflejen de manera práctica como se ha desarrollado la gestión económica y sus resultados en términos de progreso, aciertos dificultades para obtener ingresos, cubrir costos y gastos y de esa manera establecer si es rentables o no.

f. METODOLOGIA

Para el desarrollo del presente trabajo de tesis se tomará en consideración, algunos métodos y técnicas que van a permitirme recolectar información real de diversas fuentes, y así desarrollarlo con datos reales.

Científico

Este método aportará en la recolección de información oportuna, que permita determinar la realidad económica financiera de la entidad, buscando siempre que los resultados sean veraces y orienten a la toma de decisiones acertadas.

Deductivo

Este método permitirá conocer los fundamentos y aspectos relevantes de la evaluación financiera, basados en teorías, leyes y modelos que faciliten la realización de un contraste con la realidad mediante el análisis de la información brindada por parte de la empresa Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.

Inductivo

Este método proporcionará información acerca de los diferentes aspectos relacionados netamente con la empresa permitiendo obtener una visión

global de la entidad, sustentándose en los conocimientos básicos sobre la evaluación financiera.

Analítico

Este método permitirá la aplicación de un análisis minucioso, detallado y exhaustivo de los estados financieros de la entidad, con el objeto de conocer los resultados económicos y financieros de la empresa obtenidos dentro del ejercicio económico.

Sintético

Mediante este método se sintetizará los resultados obtenidos sobre la situación económica y financiera de la entidad que tendrán como finalidad establecer conclusiones y recomendaciones sobre el trabajo a realizarse.

Matemático

Este método se utilizará con el objeto de realizar cálculos y operaciones matemáticas con el cual se podrá obtener valores y resultados exactos de las operaciones que realiza la entidad.

Estadístico

Se empleará para realizar la representación gráfica de los resultados lo cuales se obtendrán al aplicar razones financieras y la interpretación de los resultados alcanzados.

TÉCNICAS

Observación

Esta técnica se la aplicará para reconocer el entorno en que se desarrolla la empresa, los directivos, empleados que están a cargo de la entidad con la finalidad de poder solicitar toda información requeriría para la aplicación de la evaluación financiera.

Entrevista

Esta técnica se la aplicará al gerente propietario de la empresa con el propósito de poder tener una visión global de la empresa enfocando aspectos financieros y económicos que permitan el desarrollo del presente trabajo de tesis.

Recolección Bibliográfica

Esta técnica permitirá la obtención y recolección de información de diferentes libros, folletos, documentos, publicaciones e internet, con el propósito de establecer un contraste teórico- práctico relacionados con la Evaluación Financiera

g. CRONOGRAMA

ACTIVIDAD / TIEMPO	ABRIL				MAYO				JUNIO				JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO.	■				■				■																															
2. EJECUCIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO													■				■																							
3. PRESENTACIÓN DEL BORRADOR DE TESIS																					■				■															
4. REVISIÓN FINAL																													■				■							
5. SUSTENTACIÓN PÚBLICA Y GRADUACIÓN																																	■							

h. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

Presupuesto

INGRESO	
APORTE ASPIRANTE	
María Judith Salinas Bravo	\$ 1.000,00
TOTAL	\$ 1.000,00
EGRESOS	
Elaboración del Proyecto de Tesis	120,00
Impresiones, copias bibliográficas y anillados	180,00
Internet	100,00
Pen Drive 32 Gb	40,00
Movilización	70,00
Útiles de oficina	100,00
Digitación y borrador de Tesis	150,00
Empastado de Tesis	140,00
Imprevistos	100,00
TOTAL	\$ 1.000,00

FINANCIAMIENTO

Los valores establecidos en el desarrollo del presente trabajo de tesis serán asumidos en su totalidad por la autora.

g. BIBLIOGRAFIA

REFERENCIAS IMPRESAS

- ✚ ARCHEL D. Pablo, LIZARRAGA D. Fermin, SANCHEZ A. Santiago, Cano R. Manuel. Estados Contables. Elaboracion, analisis e interpretacion. 3era Edicion . Madrid : Ediciones Pitamide (Grupo Anaya S.A), 2010.
- ✚ ARIAS A, Rosa Maria del Consuelo. "Análisis e interpretación de resultados". Mexico: Trillas, 2006.
- ✚ BACA URBINA, Gabriel. Evaluación de proyectos. Sexta edición. México: Editorial McGraw-Hill, 2010.
- ✚ Baena Toro, Diego. Analisis Financiero. Bogotá: Ecoe Ediciones, 2010.
- ✚ CAMPOS CARDENAS, Eliecer, Contabilidad Financiera. Contabilidad Financiera. Guayaquil- Ecuadpr: Campos, J., 2008.
- ✚ CARVALHO B., Javier Alonso. Estados Financieros; normas para la preparacion y presentacion. 2a. ed. Bogotá: Ecoe Ediciones, 2010.
- ✚ CORDOVA P., Marcial. "Gestion Financiera". Bogotá: Ecoe Ediciones, 2013.
- ✚ DIEGO, BAENA TORO. ANALISIS FINANCIERO. BOGOTÁ: ECOE EDICIONES, 2010.
- ✚ ESPEJO J., Beatris,. "Contabilidad General ". Loja: EDILOJA Cia. Ltda., 2013.

- ✚ ESTUPINAN G., Rodrigo y ESTIÑAN GAITAN, Orlando. "Análisis Financiero y de Gestión". Bogotá: Eco Ediciones, 2006.
- ✚ HERNANDEZ G., Jesus, Barron Mendoza, Maria Caridad,. "Contabilidad II Bachillerato". Mexico: Trillas, 2013.
- ✚ INFANTE VIRRAREAL, Arturo. Evaluación financiera. Bogotá: Editorial Norma, 2001.
- ✚ Joaquin, MORENO FERNANDEZ. Estados Financieros- Analisis y Interpretación. Cuarta Edición. Mexico: Edición Editorial E- Book, 2008.
- ✚ Lawrence, GITMAN. J. Administración Financiera. Mexico: Editorial Pearson Education, 2010.
- ✚ ORTIZ A., Héctor,. "Análisis Financiero Aplicado y Principios de Administracion Financiera". 14 va. Bogotá: Universidad del Externado de Colombia, Nomos Impresos, 2011.
- ✚ "Análisis Financiero Aplicado y Principios de Administracion Financiera". 14 va. Bogotá: Universidad del Externado de Colombia, Nomos Impresos, 2011.
- ✚ RODRIGO M., Leopoldo. "Análisis de Estados Financieros". Mexico: Mc. GRAW-HILL INTERAMERICANA EDITORES S.A., 2012.
- ✚ RODRIGUEZ M, Leopoldo. Analisis de Estados Financieros un enfoque en la toma de decisiones. Mexico: McGraw- Hill Interamericana Editores S.A., 2012.
- ✚ ROSS, Stephen A. Fundamentos de Finanzas Corporativas. Mexico: McGraw Hill Interamericana Editores S. A., 2006.

REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

- ✚ Superintendencia de compañías. 12 de Mayo de 2016.
<https://www.supercias.gov.ec/web/privado/marco%20legal/CODIFIC%20%20LEY%20DE%20COMPANIAS.pdf>.
- ✚ CONTABLE, UNIVERSIDAD EAFIT- CONSULTORIO. Boletín 7. s.f.
<http://www.eafit.edu.co/escuelas/administracion/consultorio-contable/Documents/boletines/contabilidad-finanzas/boletin7.pdf>
(último acceso: 17 de Mayo de 2016).
- ✚ <http://es.slideshare.net/guest133a5c/empresas-inmobiliarias-grupal-presentation>. 30 de Mayo de 2016.
- ✚ FEDERICO, BONILLA LI. EL VALOR ECONÓMICO AGREGADO EVA EN EL VALOR DEL NEGOCIO. 27 de 05 de 2016.

CONTENIDO

CERTIFICACION.....	ii
AUTORIA.....	iii
CARTA DE AUTORIZACION.....	iv
DEDICATORIA.....	vi
AGRADECIMIENTO.....	v
a. TÍTULO.....	1
b. RESUMEN.....	2
ABSTRACT.....	4
c. INTRODUCCIÓN.....	6
d. REVISIÓN DE LITERATURA.....	8
e . MATERIALES Y MÉTODOS.....	8
f. RESULTADOS.....	73
g. DISCUSIÓN.....	189
h. CONCLUSIONES.....	191
i. RECOMENDACIONES.....	193
j. BIBLIOGRAFIA.....	194
h. ANEXOS.....	197