



UNIVERSIDAD DE CUENCA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTABILIDAD SUPERIOR Y AUDITORÍA

***DISEÑO DE UN MANUAL DE ANÁLISIS FINANCIERO PARA LAS
EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL TIPO COMPAÑÍA LIMITADA DEL
SECTOR COMERCIAL DE LA CIUDAD DE CUENCA PERIODO 2013***

Tesis previa a la obtención del título de
CONTADOR PÚBLICO AUDITOR

AUTORES:

ESTEBAN ANDRÉS TOLEDO RIVERA

DARWIN MOISÉS QUITO SALINAS.

DIRECTOR:

ECO. JOSÉ PATRICIO AUCAY CABRERA

CUENCA - ECUADOR
2015



RESUMEN

La presente investigación está orientada al desarrollo de un manual de Análisis Financiero para las empresas inmobiliarias de la ciudad de Cuenca, debido a que no se cuenta con uno destinado específicamente para este sector, ya constituye un sector importante en el desarrollo del Ecuador, debido a que el mercado inmobiliario está constantemente impulsando la actividad económica, por ello existe cada vez un número mayor de inversionistas. En la Ciudad de Cuenca la actividad inmobiliaria muy numerosa, debido a la gran demanda de viviendas que existe por parte de cuencanos y de extranjeros jubilados que prefieren vivir sus días de retiro en esta ciudad.

El Análisis Financiero es un proceso de reflexión con el fin de evaluar la situación financiera actual y pasada de la empresa, así como los resultados de sus operaciones, con el objetivo principal de determinar, de la mejor manera posible, una estimación sobre la situación y los resultados futuros, es por ello que se consultó a los administradores de las diferentes inmobiliarias su opinión con respecto al análisis financiero y el uso de las razones financieras, y a su criterio, recomienden cuales son los más importantes al momento de efectuar el análisis y la toma de decisiones.

El manual de análisis financiero está conformado por un número determinado de técnicas e instrumentos analíticos a los estados financieros para deducir una serie de medidas y relaciones que son significativas y útiles para la toma de decisiones. Mediante esta herramienta se propone mejoras enfocadas a la reducción de procedimientos innecesarios y de aquellos que no aportan valor agregado para la empresa en lo referente a la determinación de la posición financiera, planeamiento del negocio y decisiones de inversión y financiamiento.

PALABRAS CLAVES

MANUAL, INMOBILIRIA, ANÁLISIS FINANCIERO, ESTADOS FINANCIEROS, RATIOS FINANCIEROS, ANÁLISIS HORIZONTAL, ANÁLISIS VERTICAL.



ABSTRACT

This presentation is an investigation focused on the development of a financial analysis manual for real estate companies in the city of Cuenca. The city does not have specific regulations because there are a large number of investors in the real estate market. Real estate practices are important in the development of Ecuador. Additionally, the real estate market is constantly driven by economic activity, however, there are a lot of citizens from Cuenca and foreign retirees who prefer to spend their retirement days in this city.

The financial analysis is a process of reflection with the goal to evaluate the financial situations of companies. The final objective of a financial analysis is to evaluate the current and past financial situation of a company to make the best recommendation possible toward the future of the company. The administrators of the different real estate companies can give their opinion based on the financial analysis, this analysis is used to rationalize the important projects and to make good decisions based on research.

The manual of the financial analysis is shaped with a great number of techniques and analytical instruments in the financial states in order to reduce a series of measures and relationships that are meaningful and useful to make decisions. Furthermore, it is a tool that proposes improvements focus on the reduction of unnecessary processes and the tools that do not contribute value added for the company in determining the financial position, planning of the business and decisions over investment and financing.

KEY WORDS

HANDBOOK, PROPERTY, FINANCIAL ANALYSIS, FINANCIAL STATEMENTS, FINANCIAL RATIOS, HORIZONTAL ANALYSIS, VERTICAL ANALYSIS.



CONTENIDO

RESUMEN	2
ABSTRACT.....	3
CLAUSULAS DE RESPONSABILIDAD	7
AGRADECIMIENTOS	10
DEDICATORIAS.....	11
INTRODUCCIÓN.....	13
CAPÍTULO I.....	15
ENTORNO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN EL CANTON CUENCA.	15
1.1 Historia del Sector Inmobiliario en el Ecuador.	15
1.1.1 Primera Etapa (Años 50s a 80s): Inicios Inmobiliarios.	15
1.1.2 Segunda Etapa (Años 80s a 90s): Proyectos Inmobiliarios Particulares y Banca Privada.	16
1.1.3 Tercera Etapa (Años 90s en adelante): Impulso de la Actividad Inmobiliaria.	17
1.2 Análisis del Mercado Inmobiliario en el Cantón Cuenca.	17
1.3 Evolución del Sector Inmobiliario en el Cantón Cuenca.	20
1.4 Características de las empresas inmobiliarias tipo Compañía Limitada.	21
1.5 Determinación de las empresas con mejor situación financiera.....	22
1.5.1 Metodología de Cálculo	22
CAPITULO II.....	25
INDICADORES FINANCIEROS DEL SECTOR INMOBILIARIO COMERCIAL.....	25
2.1 Identificación de los Índices Financieros Utilizados por las Empresas Inmobiliarias.	26
2.2 Análisis de la Contribución e Importancia de los Indicadores Financieros para el Desarrollo del Sector Inmobiliario.	33
2.3 Determinación de los principales indicadores que deben analizarse en las empresas inmobiliarias.	38
2.4 Jerarquización de los índices por su importancia para el sector inmobiliario.....	39
2.5 Sistematización de los Procedimientos.	40
CAPÍTULO III.....	42
DISEÑO DEL MANUAL DE ANALISIS FINANCIERO.	42
INDICE	45
Introducción.....	47
Objetivos	48
Importancia de la Información Financiera	49



4. Estados Financieros.....	50
4.1 Estado de Situación Financiera	52
4.2 Estado de Resultados Integral y Estado de Resultados	55
5. Análisis Financiero.....	56
5.1 Análisis Financiero De Los Estados Financieros Estandarizados.....	61
5.2 Indicadores Financieros Los indicadores financieros son el producto numérico, que resulta de la relación entre dos cifras o cuentas de los estados financieros. ...	73
6. Parámetros De Comparación Para Las Empresas Inmobiliarias Del Tipo Cia. Ltda. Del Sector Comercial De La Ciudad De Cuenca	74
7. Herramienta Metodológica de Análisis Financiero para las Empresas Inmobiliarias del Tipo Cia. Ltda. del Sector Comercial de la ciudad de Cuenca.	76
7.1 Indicadores De Liquidez	76
7.2 Indicadores De Rentabilidad Miden la eficiencia de gestión de una empresa en la generación de utilidades, a partir de las ventas que logre realizar y están expresados en porcentajes. Estos indicadores sirven para medir la rentabilidad de la empresa desde dos puntos de vista importantes:.....	79
7.3 Indicadores De Endeudamiento.....	87
7.4 Indicadores De Gestión	92
CAPÍTULO IV	96
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	96
CONCLUSIONES.....	96
RECOMENDACIONES.....	99
BIBLIGRAFIA.....	101
ANEXOS	105
DISEÑO DE TESIS	134
BIBLIOGRAFÍA	153



UNIVERSIDAD DE CUENCA
Fundada en 1867

Yo, Darwin Moisés Quito Salinas, autor de la tesis **DISEÑO DE UN MANUAL DE ANÁLISIS FINANCIERO PARA LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL TIPO COMPAÑÍA LIMITADA DEL SECTOR COMERCIAL DE LA CIUDAD DE CUENCA PERIODO 2013**, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, 29 de Septiembre de 2015



Darwin Moisés Quito Salinas

0105081798



UNIVERSIDAD DE CUENCA
Fundada en 1867

Yo, Darwin Moisés Quito Salinas, autor de la tesis **DISEÑO DE UN MANUAL DE ANÁLISIS FINANCIERO PARA LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL TIPO COMPAÑÍA LIMITADA DEL SECTOR COMERCIAL DE LA CIUDAD DE CUENCA PERIODO 2013**, reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de Publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de **CONTADOR PÚBLICO AUDITOR**. El uso que la Universidad de Cuenca hiciera de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor.

Cuenca, 29 de Septiembre de 2015



Darwin Moisés Quito Salinas

0105081798



UNIVERSIDAD DE CUENCA
Fundada en 1867

Yo, Esteban Andrés Toledo Rivera , autor de la tesis **DISEÑO DE UN MANUAL DE ANÁLISIS FINANCIERO PARA LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL TIPO COMPAÑÍA LIMITADA DEL SECTOR COMERCIAL DE LA CIUDAD DE CUENCA PERIODO 2013**, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, 29 de Septiembre de 2015



Esteban Andrés Toledo Rivera

0302227376



UNIVERSIDAD DE CUENCA
Fundada en 1867

Yo, Esteban Andrés Toledo Rivera , autor de la tesis **DISEÑO DE UN MANUAL DE ANÁLISIS FINANCIERO PARA LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL TIPO COMPAÑÍA LIMITADA DEL SECTOR COMERCIAL DE LA CIUDAD DE CUENCA PERIODO 2013**, reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de Publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de **CONTADOR PÚBLICO AUDITOR**. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor.

Cuenca, 29 de Septiembre de 2015



Esteban Andrés Toledo Rivera

0302227376



AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, nuestros más sinceros agradecimientos a Dios por darnos la vida y permitirnos levantarnos cada día con fuerza para seguir en adelante y cumplir nuestras metas y objetivos.

De la misma manera a nuestro director, economista José Patricio Aucay Cabrera, por la gran paciencia que ha tenido en el proceso de desarrollo del proyecto y sus conocimientos aportados que fueron de completa ayuda para la culminación de este proyecto.

A nuestra universidad por permitirnos ser parte de ella, para formarnos profesionalmente gracias a la ayuda de sus distinguidos y excelentes profesores que todos los días nos compartieron sus conocimientos.

A nuestras familias que nos han apoyado incondicionalmente desde nuestra infancia, educándonos y guiándonos para ser personas de bien, brindándonos amor y haciendo que en esta vida no nos falte nada.

Y finalmente, a nuestros compañeros, por su amistad, apoyo y consejos que nos han sabido brindar.



DEDICATORIA 1

A mis dos madres, Blanca Salinas y Guadalupe Bravo, por estar siempre a mi lado todos los días, brindándome su amor y llenándome de valores para ser una persona de bien.

A mi padre, Segundo Quito, por apoyarme en todas las decisiones que he tomado, por enseñarme a caer y levantarme para seguir en adelante, apoyándome en los estudios y deportes, y por compartir sus experiencias de vida y su buen sentido del humor, que me han llenado de muchas emociones.

A mis hermanas y hermano, Gaby, Balbi, Pauly, Lupis, Caro y Rolo, que siempre estuvieron pendientes en su hermano menor, por formar parte de mi vida y de los momentos que pasamos y los superamos cada día.

Atte.: Darwin



DEDICATORIA 2

Esta tesis se la dedico primeramente a mi Dios por darme la vida, permitirme seguir aquí y guiarme por el buen camino.

A mi familia quienes por ellos soy lo que soy.

Para mis padres, especialmente a mi madre por su apoyo, consejos, comprensión, amor, ayuda en los momentos difíciles, y por ayudarme con los recursos necesarios para estudiar. Me han dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi empeño, mi perseverancia y mi coraje para conseguir mis objetivos.

A mis hermanos por estar siempre presentes, ser un ejemplo, apoyarme y darme ánimos para poderme realizar.

Atte.: Andrés



INTRODUCCIÓN

La presente investigación se refiere al desarrollo de un manual de Análisis Financiero para las empresas inmobiliarias de la ciudad de Cuenca, debido a que no se cuenta con uno destinado específicamente para este sector.

La elaboración del manual contiene un conjunto de técnicas e instrumentos analíticos a los estados financieros para deducir una serie de medidas y relaciones que son significativas y útiles para la toma de decisiones. Un manual sigue cronológicamente los procesos y la forma en que estos deben realizarse, logrando una organización y ejecución precisa para la optimización del tiempo y eficiente elaboración del análisis financiero. Permite dotar de una herramienta técnica de análisis de los indicadores financieros relevantes, para realizar un procedimiento eficaz que proporcione información idónea para la toma de decisiones acertadas.

Esta herramienta busca proponer mejoras enfocadas a la reducción de procedimientos innecesarios, y, de aquellos que no aportan valor agregado para la empresa en lo referente a la determinación de la posición financiera, planeamiento del negocio y decisiones de inversión y financiamiento.

Este trabajo de investigación a fin de desarrollar un conjunto específico de herramientas para la elaboración y desarrollo del análisis financiero de las empresas inmobiliarias de tipo compañía limitada, se ha dividido en cuatro capítulos:

Capítulo uno: contiene la historia del sector inmobiliario en el Ecuador, sus inicios, proyectos y como ha intervenido en el Estado ecuatoriano en el impulso para el desarrollo de esta actividad económica, además de como se ha desarrollado y ha evolucionado específicamente en la ciudad de Cuenca. Por otra parte se revisa las características que tienen este tipo de empresas, así como las inmobiliarias que se encuentran mejor ubicadas dentro de este sector.

Capítulo dos: contiene la metodología utilizada para la determinación de la muestra de estudio. Los resultados obtenidos de la investigación realizada a las inmobiliarias de la ciudad de Cuenca, la apreciación e importancia que tiene el análisis financiero, así como de la determinación y jerarquización de las razones financieras según los resultados obtenidos.



Capítulo tres: se presenta el desarrollo del manual, el mismo que contiene la elaboración de conceptos, formulas, criterios de aceptación, ejemplos e interpretaciones.

Capítulo cuatro: presenta las conclusiones obtenidas como resultado del trabajo de investigación, así como también propone soluciones y recomendaciones para el desarrollo del sector empresarial inmobiliario de Cuenca.



CAPÍTULO I

ENTORNO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN EL CANTON CUENCA.

Este capítulo realiza un análisis de la historia del Sector Inmobiliario en el Ecuador y su evolución en el mercado, ¿Cómo fueron sus inicios?, ¿Cómo se desarrolló principalmente en la Ciudad de Cuenca? y ¿Cuáles fueron los principales proyectos que fueron el impulso de esta actividad? Además de cómo ha contribuido el sector objeto de estudio al PIB mediante las cuentas nacionales obtenidas del Banco Central del Ecuador. Presenta el desarrollo de las características de una empresa Inmobiliaria y las empresas con mejor situación financiera dentro de este ámbito.

1.1 Historia del Sector Inmobiliario en el Ecuador.

La historia del sector inmobiliario se divide en tres etapas según (EkosNegocios, 2011).

1.1.1 Primera Etapa (Años 50s a 80s): Inicios Inmobiliarios.

En estos años el mercado inmobiliario tuvo sus inicios, según (EkosNegocios, 2011) “las construcciones seguían los arquetipos¹ tradicionales, y por ello dificultaban la ejecución de obras a gran escala”. Con el paso del tiempo, las ciudades más importantes empiezan a expandirse bajo un esquema modernista gracias a la participación de los primeros ecuatorianos formados en las primeras escuelas de arquitectura, en Quito (1946), Guayaquil y Cuenca posteriormente.

En 1953 los primeros egresados de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Central de Quito fueron los arquitectos: Miguel Iturralde, Jorge Roura y César Burbano, entre algunos de sus profesores se puede nombrar a los Arquitectos Sixto Durán Ballén y Gilberto Gatto Sobral, este último, arquitecto uruguayo, que en 1947 había elaborado el primer plan Regulador para Cuenca, y también se encargó del diseño para el Palacio Municipal y la Casa de la Cultura. (Astudillo, 2014)

¹“Arquetipo (RAE): Modelo original y primario en un arte u otra cosa.”



En esta etapa, se dan los primeros planes de vivienda para las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca, en donde el Estado “a través de la creación del Sistema Mutualista (1962), la Junta Nacional de Vivienda (1973) y el Sistema de Seguridad Social, canalizaron la ejecución de estos programas dirigidos a la clase media”. (EkosNegocios, 2011)

En 1974 el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) al igual que la Junta Nacional de la Vivienda para promover los planes de vivienda a bajo costo importaron una cierta cantidad toneladas métricas de hierro detalladas en la Tabla 1.1

Tabla 1.1 Importación de Toneladas Métricas de Hierro

TM	FIRMA INTERNACIONAL
19.000	SUMITOMO DE JAPON
9.716	MARUBENT DE JAPON
16.000	NISSHO IWAI DE JAPON

Fuente: Banco Ecuatoriano de la Vivienda
Elaborado: Autores de la Investigación.

Con el pasar de los años “los conceptos de vida en comunidad se van incorporando y fortaleciendo debido al alto costo de la vivienda aislada, provocada por el alto valor y la escasez del suelo urbano. Debido a ello se empiezan a construir edificios en altura contribuyendo con su presencia a concentrar la atención en los estratos sociales y a transformar la imagen urbana de la ciudad”. (EkosNegocios, 2011).

1.1.2 Segunda Etapa (Años 80s a 90s): Proyectos Inmobiliarios Particulares y Banca Privada.

El desarrollo de esta etapa según (EkosNegocios, 2011) “se caracteriza por el papel que la banca privada asumió como ente crediticio y un direccionamiento de la vivienda hacia la clase media y alta. Los primeros proyectos inmobiliarios se ligan al desarrollo económico, que articula producción y circulación bajo un marco de transformación que experimentan las ciudades”.

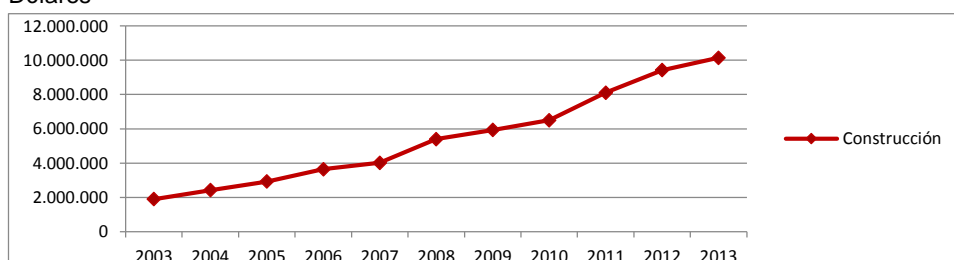
Esta etapa concluye debido a la crisis económica que sufrió del país a finales de los noventa, afectando al sector de la construcción, implícitamente el inmobiliario, y a otros sectores. Las consecuencias “fueron tasas de interés bancario elevadas, una exagerada variación en el costo del suelo urbano y el alto índice de la pobreza”. (Cerdas, Jiménez, & Valverde, 2006)

1.1.3 Tercera Etapa (Años 90s en adelante): Impulso de la Actividad Inmobiliaria.

En la crisis financiera y económica del país de 1999, la construcción fue uno de los sectores más afectados de la economía con un descenso en su producción del 24.9% (el PIB total decreció en 6.3% en ese año).

En esta etapa surge la dolarización, ofreciendo al país estabilidad y fortalecimiento de las empresas inmobiliarias, según (EkosNegocios, 2011) “debido principalmente al creciente volumen de divisas de los migrantes, cuyo interés se centra en adquirir bienes inmuebles como una manera de no perder su dinero y a la desconfianza en la banca privada”. A demás de las “políticas de financiamiento y ayuda del Estado a través del Bono de la Vivienda, los créditos hipotecarios que otorga el Seguro Social con bajas tasas de interés, han permitido que la demanda de vivienda para las clases media y alta se multiplique”. A partir del año 2000 el Estado se centra en sector de la construcción debido a que es uno de los que más aporta al PIB y que desde ese año ha estado evolucionando, como se puede observar en el Gráfico 1.1.

Gráfico 1.1 Valor Agregado Bruto De La Construcción / Producto Interno Bruto (PIB)-Miles De Dólares



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaborado: Autores de la Investigación.

1.2 Análisis del Mercado Inmobiliario en el Cantón Cuenca.

Según (Cáceres, 2012) durante el año 2011 se construyeron en Cuenca un total de 1.248.067 metros cuadrados. Esto es un incremento en la superficie construida del 35% respecto al 2010, año en que se edificaron 921.942 metros cuadrados. El presidente de ese gremio, Diego Monsalve, señala que el sector vive uno de los momentos más importantes en crecimiento, especialmente en lo que se refiere a edificación privada. Las construcciones privadas son las que impulsan al sector en la ciudad, especialmente las residenciales e industriales. La masiva edificación de condominios y obras para vivienda y la demanda de ampliación de plantas, bodegas y de espacios para oficinas en las industrias por parte de inmobiliarias convierten la construcción en uno de los primeros motores de la economía local.



Tabla 1.2: Valor Agregado de Actividades Inmobiliarias del cantón Cuenca con respecto a la provincia del Azuay.

CUENTAS CANTONALES DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS												
2009-2012												
MILES DE DOLARES												
AÑOS	2009			2010			2011			2012		
	CANTON	VALOR AGREGADO	PARTICIPACIÓN		VALOR AGREGADO	PARTICIPACIÓN		VALOR AGREGADO	PARTICIPACIÓN		VALOR AGREGADO	PARTICIPACIÓN
TERRITORIAL			NACIONAL	TERRITORIAL		NACIONAL	TERRITORIAL		NACIONAL	TERRITORIAL		NACIONAL
Camilo Ponce E.	62	0,0%	0,0%	111	0,0%	0,0%	2.806	0,6%	0,0%	3.345	0,8%	0,0%
Chordeleg	0	0,0%	0,0%	152	0,1%	0,0%	768	0,2%	0,0%	1.109	0,3%	0,0%
Cuenca	235.935	97,7%	3,3%	286.840	97,1%	3,6%	432.358	92,7%	4,9%	410.461	92,6%	4,2%
El Pan	0	0,0%	0,0%	229	0,1%	0,0%	896	0,2%	0,0%	705	0,2%	0,0%
Girón	6	0,0%	0,0%	13	0,0%	0,0%	1.814	0,4%	0,0%	2.569	0,6%	0,0%
Guachapala	0	0,0%	0,0%	222	0,1%	0,0%	398	0,1%	0,0%	512	0,1%	0,0%
Gualaceo	826	0,3%	0,0%	1.544	0,5%	0,0%	11.835	2,5%	0,1%	10.363	2,3%	0,1%
Nabón	0	0,0%	0,0%	189	0,1%	0,0%	500	0,1%	0,0%	662	0,1%	0,0%
Oña	131	0,1%	0,0%	191	0,1%	0,0%	162	0,0%	0,0%	237	0,1%	0,0%
Paute	457	0,2%	0,0%	743	0,3%	0,0%	5.619	1,2%	0,1%	5.197	1,2%	0,1%
Pucará	0	0,0%	0,0%	213	0,1%	0,0%	1.118	0,2%	0,0%	916	0,2%	0,0%
San Fernando	0	0,0%	0,0%	246	0,1%	0,0%	905	0,2%	0,0%	668	0,2%	0,0%
Santa Isabel	2.466	1,0%	0,0%	2.751	0,9%	0,0%	3.267	0,7%	0,0%	2.101	0,5%	0,0%
Sevilla De Oro	1.447	0,6%	0,0%	1.781	0,6%	0,0%	987	0,2%	0,0%	1.331	0,3%	0,0%
Sigsig	90	0,0%	0,0%	179	0,1%	0,0%	2.750	0,6%	0,0%	3.224	0,7%	0,0%
TOTAL AZUAY	241.419,43	100%	3,3%	295.404,41	100%	4%	466.184,58	100%	5,3%	443.400,23	100%	4,6%
TOTAL NACIONAL	7.220.427,00		100%	7.953.461,00		100%	8.841.218,00		100%	9.671.867,00		100%

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaborado: Autores de la Investigación.

² Valor Agregado: Representa la contribución de las actividades inmobiliarias por cantón de la provincia del Azuay.

³ Participación Territorial: Representa la participación de las actividades inmobiliarias por cantón de la provincia del Azuay.

⁴ Participación Nacional: Representa la participación de actividades inmobiliarias de todo el Ecuador.



El mercado inmobiliario de la provincia del Azuay en el periodo 2009 - 2012 creció en todos sus cantones, pero el cantón Cuenca es el que contribuye más al valor agregado a nivel provincial, según datos obtenidos del Banco Central del Ecuador, en Cuentas Nacionales subíndice Cuentas Provinciales del periodo 2009-2012, como se puede observar en la Tabla 1.2.

En cuanto a la participación territorial de actividades inmobiliarias del Azuay, en el año 2009 el valor agregado que aporta el cantón Cuenca fue de 235.935 miles de dólares, que representa el 97,7% de participación territorial con respecto al resto de cantones de la Provincia.

Para el año 2010 el valor agregado del cantón Cuenca incremento a 286.840 miles de dólares, pero su participación territorial tuvo una disminución mínima pasando al 97,1%, esto sucedió debido a que la participación de los demás cantones se incrementó.

En el 2011 de igual manera se incrementó el valor agregado del cantón Cuenca a 432.358 miles de dólares y su participación disminuyo a 92,7% principalmente por el incremento de la participación de los cantones Camilo Ponce Enríquez, Girón y el Sigsig.

Sin embargo en el año 2012 el valor agregado que contribuye el cantón Cuenca sigue incrementándose pasando a 476.461 miles de dólares y su participación de igual manera aumento siendo de 93,5%, esto ocurrió especialmente por la disminución de la participación territorial de los cantones de Santa Isabel y San Fernando.

El crecimiento del mercado inmobiliario y del valor agregado que contribuye el cantón Cuenca se evidencia en el aumento de número de empresas dedicadas actividades inmobiliarias que según datos de la Superintendencia de Compañías, en 10 años las empresas dedicadas a la construcción se incrementaron en 104%; en el año 2000 existían 1.761 empresas y para el 2010 sobrepasaron las 3.500. En el mismo periodo, las empresas dedicadas a actividades inmobiliarias aumentaron en 87%, de 10.600 a 19.800 empresas, por lo que representan el 31% del total de empresas ecuatorianas, datos que pronostican seguirán la misma tendencia. (Monica, 2011)

La expansión de las empresas inmobiliarias se produce por el déficit habitacional del país que sumado a la oferta crediticia de instituciones como el Banco del



Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y la banca privada, ha incentivado a que las empresas inmobiliarias y constructoras emprendan cada vez más proyectos habitacionales destinados a satisfacer la demanda que existe en el país.

1.3 Evolución del Sector Inmobiliario en el Cantón Cuenca.

La expansión del sector inmobiliario se da desde el periodo del boom petrolero en el país (1972 - 1982) según (EkosNegocios, 2011), las inversiones se priorizan en Quito, Guayaquil y Cuenca, cuya manifestación física fue la infraestructura vial y nuevos desarrollos urbanos realizados para la clase media y alta, así como la migración rural – urbana hacia estas ciudades. En ese entonces un factor relevante fue la población contenida en ellas, Guayaquil, Quito y Cuenca, representaban en conjunto, el 35% de la población total del país (16%, 15% y 3,5% respectivamente). Así mismo, en conjunto poseen el 46% de la población urbana del país, lo que evidencia un nivel de urbanización por encima de las ciudades restantes.

El negocio inmobiliario desde aquel periodo ha ido creciendo constantemente cada vez con nuevos proyectos para satisfacer la demanda, la misma que ha incrementado por necesidades de las personas, facilidades crediticias y un factor interesante que incidió en este crecimiento fue que desde el año 2009 al 2013 la revista internacional living reconoció a Ecuador como el mejor lugar para retirarse por el bajo nivel del costo de la vida, clima, las personas, la aventura, el turismo, infraestructura y servicios médicos, lo cual atraído a los extranjeros jubilados, de los cuales la mayor parte radican en Cuenca, seguida por Cotacachi, Quito y Vilcabamba.

Cuenca es una ciudad que se desarrolla con mucha fuerza y cada vez tiene más importancia, cuenta con hotelería de calidad, buenos servicios públicos, infraestructura física, servicios financieros, sistemas de salud, de telecomunicaciones, entre otros. La “Atenas de los Andes” se ha convertido en un lugar ideal para vivir, por ello es un paraíso para los jubilados extranjeros. (Rosero, 2013)

Pero la presencia de los jubilados extranjeros radicados en Cuenca puede generar cambios en la economía cuencana, debido a que estas personas al tener mayores recursos económicos están dispuestos a pagar precios mucho más altos de lo que



realmente están evaluadas las viviendas, encareciendo el precio de las viviendas, por ejemplo, a un norteamericano se puede vender una casa cotizada en \$80.000 por un valor de \$100.000.

Para los representantes del sector inmobiliario, estos casos no son muy frecuentes, pero están conscientes de que sí existe un alza en el precio de las viviendas, especialmente si un extranjero es el interesado en comprarlas.

Según el Departamento de Censos y Movimiento Migratorio, tan solo en el primer semestre del año 2011 ingresaron cerca de 700 extranjeros. De estos se estima que un 25% correspondieron a la tercera edad, quienes han decidido culminar su última etapa de vida en el cantón Cuenca. En total se estimó que en este año, hubo alrededor de 4.000 extranjeros que optaron por vivir en Cuenca, de los cuales un 85% fueron de Norteamérica. (Carpio, 2011)

En la actualidad para el año 2015 según la cámara de comercio de Cuenca, se estima que en el cantón Cuenca residen cerca de 5.000 extranjeros, de los cuales 95% son de Norteamérica. (B, 2015).

1.4 Características de las empresas inmobiliarias tipo Compañía Limitada.

La finalidad de estas empresas es obtener una ganancia por la negociación de espacios que satisfagan las necesidades y expectativas de las personas para vivir o trabajar en un ambiente de seguridad, bienestar y de calidad. A continuación se presentan las características principales de las empresas inmobiliarias:

- ✓ **Comercializan Inmuebles:** Se dedican a la compra y venta de bienes inmuebles (casas, departamentos, comercios, terrenos, etc.).
- ✓ **Obtienen Comisiones:** Reciben un porcentaje por la venta o negocio de inmuebles, el mismo que es establecido a criterio personal de cada empresa.
- ✓ **Prestan Servicios:** Como alquileres, gestión de créditos hipotecarios, asesoramiento inmobiliario, tasaciones de propiedades. (Patiño, 2012)

Las operaciones que suele realizar una inmobiliaria son:

- ✚ Compraventa de inmuebles.
- ✚ Alquiler y/o arrendamiento de inmuebles.
- ✚ Loteos en general
- ✚ Remates judiciales o comerciales.
- ✚ Gestiones de administración de propiedades.
- ✚ Construcción de inmuebles para su venta.



1.5 Determinación de las empresas con mejor situación financiera.

La Superintendencia de Compañías facilita un listado de empresas del tipo Cía. Ltda. Del sector comercial de la ciudad de Cuenca que realizan actividades inmobiliarias en general, mas no un listado específico por cada operación que realizan las empresas inmobiliarias, es decir, dicho listado incluye a las empresas que realizan una o más de las siguientes operaciones (dentro de lo que considera como una actividad inmobiliaria): arrendamiento, alquiler, compra y venta, construcción y administración de bienes inmuebles. **(Ver Anexo N° 1)**

Para la determinación de las empresas inmobiliarias con mejor situación financiera, la Superintendencia de Compañías recomienda considerar las empresas activas que presentaron su información financiera completa en formularios NIIF al 31 de diciembre de 2013, excluyendo aquellas empresas que se dedican solamente al alquiler o arrendamiento de bienes muebles. **(Ver Anexo N° 2)**

La investigación está desarrollada en base al año 2013 ya que es la información más actual que dispone la Superintendencia de Compañías. Así mismo excluye a las empresas dedicadas solamente al alquiler o arrendamiento de bienes muebles porque con una investigación previa, los resultados señalan que las empresas que se dedican solamente a esta actividad no necesitan de análisis financiero por la razón de que sus administradores consideran que no amerita el negocio **(Ver Anexo N° 3)**

1.5.1 Metodología de Cálculo

El manual está desarrollado en base al método utilizado por la Superintendencia de Compañías para elaborar el ranking empresarial del Ecuador. A continuación detalla el procedimiento del método de cálculo utilizado para la determinación de las empresas inmobiliarias financieramente mejor ubicadas:

- 1)** Se consideraron las compañías activas que presentaron su información financiera completa en formularios NIIF al 31 de diciembre de 2013 (37 inmobiliarias).
- 2)** Las variables económicas – financieras seleccionadas de las empresas inmobiliarias de la ciudad de Cuenca son: activos (a), patrimonio (p) e ingresos (i);

3) Ranking de las diez mejores empresas inmobiliarias de acuerdo al monto total de sus activos, patrimonio e ingresos.

Tabla 1.3 Ranking de las 10 primeras Inmobiliarias por Activos.

	NOMBRE DE EMPRESA	ACTIVOS
1	INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA.	11.602.614,48
2	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA. LTDA.	7.728.238,25
3	INSERKOTA CIA. LTDA.	7.115.075,47
4	INMOBILIARIA PROHABIT CIA. LTDA.	4.906.317,93
5	RETLAND CIA. LTDA.	4.308.830,26
6	INMOBILIARIA INMOYAYAS C LTDA	3.058.886,73
7	SERVICIOS Y COMERCIO VIOLETA COMVIOSEY CIA. LTDA.	2.918.707,40
8	CORDOVA PALACIOS INM. CIA. LTDA.	2.792.535,65
9	CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	2.550.404,41
10	INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.	2.328.107,27

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado: Autores de la Investigación

Como se puede observar en la Tabla 1.3, presentan el ranking de las diez empresas inmobiliarias acorde al valor total de sus activos (**Ver Cuadro Completo en Anexo N° 4**).

Tabla 1.4 Ranking de las 10 primeras Inmobiliarias por Patrimonio.

	NOMBRE DE EMPRESA	PATRIMONIO
1	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA. LTDA.	7.053.680,23
2	INMOBILIARIA PROHABIT CIA. LTDA.	4.901.858,66
3	INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA.	4.107.713,78
4	INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.	2.231.201,38
5	INSERKOTA CIA. LTDA.	1.300.908,16
6	RETLAND CIA. LTDA.	1.243.579,35
7	INMOBILIARIA PALVINCE INMOPALVINCE C. LTDA.	944.182,75
8	CORDOVA PALACIOS INM. CIA. LTDA.	939.906,68
9	SERVICIOS Y COMERCIO VIOLETA COMVIOSEY CIA. LTDA.	825.847,43
10	CONSTRUARIAS CIA. LTDA.	776.712,83

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado: Autores de la Investigación.

La tabla 1.4 muestra el ranking de las diez empresas inmobiliarias mejor ubicadas de acuerdo a su patrimonio. (**Ver Cuadro Completo en Anexo N° 5**).

Tabla 1.5 Ranking de las 10 primeras Inmobiliarias por Ingresos.

	NOMBRE DE EMPRESA	INGRESOS
1	CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	5.992.972,07
2	RETLAND CIA. LTDA.	4.212.703,32
3	CORDOVA PALACIOS INM. CIA. LTDA.	3.356.447,43
4	INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA.	3.319.904,87
5	INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C.LTDA.	1.987.080,54
6	INSERKOTA CIA. LTDA.	1.120.936,85
7	CONSTRUARIAS CIA. LTDA.	900.117,24
8	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA. LTDA.	542.729,07
9	INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA	510.481,85
10	INMOBILIARIA LEON-TOSI CIA. LTDA.	464.499,09

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado: Autores de la Investigación.

En la Tabla 1.5, en el que constan las diez empresas inmobiliarias mejor ubicadas de acuerdo a sus ingresos. **(Ver Cuadro Completo en Anexo N° 6).**

- 4) Ranking general de empresas inmobiliarias de la ciudad de Cuenca, de acuerdo a la posición que se encuentran con respecto a las tres variables económicas – financieras evaluadas.

Tabla 1.6 Ranking General de las Inmobiliarias de Cuenca

TOTAL EMPRESAS INMOBILIARIAS		Ranking por:			TOTAL
		(a)	(p)	(i)	
1	INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA.	1	3	4	8
2	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA. LTDA.	2	1	8	11
3	RETLAND CIA. LTDA.	5	6	2	13
4	INSERKOTA CIA. LTDA.	3	5	6	14
5	CORDOVA PALACIOS INM. CIA. LTDA.	8	8	3	19
6	INMOBILIARIA PROHABIT CIA. LTDA.	4	2	16	22
7	CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	9	17	1	27
8	INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C.LTDA.	11	11	5	27
9	SERVICIOS Y COMERCIO VIOLETA COMVIOSEY CIA. LTDA.	7	9	12	28
10	CONSTRUARIAS CIA. LTDA.	12	10	7	29

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado: Autores de la Investigación.

En esta tabla presenta el ranking general de las Inmobiliarias de Cuenca, para su entendimiento a continuación se explica, como se fueron ubicando en los diferentes rankings.

En la Tabla 1.6, el primer lugar de este ranking general de inmobiliarias de la ciudad de Cuenca se encuentra la Inmobiliaria INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA, que en referencia al ranking por activos (a), es la inmobiliaria que se ubica en la posición número uno (ver cuadro N° 2), en el ranking por patrimonio (p), se encuentra en tercer lugar (ver cuadro N° 3), y en el ranking por Ingresos (i), se encuentra ubicada en cuarta posición (ver cuadro N° 4). En la columna de Total se encuentra la sumatoria de las ubicaciones obtenidas en los 3 diferentes rankings, y mediante este total permite dar un posicionamiento para el ranking general de inmobiliarias de la ciudad de Cuenca. **(Ver Cuadro Completo en Anexo N° 7).**

CAPITULO II

INDICADORES FINANCIEROS DEL SECTOR INMOBILIARIO COMERCIAL.

Este capítulo revisa la metodología utilizada para la determinación de la muestra probabilística de la investigación, así como de los resultados obtenidos del análisis al sector inmobiliario, entre ellos, los indicadores financieros más utilizados, los de mayor y menor importancia. De la misma manera determina la trascendencia que tiene el análisis financiero en relación a las empresas encuestadas.

Determinación Metodológica de la Muestra

La determinación de la muestra de estudio para el desarrollo de la investigación del manual, utilizó el Muestreo Probabilístico Aleatorio Simple, que según (Jany Castro & Rosero, 2000) dice que “puede seleccionar una muestra de este tipo cuando se dispone de una lista total de elementos circunscritos a una población determinada, y se selecciona de manera aleatoria el número de elementos que van a integrar la muestra” (Pág. 99). Formulas:

$$n = \frac{n_0}{1 + \frac{n_0}{N}} \quad ; \quad n_0 = \frac{Z^2 S^2}{e^2}$$

n = Tamaño de la Muestra

n_0 = Primera Aproximación (Muestra si N fuera Infinito)

N = Población = 37 Inmobiliarias Tipo Compañía Limitada

Z = Margen de Confiabilidad = 90% (Corresponde a 1.65 Desviaciones Estándar)

S = Desviación Estándar = 0,307793505625546

e = Error de Estimación = 10%

$$n_0 = \frac{(1,65)^2 (0,307793505625546)^2}{(0,1)^2} \quad n_0 = 26$$

$$n = \frac{26}{1 + \frac{26}{37}} \quad n = 15$$

El cálculo de la primera aproximación en caso de si N fuera infinito, con un 90% de confianza y un error de estimación del 10%, con una desviación estándar de 0,307793505625546 calculada mediante el programa SPSS en base a una



pregunta piloto, la misma que fue “¿las empresas inmobiliarias realizan o no análisis financiero?”

Una vez determinado n_o , procede al cálculo de la muestra mediante la fórmula del muestreo probabilístico aleatorio simple, con una población de 37 empresas inmobiliarias de tipo compañía limitada que presentaron la información financiera al 31 de diciembre del 2013, el resultado fue una muestra de 15 empresas, la misma que se utilizó para el levantamiento y tabulación de la información necesaria para la investigación mediante encuestas. **(Ver Anexo N° 8)**

2.1 Identificación de los Índices Financieros Utilizados por las Empresas Inmobiliarias.

El desarrollo del manual de análisis financiero se basa en una investigación mediante encuestas realizadas al sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca, con el objetivo de fortalecer la toma de decisiones de los empresarios de este sector de la economía. La investigación presenta la opinión de los gerentes sobre los indicadores financieros que consideran pertinentes en sus análisis, para la toma de decisiones y el crecimiento del sector inmobiliario.

A continuación el proyecto expone los resultados obtenidos sobre la aplicación de los indicadores financieros por parte de las inmobiliarias:

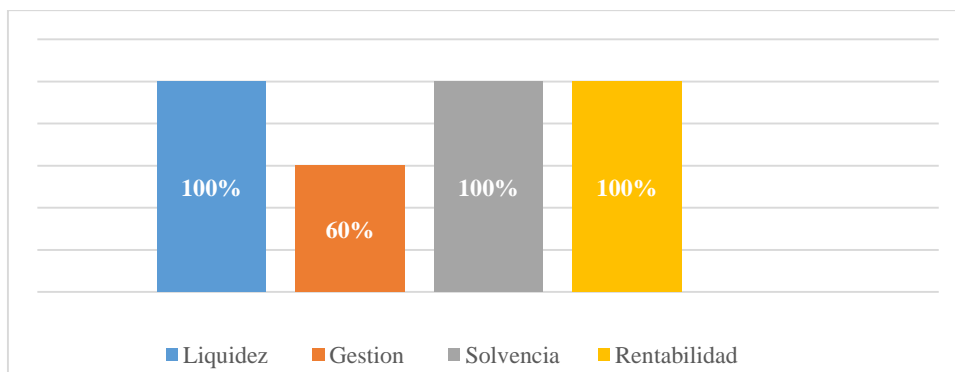
Tabla 2.1 Aplicación de los Grupos de Indicadores Financieros.

Grupo de Indicadores	Respuesta			
	Si		No	
Liquidez	15	100%	0	0%
Solvencia	15	100%	0	0%
Gestión	9	60%	6	40%
Rentabilidad	15	100%	0	0%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015

Elaborado: Autores de la Investigación

Gráfico 2.1 Aplicación de los Grupos de Indicadores Financieros



Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015

Elaborado: Autores de la Investigación

Los resultados de la información levantada de la Tabla 2.1 y el Grafico 2.1 determina que los principales grupos de indicadores financieros que las empresas inmobiliarias consideran en su análisis financiero para la toma de decisiones son:

- ✚ Los indicadores de liquidez con una aplicación del 100% por parte de las empresas encuestadas son muy importantes en el análisis financiero, debido a que sirven para medir y establecer la facilidad o dificultad que tienen las inmobiliarias para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo a partir de sus activos a corto plazo, es por ello que las empresas inmobiliarias, al momento de realizar su análisis, siempre los tienen en cuenta.
- ✚ Indicadores de solvencia con un 100% de aplicación, dan cuenta sobre el grado y de la forma que participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa, así como también permiten establecer el riesgo que asumen los dueños y acreedores de las inmobiliarias, y la conveniencia o inconveniencia del endeudamiento.
- ✚ Los ratios de rentabilidad establecen el grado de beneficios generados para los accionistas y a su vez el retorno de la inversión a través de las utilidades generadas, para las empresas inmobiliarias de la ciudad de Cuenca este grupo de indicadores es fundamental en el momento de realizar el análisis de sus Estados Financieros con el 100% de su aplicación.
- ✚ Los indicadores de gestión en la investigación obtienen el 60% de aplicación, tienen por finalidad de medir la eficiencia con la cual las inmobiliarias están utilizando sus recursos para generar flujos de efectivo, por ello, todos aquellos activos que posea una empresa deben ayudar en su gran mayoría al logro de los objetivos financieros, de tal forma que mediante estos indicadores permitirá a las empresa a no tener activos que no generen beneficios.

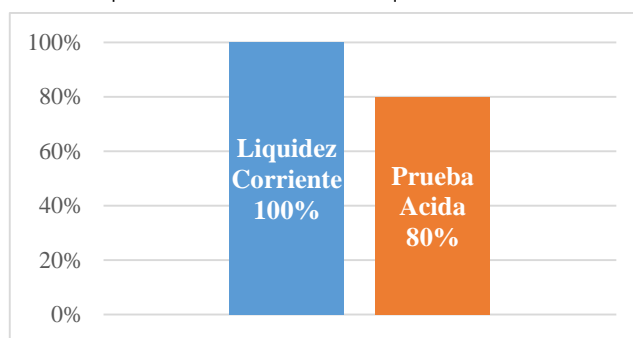
Tabla 2.2 Aplicación de los Indicadores de Liquidez

Indicador	Respuesta			
	Si		No	
Liquidez Corriente	15	100%	0	0%
Prueba Acida	12	80%	3	20%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015

Elaborado: Autores de la Investigación

Grafico 2.2 Aplicación de los Indicadores de Liquidez



Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015
Elaborado: Autores de la Investigación

La tabla 2.2 y gráfico 2.2, determina que los principales indicadores financieros de liquidez considerados por las empresas inmobiliarias son:

- ✚ La liquidez corriente⁵, relaciona activos corrientes y a los pasivos corrientes, con el objetivo de conocer en qué proporción las deudas a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes. Representa una de las razones más usadas en el análisis de los Estados Financieros en cuanto se refiere a liquidez, por ello en este estudio tiene una aprobación del 100% de la muestra estudiada.
- ✚ La prueba ácida⁶ obtiene un 80% de aplicación, este índice tiene por objetivo el de examinar la capacidad de la empresa para cancelar sus obligaciones corrientes, a partir de sus activos corrientes pero sin depender de la venta de sus inventarios. Un 20% selecciona que no utiliza este indicador puesto que las empresas que administran son inmobiliarias que sus inventarios les representan casi la totalidad de su activo corriente, y por ello no consideran calcularlos.

Tabla 2.3 Aplicación de los Indicadores de Solvencia

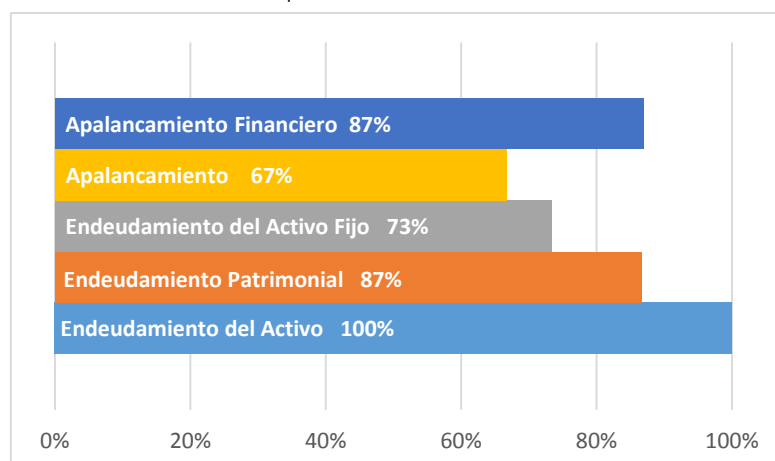
Indicador	Respuesta			
	Si		No	
Endeudamiento del Activo	15	100%	0	0%
Endeudamiento Patrimonial	13	87%	2	13%
Endeudamiento del Activo Fijo	11	73%	4	27%
Apalancamiento	10	67%	5	33%
Apalancamiento Financiero	13	87%	2	13%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015
Elaborado: Autores de la Investigación

⁵ Liquidez Corriente: Mide la capacidad de la empresa para cumplir sus obligaciones a corto plazo. (GITMAN & ZUTTER, 2012)

⁶ Prueba Ácida: Es similar a la liquidez corriente, con la excepción de que excluye el inventario, que es comúnmente el activo corriente menos líquido. (GITMAN & ZUTTER, 2012)

Gráfico 2.3 Aplicación de los Indicadores de Solvencia



Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015
 Elaborado: Autores de la Investigación

Los resultados de la tabla 2.3 y gráfico 2.3 señalan que los principales indicadores financieros de solvencia o endeudamiento aplicados por las inmobiliarias son:

- ✚ El endeudamiento del activo cuenta con el 100% de utilización, debido a que este ratio da a conocer a la empresa su nivel de autonomía financiera, en el sector inmobiliario en su gran mayoría tiene un nivel de deudas elevado, debido a que requieren adquirir propiedades para obtener una revalorización después de un tiempo y venderlas obteniendo un porcentaje de ganancia mayor.
- ✚ El endeudamiento patrimonial⁷ con 87% de aplicación, ayuda a conocer quiénes son los que financian mayormente a la empresa, dando a conocer el origen de los fondos ya sean pertenecientes a la empresa o a terceros, e indica si el patrimonio es o no suficiente. El 13% de los encuestados no utilizan el cálculo de este indicador puesto que hay inmobiliarias familiares o que pertenecen a una sola familia, las mismas que prefieren el autofinanciamiento.
- ✚ El endeudamiento del activo fijo con 73%, señala la relación entre el patrimonio y el activo, este ratio permite conocer el porcentaje de Activo fijo que pudo haber sido financiado por los dueños del negocio. El 27% no considera el cálculo de este indicador, puesto que sus activos fijos no son representativos y no lo consideran de gran importancia, para la toma de decisiones.

⁷ Endeudamiento Patrimonial: Este indicador “mide el grado de compromiso del patrimonio para con los acreedores de la empresa”. (SC, 2015)

- El apalancamiento⁸ determina el nivel de apoyo del patrimonio a la inversión realizada en activos, en este estudio, la utilización de este indicador es del 67%, por otra parte, el 33% no considera el cálculo de este indicador, simplemente porque no los consideran de gran importancia.
- El apalancamiento financiero⁹ en este estudio obtuvo el 87% de utilización por parte de las empresas inmobiliarias, debido que este indicador es utilizado para conocer en qué cantidad eleva la rentabilidad financiera la utilización de deudas, el 13% no considera su utilización puesto que hay inmobiliarias en las que sus accionistas o dueños prefieren seguir invirtiendo antes que recurrir al financiamiento externo.

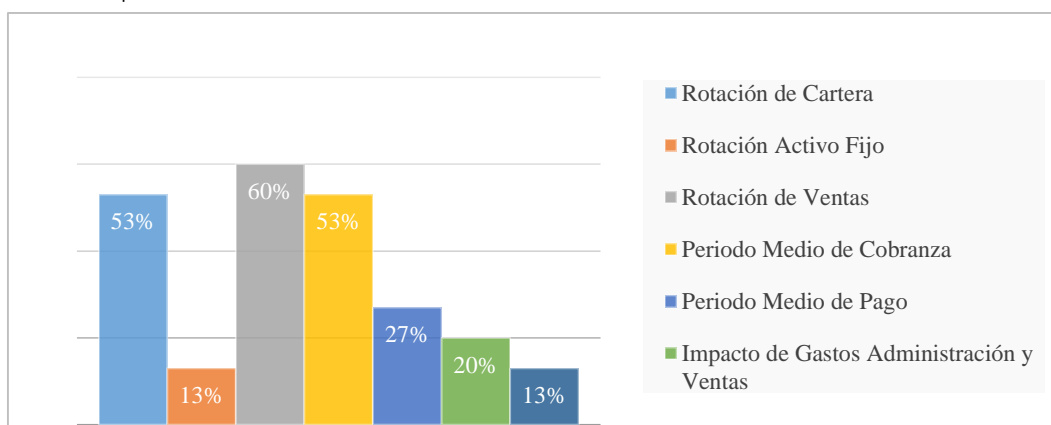
Tabla 2.4 Aplicación de los Indicadores de Gestión

Indicador	Respuesta			
	Si		No	
Rotación de Cartera	8	53%	7	47%
Rotación Activo Fijo	2	13%	13	73%
Rotación de Ventas	9	60%	6	40%
Periodo Medio de Cobranza	8	53%	7	47%
Periodo Medio de Pago	4	27%	11	73%
Impacto de Gastos Administración y Ventas	3	20%	12	80%
Impacto de Carga Financiera	2	13%	13	87%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015

Elaborado: Autores de la Investigación

Gráfico 2.4 Aplicación de los Indicadores de Gestión



Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015

Elaborado: Autores de la Investigación

En la tabla 2.4 y gráfico 2.4 la investigación determina que los principales indicadores financieros de gestión aplicados por las inmobiliarias son:

⁸ Apalancamiento: “Determina el grado de apoyo de los recursos internos de la empresa sobre recursos de terceros”. (SC, 2015)

⁹ Apalancamiento Financiero: “Expresa el efecto del endeudamiento sobre los beneficios alcanzados”. (Pereira, 2011)



- ✚ La rotación de ventas¹⁰ obtuvo el 60% de aplicación, mediante este indicador las inmobiliarias pueden medir la efectividad de la administración.
- ✚ La rotación de cartera¹¹ 53%, este indicador financiero muestra la relación existente entre las ventas y las cuentas por cobrar para determinar la velocidad con que se cobran las ventas a crédito.
- ✚ El periodo medio de cobranza¹² se expresa en días y tiene por objetivo medir la capacidad que poseen las inmobiliarias para recuperar el dinero de sus ventas, en este estudio se obtuvo un resultado del 53%.
- ✚ El periodo medio de pago¹³ con el 27%, al contrario que el periodo medio de cobro, este indicador ayuda a conocer el número de días que una inmobiliaria tarda en cancelar sus obligaciones a corto plazo.
- ✚ Impacto de gastos administración y ventas¹⁴ con el 20% de aplicación, este indicador determina la incidencia que tienen los gastos operativos sobre las ventas.
- ✚ La rotación activo fijo¹⁵ indica la cantidad de unidades monetarias obtenidas en ventas por cada unidad monetaria invertida en activos fijos, el resultado obtenido es del 13%, con este resultado se puede observar que gran parte de las inmobiliarias lo consideran de poca importancia en su análisis financiero.
- ✚ El impacto de carga financiera¹⁶ con 13%, mediante este indicador las inmobiliarias pueden determinar el porcentaje de las ventas que se está destinando o se va a destinar para cancelar los gastos financieros.

¹⁰ Rotación de Ventas: “Mide la eficiencia en la utilización del activo total, que indica también el número de veces que, en un determinado nivel de ventas, se utilizan los activos”. (SC, 2015)

¹¹ Rotación de Cartera: “Muestra el número de veces que las cuentas por cobrar giran, en promedio, en un periodo determinado de tiempo, generalmente un año”. (Pereira, 2011)

¹² Periodo Medio de Cobranza: “Tiempo promedio que se requiere para cobrar las cuentas”. (GITMAN & ZUTTER, 2012)

¹³ Periodo Medio de Pago: “Tiempo promedio que se requiere para pagar las cuentas”. (GITMAN & ZUTTER, 2012)

¹⁴ Impacto de Gastos Administración y Ventas: “Indica la relación entre los gastos operacionales y las ventas”. (Pereira, 2011)

¹⁵ Rotación de Activo Fijo: “La rotación de activo fijo muestra las ventas generadas por cada unidad monetaria invertida en bienes duraderos”. (Pereira, 2011)

¹⁶ Impacto de la Carga Financiera: “Su resultado indica el porcentaje que representan los gastos financieros con respecto a las ventas o ingresos de operación del mismo período, es decir, permite establecer la incidencia que tienen los gastos financieros sobre los ingresos de la empresa”. (SC, 2015)

A lo largo de la revisión de los indicadores de gestión la investigación determina que en el estudio realizado, las empresas inmobiliarias de la ciudad de Cuenca no los consideran con gran importancia al momento de la toma de decisiones.

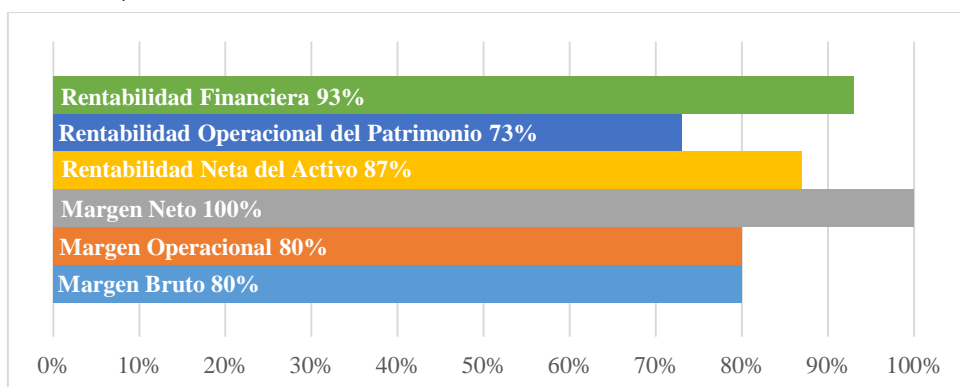
Tabla 2.5 Aplicación de los Indicadores de Rentabilidad

Indicador	Respuesta			
	Si		No	
Margen Bruto	12	80%	3	20%
Margen Operacional	12	80%	3	20%
Margen Neto	15	100%	0	0%
Rentabilidad Neta del Activo	13	87%	2	13%
Rentabilidad Operacional del Patrimonio	11	73%	4	27%
Rentabilidad Financiera	14	93%	1	7%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015

Elaborado: Autores de la Investigación

Grafico 2.5 Aplicación de los Indicadores de Rentabilidad



Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015

Elaborado: Autores de la Investigación

La rentabilidad es considerada importante y fundamental no solo en las empresas inmobiliarias sino en todas las empresas con fines de lucro, ya que revelan la efectividad de la administración y la eficiencia de las operaciones empresariales para generar utilidades. La tabla 2.5 y grafico 2.5 muestra los indicadores de rentabilidad aplicados por las empresas inmobiliarias, detallados a continuación:

- ✚ El margen bruto¹⁷ con el 80% de aplicación, ayuda a conocer la rentabilidad que muestran las ventas con relación al costo de ventas.
- ✚ El margen operacional¹⁸ con el 80%, este indicador representa las utilidades “puras” ganadas por cada dólar de ventas, es decir, constituye la rentabilidad de la razón de ser de la empresa.

¹⁷ Margen Bruto: “Mide en forma porcentual la proporción del ingreso que le queda a la empresa luego de cubrir todos sus costos de ventas”. (Sanchez, 2015)

¹⁸ Margen Operacional: “Mide el porcentaje que queda de cada dólar de ventas después de que se dedujeron todos los costos y gastos operativos, excluyendo los intereses e impuestos”. (GITMAN & ZUTTER, 2012)

- ✚ El margen neto¹⁹ muestra la relación existente entre la utilidad neta sobre las ventas, el mismo que indica la rentabilidad neta de la empresa. En este indicador se obtuvo el 100% de aplicación.
- ✚ La rentabilidad neta del activo²⁰ tiene el 87%, muestra el rendimiento de la gestión de la empresa en la generación de utilidades a partir del manejo de los activos totales.
- ✚ La rentabilidad operacional del patrimonio²¹ con el 73% de aplicación, este indicador ayuda a las empresas a conocer la relación entre la utilidad operacional y el patrimonio.
- ✚ La rentabilidad financiera²² a diferencia del indicador anterior muestra la relación entre la utilidad neta y el patrimonio, en este estudio, la utilización de este indicador es del 93%.

2.2 Análisis de la Contribución e Importancia de los Indicadores Financieros para el Desarrollo del Sector Inmobiliario.

La utilización de indicadores financieros sirve para medir o cuantificar la realidad económica y financiera de una empresa, en cuanto a solvencia, estabilidad, endeudamiento y rentabilidad. Es importante destacar que los resultados de los indicadores deben ser comparados con un referente, para que los administradores, gerentes o analistas financieros puedan tener una idea de cómo funcionan el negocio desde el punto de vista competitivo, y a su vez para que puedan establecer estrategias con el fin de agregar valor a la empresa y crecer competitivamente entre sus pares.

A continuación la tabla 2.6 presenta un resumen de la utilización de los indicadores financieros en las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca.

¹⁹ Margen Neto: “Muestra la utilidad de la empresa por cada unidad de venta, luego de haber cubierto sus costos, gastos operativos, intereses e impuestos”. (SC, 2015)

²⁰ Rentabilidad Neta del Activo: “Mide la eficacia integral de la administración para generar utilidades con sus activos disponibles” (SC, 2015)

²¹ Rentabilidad Operacional del Patrimonio: “Permite identificar la rentabilidad que le ofrece a los socios el patrimonio que han invertido en la empresa, sin tomar en cuenta los gastos financieros ni de impuestos y participación de trabajadores”. (SC, 2015)

²² Rentabilidad Financiera: “Mide el beneficio neto (deducidos los gastos financieros, impuestos y participación de trabajadores) generado en relación a la inversión de los propietarios de la empresa”. (SC, 2015)



Tabla 2.6 Resultado del Levantamiento de la Información del Sector Inmobiliario en la Ciudad de Cuenca 2015

GRUPO	INDICADORES	CONTRIBUCIÓN
LIQUIDEZ	1. Liquidez Corriente	100%
	2. Prueba Ácida	80%
SOLVENCIA	1. Endeudamiento del Activo	100%
	2. Endeudamiento Patrimonial	87%
	3. Endeudamiento del Activo Fijo	73%
	4. Apalancamiento	67%
	5. Apalancamiento Financiero	87%
GESTIÓN	1. Rotación de Cartera	53%
	2. Rotación de Activo Fijo	13%
	3. Rotación de Ventas	60%
	4. Período Medio de Cobranza	53%
	5. Período Medio de Pago	27%
	6. Impacto Gastos Administración y Ventas	20%
	7. Impacto de la Carga Financiera	13%
RENTABILIDAD	1. Margen Bruto	80%
	2. Margen Operacional	80%
	3. Margen Neto	100%
	4. Rentabilidad Neta del Activo	87%
	5. Rentabilidad Operacional Del Patrimonio	73%
	6. Rentabilidad Financiera	93%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015.
Elaborado: Autores de la Investigación

Además, con el estudio de campo realizado se determinó que el análisis financiero es importante para el desarrollo del sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca, ya que gracias a la interpretación de los indicadores financieros, les permite a los directivos, gerentes o administradores tomar decisiones tanto inmediatas como a futuro, esta determinación de la importancia se explica detalladamente a continuación:

Gráfico 2.6 Utilización el análisis Financiero para la Planeación del Negocio

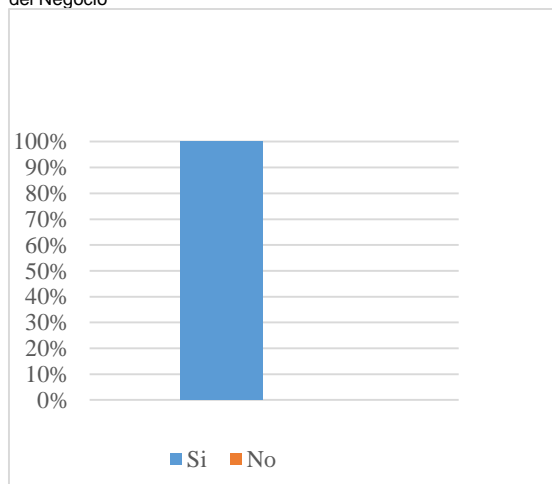


Tabla 2.7 Utilización del análisis Financiero para la Planeación del Negocio

SI	NO	Porcentaje
15	0	100%
0	0	0%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015
Elaborado: Autores de la Investigación

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015
Elaborado: Autores de la Investigación

La tabla 2.7 y grafico 2.6 revela que el análisis financiero es importante para la planeación del negocio en el 100%, debido a que les permite identificar los elementos relevantes sobre la situación actual de la empresa y de esta manera determinar el futuro de las inversiones y decisiones de la organización.

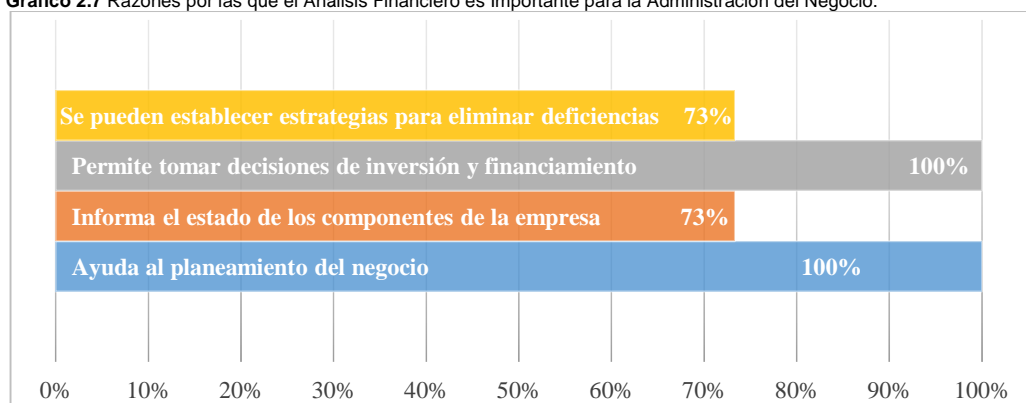
Tabla 2.8 Razones por las que considera que el Análisis Financiero es Importante para la Administración del Negocio.

Indicador	Respuesta			
	Si	No	Si	No
Ayuda al planeamiento del negocio	15	100%	0	0%
Informa el estado de los componentes de la empresa	11	73%	4	27%
Permite tomar decisiones de inversión y financiamiento	15	100%	0	0%
Se pueden establecer estrategias para eliminar deficiencias	11	73%	4	27%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015

Elaborado: Autores de la Investigación

Grafico 2.7 Razones por las que el Análisis Financiero es Importante para la Administración del Negocio.



Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015.

Elaborado: Autores de la Investigación.

La investigación determinó que el análisis financiero es importante para la administración del negocio porque ayuda al planeamiento del negocio en un 100%, permiten tomar decisiones de inversión y financiamiento en un 100%, se pueden establecer estrategias para eliminar deficiencias en un 73% y se puede conocer el estado de los componentes de la empresa en un 73%, como se puede apreciar en la tabla 2.8 y grafico 2.7

Tabla 2.9 Realiza Análisis Horizontal y Vertical

Si	11	73%
No	4	27%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015

Elaborado: Autores de la Investigación

Otra de las preguntas cualitativas realizadas al sector inmobiliario fue si las empresas inmobiliarias realizan el análisis vertical y horizontal a los estados financieros, obteniendo como resultado el 73% de afirmaciones y el 27% señalaba que no realizaba el mismo, como se puede observar en la tabla N° 2.9

El análisis vertical permite a las empresas conocer el peso proporcional en porcentajes de cada cuenta dentro del estado financiero analizado, y por otra parte, el análisis horizontal permite a las empresas determinar la variación absoluta o relativa que ha tenido cada cuenta en diferentes periodos de tiempo.

Tabla 2.10 Razones por las que Realizan el Análisis Vertical y Horizontal

Indicador	Respuesta			
	Si		No	
Determinar la importancia relativa de las cuentas de los estados financieros.	7	47%	8	53%
Tener una visión general de la situación financiera del negocio.	10	67%	5	33%
Identificar crecimiento acelerado o muy lento de los rubros de los estados financieros.	8	53%	7	47%
Comparar la situación financiera en el tiempo.	7	47%	8	53%
Supervisar el progreso de las operaciones del negocio.	7	47%	8	53%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015
Elaborado: Autores de la Investigación

Grafico 2.8 Razones por las que Realizan Análisis Vertical y Horizontal



Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015
Elaborado: Autores de la Investigación

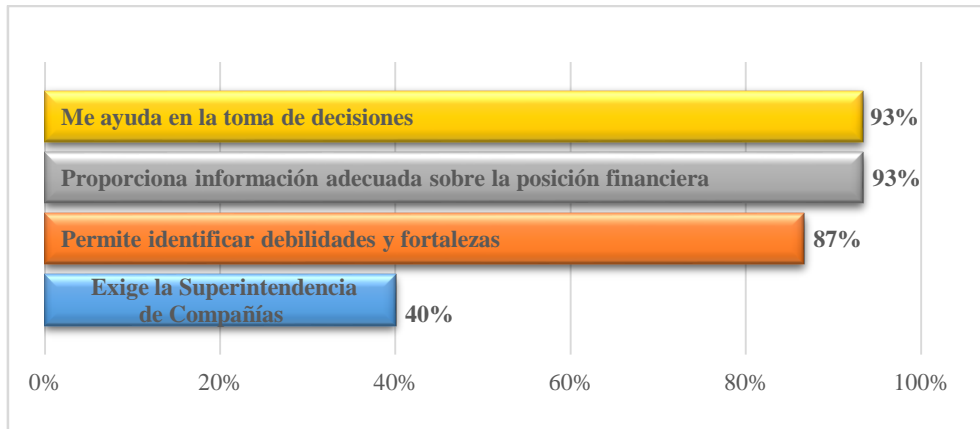
La tabla 2.10 y grafico 2.8 muestran que de las empresas inmobiliarias encuestadas el 67% consideran que el análisis vertical y horizontal les permite tener una visión general de la situación financiera del negocio. El 53% coincide en que les permite identificar el crecimiento acelerado o muy lento de los rubros de los estados financieros. Y el 47% opinan que les ayuda a determinar la importancia relativa de las cuentas de los estados financieros, comparar la situación financiera en el tiempo y supervisar el progreso de las operaciones del negocio.

Tabla 2.11: Razones de la Utilización de los Indicadores Financieros

Razones	Respuesta			
	Si		No	
Exige la Superintendencia de Compañías	6	40%	9	60%
Permite identificar debilidades y fortalezas	13	87%	2	13%
Proporciona información adecuada sobre la posición financiera.	14	93%	1	7%
Me ayuda en la toma de decisiones	14	93%	1	7%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015
Elaborado: Autores de la Investigación

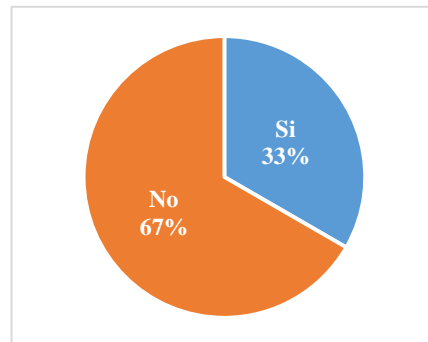
Grafico 2.9: Razones de la Utilización de los Indicadores Financieros



Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015
Elaborado: Autores de la Investigación

A demás, la investigación presenta las razones por las cuales las empresas utilizan los indicadores financieros como herramienta para elaborar su análisis financiero y los resultados son que el 93% si los utilizan porque les ayuda a la toma de decisiones y les proporciona información adecuada sobre la posición financiera en la que se encuentran, el 87% concuerda en que les ayuda a identificar debilidades y fortalezas, y el 40% lo utilizan porque lo exige la Superintendencia de Compañías, como se aprecia en la tabla 2.11 y grafico 2.9

Grafico 2.10 Comparación de los Indicadores Financieros con Parámetros



Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015
Elaborado: Autores de la Investigación

Tabla 2.12: Comparación de los Indicadores Financieros con parámetros referentes

Comparación con un Parámetro Referente			
Si		No	
5	33%	10	67%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015
Elaborado: Autores de la Investigación

Dentro de la investigación también se consultó a las empresas del sector inmobiliario, si los resultados obtenidos del cálculo de los indicadores los comparan con algún parámetro referente del sector, ya sea, promedio de la industria, empresas pares o líderes de la industria; como se puede observar en la tabla 2.12 y grafico 2.10, el estudio revela que el 33% de las empresas si realizan la comparación de su análisis financiero pero en una línea de tiempo, mas no con

algún parámetro antes mencionado, esto lo hacen fundamentados en que los promedios de la industria otorgados por la Superintendencia de Compañías no son acercados a la realidad en la que actúan, es decir, son promedios muy elevados debido a que su cálculo es para todo el sector inmobiliario del Ecuador, y el 67% restante no consideran pertinente la comparación de su información, alegando el mismo fundamento del 33% de empresas.

2.3 Determinación de los principales indicadores que deben analizarse en las empresas inmobiliarias.

Los indicadores financieros idóneos para las empresas inmobiliarias del tipo Cía. Ltda. Del sector comercial de la ciudad de Cuenca considerados por parte de sus administradores y en base al estudio son los indicadores que aportan a la toma de decisiones de las empresas en un porcentaje igual o superior al 30% de los resultados obtenidos, tabulados y resumidos en la tabla 2.13 sin dejar de lado la aplicación de los demás indicadores a criterio personal por parte de los directivos, gerentes o administradores de cada empresa.

Tabla 2.13 Indicadores Propicios para las Empresas Inmobiliarias.

GRUPO	INDICADORES	CONTRIBUCIÓN
LIQUIDEZ	1. Liquidez Corriente	100%
	2. Prueba Ácida	80%
SOLVENCIA	1. Endeudamiento del Activo	100%
	2. Endeudamiento Patrimonial	87%
	3. Endeudamiento del Activo Fijo	73%
	4. Apalancamiento	67%
	5. Apalancamiento Financiero	87%
GESTIÓN	1. Rotación de Cartera	53%
	2. Rotación de Ventas	60%
	3. Período Medio de Cobranza	53%
	4. Período Medio de Pago	27%
RENTABILIDAD	1. Margen Bruto	80%
	2. Margen Operacional	80%
	3. Margen Neto	100%
	4. Rentabilidad Neta del Activo	87%
	5. Rentabilidad Ope. Del Patrimonio	73%
	6. Rentabilidad Financiera	93%

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015.

Elaborado: Autores de la Investigación

La tabla 2.13, presenta los indicadores propicios determinados en base a los criterios obtenidos de las empresas inmobiliarias encuestadas, se consideró el Período Medio de Pago como un indicador adicional a ser tomado en cuenta dentro del manual debido a que al compararse con el Período Medio de Cobranza nos da información importante sobre una falencia (explicada en el desarrollo del

manual Capitulo III) que pueda o no existir en la liquidez, la misma que es un elemento relevante en el capital de trabajo de toda empresa.

2.4 Jerarquización de los índices por su importancia para el sector inmobiliario.

Los resultados de la investigación muestran una apreciación, en base a la información cualitativa levantada, los indicadores que son considerados de mayor importancia para la gestión de sus negocios, presentando los siguientes resultados:

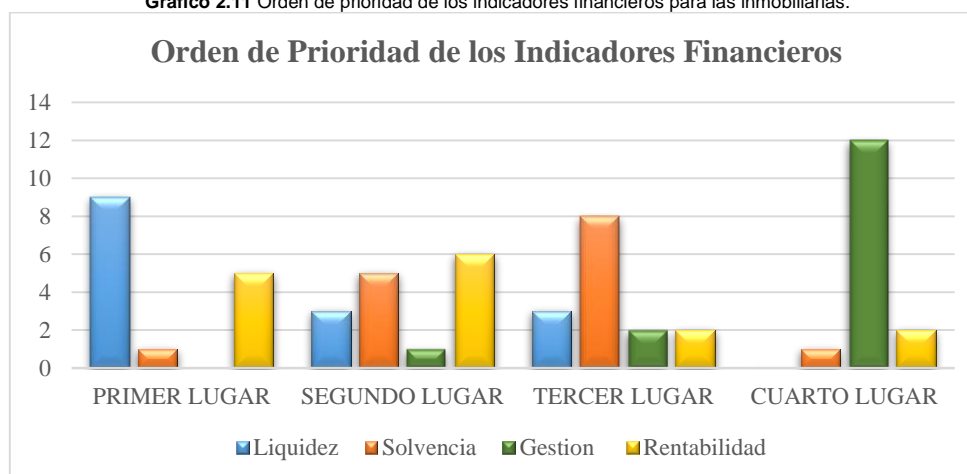
Tabla 2.14 Orden de prioridad de los indicadores financieros para las inmobiliarias.

GRUPO INDICADORES	PRIMER LUGAR	SEGUNDO LUGAR	TERCER LUGAR	CUARTO LUGAR
Liquidez	9	3	3	0
Solvencia	1	5	8	1
Gestión	0	1	2	12
Rentabilidad	5	6	2	2
TOTAL EMPRESAS	15	15	15	15

Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015.

Elaborado: Autores de la Investigación

Gráfico 2.11 Orden de prioridad de los indicadores financieros para las inmobiliarias.



Fuente: Información levantada del sector inmobiliario Enero 2015.

Elaborado: Autores de la Investigación

En la tabla 2.14 y gráfico 2.11, en primer lugar se ubican los indicadores de liquidez, señalados los de mayor importancia dentro del análisis financiero por 9 de las 15 empresas encuestadas, en segunda posición están los indicadores de rentabilidad considerados importantes por 6 de las 15 empresas, en tercer lugar los indicadores de solvencia son considerados importantes por 8 de las 15 empresas y finalmente en cuarto lugar los indicadores de gestión considerados menos importantes que los demás (mas no innecesarios) por 12 de las 15 empresas.



Los resultados obtenidos señalan que existen indicadores que contribuyen más que otros en la toma de decisiones, pero sin embargo el orden de análisis de estos índices no va afectar a la información proporcionada, sino al contrario, muestra esta jerarquización para lograr el desarrollo de un análisis financiero más ordenado y adecuado. Siendo el orden de los indicadores el siguiente:

I. INDICADORES DE LIQUIDEZ

1. Liquidez Corriente
2. Prueba Ácida

II. INDICADORES DE RENTABILIDAD

1. Margen Bruto
2. Margen Operacional
3. Margen Neto
4. Rentabilidad Neta del Activo
5. Rentabilidad Operacional del Patrimonio
6. Rentabilidad Financiera

III. INDICADORES DE SOLVENCIA

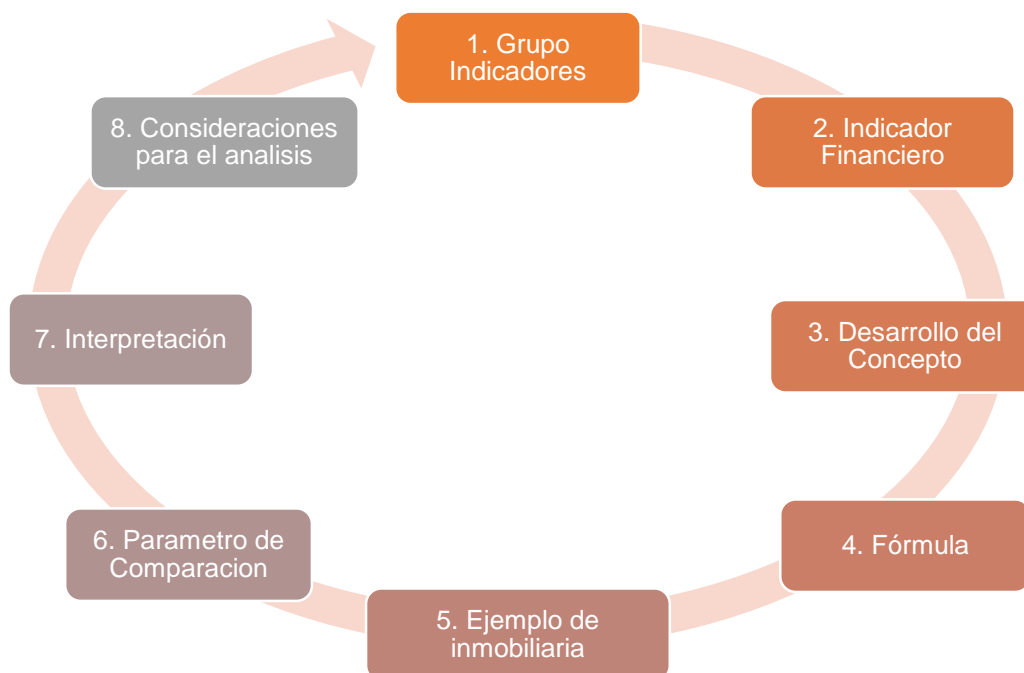
1. Endeudamiento del Activo
2. Endeudamiento Patrimonial
3. Endeudamiento del Activo Fijo
4. Apalancamiento
5. Apalancamiento Financiero

IV. INDICADORES DE GESTION

1. Rotación de Ventas
2. Rotación de Cartera
3. Periodo Medio de Cobranza
4. Periodo Medio de Pago

2.5 Sistematización de los Procedimientos.

Para la sistematización de procedimientos en el desarrollo del manual se elaborará de la siguiente manera:

Grafico 2.12 Cronología del Desarrollo del Manual.

Fuente: Autores (A partir de la interpretación del tema)

Elaborado: Autores de la Investigación.

El manual de análisis financiero presenta su estructura con la definición y objeto de cada grupo de indicadores financieros. Luego establece el concepto seguido de la fórmula de cada indicador financiero de cada grupo. Como ilustración, presenta un ejemplo real con información tomada de los estados financieros de la empresa inmobiliaria Construarías Cía. Ltda. Proporcionados por la Superintendencia de Compañías de la ciudad de Cuenca. Seguido especifica el promedio de la industria correspondiente a cada indicador para realizar su comparación e interpretación. Y finalmente proporciona consideraciones que deben ser tomadas en cuenta para el análisis de cada uno de los diferentes grupos de indicadores.



CAPÍTULO III

DISEÑO DEL MANUAL DE ANALISIS FINANCIERO.

Con la información levantada en campo en base al capítulo anterior mediante encuestas y entrevistas con los administradores/as de las empresas inmobiliarias muestra la identificación de los indicadores propicios para el sector y cuáles son los más importantes para la gestión de sus negocios.

El presente capítulo describirá sistemáticamente los procedimientos apropiados que deben seguirse para la elaboración del análisis financiero en las empresas inmobiliarias comerciales lo que les permitirá obtener información adecuada, oportuna y útil que facilite la identificación y evaluación de la posición financiera con el fin de lograr una eficiente toma de decisiones y crecimiento del negocio.



FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS ADMINISTRATIVAS

MANUAL DE ANALISIS FINANCIERO PARA LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS
DEL TIPO CIA.LTDA DEL SECTOR COMERCIAL DE LA CIUDAD DE CUENCA
PERIODO 2013

Esteban Andrés Toledo Rivera

Darwin Moisés Quito Salinas



BIENES RAICES
COMPRA · VENTA · ALQUILER · AVALUOS

MARZO DE 2015



PRESENTACION

El Manual de Análisis Financiero es una contribución para las empresas comerciales del tipo compañía limitada dedicadas a actividades inmobiliarias, la finalidad de este manual es el de servir como una fuente de ayuda y consulta, ofreciendo componentes básicos para la orientación y comprensión de la importancia de la información financiera. El presente manual enseña de manera práctica conocimientos básicos e importantes sobre información financiera que son necesarios al momento de elaborar el respectivo análisis, para la toma de decisiones que conlleven a una mejora en el desempeño, desarrollo y transparencia de las actividades realizadas en una empresa.

El manual fue desarrollado para orientar los esfuerzos hacia el fortalecimiento del análisis financiero para el sector. Reconocemos la contribución de las empresas que nos abrieron las puertas de manera muy comedida para lograr el levantamiento de la información para la elaboración de este proyecto.

La elaboración de este proyecto nos da la seguridad que servirá de ayuda en el desarrollo constante de las empresas inmobiliarias comerciales.



INDICE

1. Introducción
2. Objetivos
3. Importancia De La Información Financiera
4. Estados Financieros
 - 4.1. Estado De Situación Financiera
 - 4.2. Estado De Resultados
5. Análisis Financiero
 - 5.1. Análisis De Los Estados Financieros Estandarizados
 - 5.1.1. Análisis Vertical
 - 5.1.2. Análisis Horizontal
 - 5.1.3. Pautas Contables Y Factores De Análisis De Estructura Para El Análisis Vertical Y Horizontal.
 - 5.2. Indicadores Financieros
6. Parámetros De Comparación Para Las Empresas Inmobiliarias Del Tipo Cía. Ltda. Del Sector Comercial De La Ciudad De Cuenca.
7. Herramienta Metodológica De Análisis Financiero Para Las Empresas Inmobiliarias Del Tipo Cía. Ltda. Del Sector Comercial De La Ciudad De Cuenca.
 - 7.1. Indicadores De Liquidez
 - 7.1.1. Liquidez Corriente
 - 7.1.2. Prueba Acida
 - 7.1.3. Consideraciones Para El Análisis De Liquidez
 - 7.2. Indicadores De Rentabilidad
 - 7.2.1. Rentabilidad Respecto A Las Ventas
 - 7.2.1.1. Margen Bruto
 - 7.2.1.2. Margen Operacional
 - 7.2.1.3. Rentabilidad Neta de Ventas Margen Neto
 - 7.2.1.4. Consideraciones Para El Análisis De La Rentabilidad De Las Ventas.
 - 7.2.2. Rentabilidad Respecto A La Inversión
 - 7.2.2.1. Rentabilidad Neta Del Activo
 - 7.2.2.2. Rentabilidad Operacional Del Patrimonio
 - 7.2.2.3. Rentabilidad Financiera



7.2.2.4. Consideraciones Para El Análisis De La Rentabilidad De La Inversión

7.2.3. Consideraciones Para El Análisis De La Rentabilidad Global

7.3. Indicadores De Endeudamiento

7.3.1. Endeudamiento Del Activo

7.3.2. Endeudamiento Patrimonial

7.3.3. Endeudamiento Del Activo Fijo

7.3.4. Apalancamiento

7.3.5. Apalancamiento Financiero

7.3.6. Consideraciones Para El Análisis Del Endeudamiento

7.4. Indicadores De Gestión

7.4.1. Rotación De Ventas

7.4.2. Rotación De Cartera

7.4.3. Periodo Medio De Cobranza

7.4.4. Periodo Medio de Pago

7.4.5. Consideraciones Para El Análisis De Gestión



Introducción

Los indicadores son la relación entre dos o más variables financieras, y se pueden establecer un sin número de indicadores de acuerdo a las necesidades de las empresas de cada sector. El producto que se obtiene de estos muestra la interrelación entre los componentes de los estados financieros, los mismos que inciden en las operaciones de las empresas.

El presente manual muestra y explica aquéllos indicadores relevantes que responden a la realidad de las empresas inmobiliarias tipo Cía. Ltda. del Sector Comercial de la ciudad de Cuenca, en cuanto al ordenamiento y presentación de la información financiera, así como la facilitación de parámetros de comparación apropiados, un proceso de cálculo sencillo y aplicable para todas y cada una de las empresas. No existe un manual dirigido a estas empresas y a este sector en particular, lo que en muchos de los casos dificulta la adquisición de la información relevante y necesaria para la toma de decisiones.

El propósito del manual es centrarse en una cantidad de indicadores financieros reducidos, mediante los cuales se pueda evaluar con éxito el resultado de la administración de las empresas inmobiliarias comerciales, analizándolos a fondo, destacando su importancia, la metodología de cálculo, los estándares para su medición, los parámetros de comparación y aspectos necesarios a considerar para su interpretación, con la finalidad de capacitar a los responsables de las diferentes áreas para la consecución de objetivos comunes.



Objetivos

- ✚ Identificar y definir los indicadores financieros relevantes a elaborar, cuya información base este acorde a las normas y leyes vigentes para la presentación de estados financieros, alcanzando una evaluación idónea del análisis financiero que proporcione información adecuada, oportuna y útil para la correcta toma de decisiones del sector inmobiliario.
- ✚ Evaluar la situación financiera de las empresas de una forma más acercada a la realidad a través de la utilización de las técnicas contenidas en el presente manual, permitiéndoles establecer estrategias eficientes para agregar valor al negocio y al sector inmobiliario.
- ✚ Ofrecer a las empresas inmobiliarias del tipo Cía. Ltda. del sector comercial del cantón Cuenca una metodología que les permita en forma sencilla y ágil, la elaboración del análisis financiero para la toma de decisiones eficientes.

Importancia de la Información Financiera

Los estados financieros “son la principal fuente de información en el cálculo de indicadores financieros, esto significa que la calidad de las decisiones que se deriven del análisis que se realice, depende en forma directa de la confiabilidad de la información contenida en los estados financieros, la cual a su vez, depende de los criterios utilizados al momento de su reconocimiento contable.” (Prodesarrollo, 2015)

No siempre se contara con información financiera confiable para la realización del análisis financiero, ya que siempre existirá una incertidumbre en la existencia de distorsiones contables, las cuales se dan principalmente por las siguientes razones:

Grafico 3.1 Distorsiones Contables



Fuente: Pro Desarrollo Finanzas y Microempresa A.C 2015

Elaborado: Autores de la Investigación.

Hay que tener presente y muy claro que la finalidad de la contabilidad es emitir estados financieros y no resultados fiscales, por lo que hay que aplicar los criterios contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), privilegiándolos por encima de los criterios fiscales.

Es importante que la información financiera sea confiable, con el fin de que las decisiones que se tomen a través del análisis de los estados financieros sean acertadas, permitiendo agregar valor a las empresas.



Para lograr una información financiera útil, oportuna y veraz, los contadores de las empresas deben estar sujetos a capacitaciones constantes, así como de mantener conocimientos actualizados en relación a las NIIF para PYMES y regulaciones impuestas por la Superintendencia de Compañías que están sujetas las empresas inmobiliarias para la presentación de estados financieros.

En conclusión, la calidad de la información financiera está relacionada en la parte operativa, con dos líneas de acción (Prodesarrollo, 2015):

- 1) Registrar las operaciones aplicando los criterios contables contenidos en las NIIF para PYMES.
- 2) Presentar la información financiera en formatos que permitan la obtención de cifras contables en forma ágil y objetiva de acuerdo al ente regulador Superintendencia de Compañías.

La principal condición para que los estados financieros puedan ser utilizados como insumos para el análisis financiero y para la gestión del negocio, es que muestren el desempeño real de la empresa, permitiendo determinar su situación financiera en forma objetiva a través de los indicadores para la correcta toma de decisiones. (Prodesarrollo, 2015)

4. Estados Financieros

Los estados financieros son la expresión fundamental de la contabilidad financiera, pues contienen información sobre la situación y desarrollo de la entidad a una fecha determinada o por un periodo.

Según las NIIF para PYMES (Board", 2009) se presentara anualmente un conjunto completo de estados financieros con información comparable entre el periodo anterior y el corriente. El conjunto completo de estados financieros incluye:

1. Estado de Situación Financiera.
2. Estado de Resultados Integral y Estado de Resultados.
3. Estado de Cambios en el Patrimonio.
4. Estado de Flujos de Efectivo.
5. Notas a los Estados Financieros.

Según las NIIF para PYMES (Board", 2009) una entidad identificara claramente cada uno de los estados financieros, y presentara los mismos con la constancia de:

- ✚ El nombre de la entidad que informa.
- ✚ Si los estados financieros pertenecen a una entidad individual o a un grupo de entidades.
- ✚ La fecha del final del periodo sobre el que se informa.
- ✚ La moneda de presentación.
- ✚ El grado de redondeo practicado, si hubiera.

Los estados financieros tienen el fin de brindar información útil, oportuna y veraz tanto para usuarios internos como externos, para lo cual deben cumplir con las siguientes características cualitativas:

Grafico 3.2 Características Cualitativas de los Estados Financieros



Fuente: NIIF para PYMES. Módulo 2: Conceptos y Principios Generales
Elaborado: Autores de la Investigación.

- ✚ **Comprensivos:** Debe integrar todas las actividades u operaciones de la empresa.
- ✚ **Consistencia:** La información contenida debe ser totalmente coherente y lógica para efectos de información.
- ✚ **Relevancia:** Debe ayudar a mostrar los aspectos principales del desempeño de la empresa, esta característica ayudara a ejercer influencia sobre las decisiones económicas de los que la utilizan, ayudándoles a evaluar hechos pasados, presentes o futuros, o bien confirmar o corregir evaluaciones realizadas anteriormente.
- ✚ **Confiabilidad:** Deben ser el reflejo fiel de la realidad financiera de la empresa.

✚ **Comparabilidad:** Es necesario que puedan compararse con otros periodos de la misma empresa con el fin de identificar las tendencias de la situación financiera.

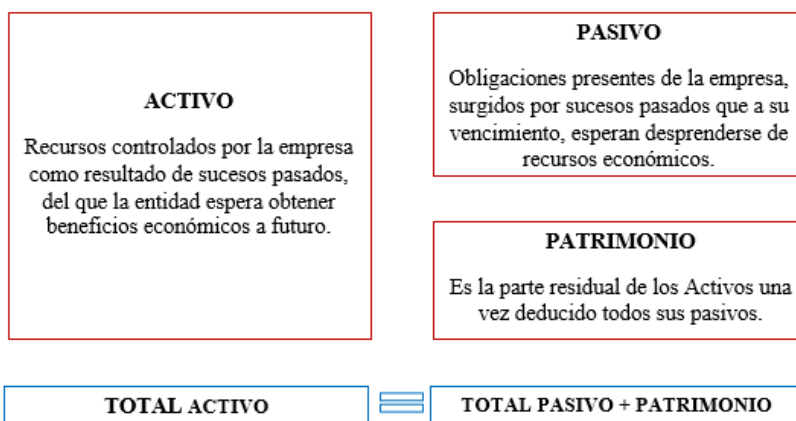
(IFRS, NIIF para PYMES, 2009)

4.1 Estado de Situación Financiera

Constituye una fotografía instantánea del valor contable de una empresa en una fecha específica. Tiene dos lados: en el izquierdo aparecen los activos y en el derecho se presentan los pasivos y el patrimonio. Este muestra lo que posee la empresa y cómo se financia. Se fundamenta en la siguiente definición contable, que describe su equilibrio:

$$\text{Activos} = \text{Pasivos} + \text{Patrimonio}$$

Grafico 3.3 Estructura del Estado de Situación Financiera



Fuente: NIIF para PYMES. Módulo 4: Estado de Situación Financiera.

Elaborado: Autores de la Investigación.

Desde el punto de vista del análisis financiero, el estado de situación financiera permite analizar de forma general la estructura económica de una empresa, proveyendo información sobre las inversiones efectuadas por las entidades y a su vez, dando a conocer la manera en que han sido financiadas.

Las inversiones realizadas se denominan Activos y las fuentes de financiamiento son los Pasivos y el Patrimonio.

Los Pasivos son el financiamiento que genera una obligación de pago a futuro y el Patrimonio representa la inversión de parte de los socios.



En el estado situación financiero los activos tienen una clasificación acorde a su liquidez y los pasivos acorde a su exigibilidad, esto es, los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes.

Los **activos corrientes** son los que se esperan realizarse, venderse o consumirse en el ciclo normal de operación; mantienen con fines de negociación; esperan realizar dentro de doce meses y los que se traten de efectivo o equivalentes al efectivo salvo que su utilización este restringida y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo de doce meses. (IFRS, NIIF para PYMES, 2009)

Entonces, el grupo de activos corrientes se utiliza para clasificar el efectivo y otros recursos, dentro de estos comprende:

- ✚ Efectivo y Equivalentes de Efectivo.
- ✚ Documentos y Cuentas por Cobrar.
- ✚ Tributos por Compensar.
- ✚ Inventarios.
- ✚ Otros Activos Financieros.
- ✚ Otros Activos No Financieros.

En el caso de las empresas inmobiliarias según (IASB, 2009) “las propiedades comerciales forman parte del inventario del comerciante inmobiliario. Son activos que se mantienen para la venta en el curso normal de las operaciones”. Además debe considerar que los activos no son propiedades de inversión (véase la Sección 16) ni propiedades, planta o equipo (véase la Sección 17) del comerciante inmobiliario.

Los **activos no corrientes** son las inversiones realizadas, que están concentradas a ayudar a generar flujos de efectivo y de los cuales la entidad no pretende enajenarlos en el corto plazo; dentro de estos comprenden:

- ✚ Propiedad, planta y equipo.
- ✚ Documentos por cobrar a largo plazo.
- ✚ Activos Intangibles.
- ✚ Propiedades de Inversión.



Los **pasivos corrientes** representa el financiamiento que la empresa obtuvo de terceras personas, que deben liquidarse en el corto plazo y por lo general tienen un bajo costo financiero, dentro de estos comprenden:

- ✚ Obligaciones Bancarias
- ✚ Documentos y Cuentas por Pagar
- ✚ Otras Cuentas por Pagar
- ✚ Obligaciones Tributarias
- ✚ Obligaciones Laborales
- ✚ Obligaciones Legales
- ✚ Otros Pasivos

Los **pasivos no corrientes** representa el financiamiento que la empresa obtuvo de terceras personas, y que deben liquidarse en largo plazo, estos generan un costo de financiamiento, dentro de estos comprenden:

- ✚ Obligaciones Bancarias
- ✚ Documentos y Cuentas por Pagar
- ✚ Otras Cuentas por Pagar
- ✚ Obligaciones Laborales
- ✚ Provisiones
- ✚ Otros Pasivos
- ✚ Bonos

En principio, los pasivos no corrientes deben financiar las inversiones a largo plazo (activos no corrientes), debido que los préstamos obtenidos a largo plazo son por lo general de cuantías considerables y por eso deben destinarse a inversiones que generen una rentabilidad por encima del costo de financiamiento obteniendo una ganancia que es el objetivo de toda empresa.

La diferenciación entre pasivos corrientes y no corrientes es relevante porque tienen una relación directa con el capital de trabajo de la empresa y por ende con la liquidez.

En conclusión el pasivo es tan importante como el activo, porque es un componente de la estructura financiera de una empresa y porque con este se financian las inversiones y el capital de trabajo que requiere la empresa para operar, razón por la cual se deben administrar eficientemente para no comprometer la operatividad de la empresa.



El **patrimonio** por otra parte es el financiamiento que no es exigible, porque representa las aportaciones realizadas por los socios en el momento de la constitución de la empresa o en otros posteriores, es decir, constituye lo que efectivamente pertenece a la empresa y por consiguiente a los socios, dentro de estos comprenden:

- ✚ Capital Social
- ✚ Resultados Acumulados
- ✚ Reservas

A diferencia del pasivo no corriente el patrimonio no tiene un costo financiero, pero estos dos componentes del estado de situación financiera, deberían destinarse a financiar el activo no corriente y a cubrir un margen razonable del activo circulante.

En general la categorización mencionada del estado de situación financiera, nos permite dentro de lo que el análisis financiero evaluar la liquidez y solvencia de las empresas.

4.2 Estado de Resultados Integral y Estado de Resultados

Es un estado que presenta el resumen de los resultados (utilidad o pérdida) obtenidos por la empresa, generados por las actividades del giro del negocio durante un periodo de tiempo determinado, el mismo que está conformado por cuentas de Ingresos, Costos, Gastos y Utilidades.

Mediante la determinación de la utilidad neta y de la identificación de sus componentes, se mide el resultado de los logros (ingresos) y de los esfuerzos (costos y gastos) de una entidad durante un período determinado.

El estado de resultados desde la perspectiva del análisis financiero nos permite evaluar la capacidad que tienen las empresas para generar rentabilidad y el desempeño en la optimización de los recursos que disponen para que al final del periodo obtenga más de lo que han invertido.

De manera general en el estado de resultados se realiza una serie de pasos, en donde los costos y gastos son deducidos de los ingresos. Como un primer paso, el costo de los bienes vendidos es deducido de las ventas netas para determinar la utilidad bruta. Como segundo paso, los gastos de operación se deducen para obtener la utilidad operacional. Como paso final, se considera otros renglones no



operacionales, el gasto de impuesto sobre la renta y la participación de trabajadores para llegar a la utilidad neta.

En la lectura de los estados financieros, “es importante distinguir las partidas operativas y las partidas no operativas. Las partidas operativas, son todos aquellos ingresos y gastos provenientes de la actividad principal de las instituciones y las partidas no operativas son aquellas que generan ingresos y gastos cuyo origen no corresponde a la actividad principal”. (Prodesarrollo, 2015)

Según las NIIF para PYMES (IFRS, NIIF para PYMES, 2009) “el Estado de Resultados Integrales puede presentarse en un solo estado en el que se muestre la utilidad integral total (ingresos y gastos que están en resultados, así como ingresos y gastos no realizados que están en el patrimonio); o en dos estados uno que muestre los componentes del resultado y un segundo estado que comience con el resultado y muestre los componentes de otro resultado integral para llegar al resultado integral total”.

5. Análisis Financiero

El análisis financiero es un proceso de recopilación, interpretación y comparación de los datos cualitativos y cuantitativos, y de hechos históricos y actuales de una empresa. Su propósito es aplicar herramientas y técnicas analíticas a los estados financieros para obtener un diagnóstico sobre el estado real de la posición financiera de una compañía, permitiendo con ello una adecuada toma de decisiones. (Baena Toro, 2010)

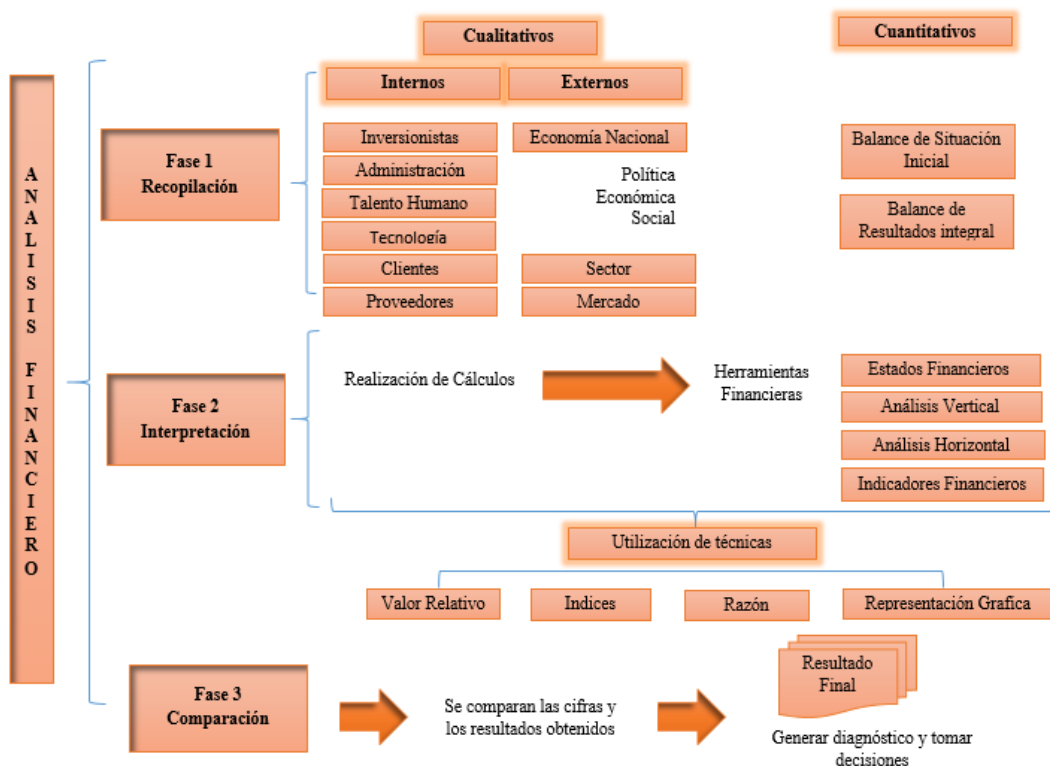
Según (Baena Toro, 2010) el proceso del análisis financiero se lo puede establecer en tres fases detalladas a continuación:

Fase 1. Recopilación

En esta fase se reúne toda la información cualitativa y cuantitativa de la empresa. En cuanto a la cuantitativa, recopila información interna y en cuanto a la cualitativa, recopila información interna y externa.

Algunos contenidos que hacen referencia a la parte cualitativa interna de la empresa, a su composición o estructura para el desarrollo de actividades, son los siguientes:

Grafico 3.4 Proceso del Análisis Financiero



Fuente: Análisis Financiero: Enfoque, Proyecciones Financieras. Baena Toro, Diego. 2010

1.1 Inversorista: La rentabilidad es un propósito de todo inversionista (propietario), y alcanzar el retorno de su inversión es el objetivo propuesto en el momento de la creación de la empresa; este dato es importante conocerlo al momento de realizar el análisis financiero, ya que nos ayudara a concluir si dichas expectativas de rendimiento se han alcanzado, y a partir de eso tomar decisiones pertinentes para que el resultado sea cada vez mejor.

1.2 Administración: Las funciones administrativas como planear, organizar, dirigir, controlar y ejecutar, permiten entregar información y contenidos financieros detallados que deben ser tomados en cuenta al elaborar el análisis financiero.

1.3 Talento Humano: El conocimiento del talento humano le facilita a la gerencia, la innovación, el aprendizaje organizacional y la movilización de inteligencias; estos aspectos son requeridos con inmediatez, y deben ser implementados por la administración día a día, para mejorar las relaciones laborales, incrementar la producción de manera eficiente, y, por consiguiente, ser competitivos en el sector.

1.4 Tecnología: Enmarcada en la eficiencia, una empresa organizada independientemente de su tipo o tamaño- desarrollara cambios tecnológicos a



medida que su organización y el mercado (oferta y demanda) lo requieran, y conforme con sus lineamientos estratégicos, es decir, en lo que hace referencia a la calidad y el precio.

1.5 Clientes – Mercado – Consumidor: Las dos estrategias que le facilitan a la empresa en el conocimiento de sus clientes, son el estudio y satisfacción de sus necesidades y expectativas. Al cliente también se le debe conocer por su cumplimiento en las obligaciones, aquí, es necesario mantener la cartera por edades, realizar provisiones y evaluar las políticas de crédito internas de la empresa.

1.6 Proveedores – Producción: Es un punto específico para las empresas que realizan operaciones de construcción, además de la de compra venta de inmuebles. El nivel de productividad lo determina la calidad de la materia prima y el costo de producción. La oportunidad de manejo y atención que permita la relación con los proveedores, le facilitara al analista financiero desarrollar resultados y tomar óptimas decisiones que repercutirán en el objeto básico de la compañía.

Dentro de los contenidos cualitativos externos, tenemos los siguientes:

1.1 Economía Local: El desarrollo de la economía es evaluado constantemente por los sectores u organismos participantes de ella, sean beneficiados o afectados de una u otra forma en su actividad diaria.

Normalmente, serán de influencia en el ámbito local o nacional, aspectos como el político, el económico y el social, los que en su dinamismo racional involucran cambios en el desarrollo de las actividades empresariales.

1.1.1 Aspecto Político: Los hechos políticos confrontan situaciones que pueden beneficiar o afectar el desarrollo económico de un país, de un mercado, de un sector y de la misma empresa.

Un ejemplo en este aspecto son los cambios, suspensión o incremento de normas o procedimientos en el nivel de decretos o leyes (cuando son impositivas).

El administrador, el gerente o el analista financiero, deben estar pendientes de tales sucesos e interpretarlos de la mejor manera, para complementar su diagnóstico financiero y tomar decisiones sanas.



1.1.2 Aspecto Económico: Dentro de los aspectos económicos locales a tener en cuenta en el análisis financiero, hace referencia a los cambios en las tasas de interés interbancaria, incrementos en el índice de precios al consumidor, políticas económicas del gobierno, medidas monetarias del banco central, el crecimiento o decrecimiento de las importaciones y de las exportaciones y con ellas, el estado de la balanza de pagos.

1.1.3 Aspecto Social: En el campo social, y de influencia financiera en la actividad empresarial, se resaltan las marchas y protestas de la población por rechazo a impuestos, peajes y el incumplimiento por parte del estado en obras sociales.

1.2 Sector: La empresa debe realizar una comparación de los resultados obtenidos de su análisis financiero, ya sea, con el líder de la industria, con sus pares o con el promedio del sector; por lo tanto, el analista financiero debe contar con información adecuada y completa del parámetro de comparación cualquiera fuera este.

1.3 Mercado: Para permanecer, mejorar o sostenerse en el mercado, se requiere de la evaluación periódica o constante que realice la compañía a cada uno de sus productos, a la aceptación por parte del consumidor, el comportamiento de sus clientes y proveedores, el seguimiento a la competencia, la calidad de los productos y la demanda de las necesidades de los clientes.

Dentro de los contenidos cuantitativos, se refiere a la recopilación de la información contable y financiera, objeto de análisis interpretativo, como:

1. Estado de Situación Financiera
2. Estado de Resultados Integral (revisados anteriormente)

Normalmente se comparan y analizan dos períodos. Lo más sano, y para lograr resultados más cercanos a la realidad, es conveniente hacer el estudio con los tres últimos periodos. De igual forma, trabajar con aquellos estados financieros ya auditados y firmados, que no requieran de cambios posteriores y ni generen inconsistencias en la realización de los cálculos e informe del análisis financiero.

Fase 2. Interpretación

Esta fase se refiere a la realización de los diferentes cálculos, con base en las herramientas utilizadas, para evaluar la situación financiera de la empresa. Los instrumentos para la elaboración del análisis financiera son:



1. Estados Financieros
2. Análisis vertical a los estados financieros
3. Análisis horizontal a los estados financieros
4. Indicadores financieros

Fase 3. Comparación

Después de realizar los diferentes cálculos del análisis financiero, se procede a comparar las cifras obtenidas en una línea de tiempo (dos o más periodos) y con un referente por el cual se haya optado, relacionando dichos datos con toda la información obtenida de forma cualitativa, para generar un informe de la situación financiera de la empresa, y, posteriormente, dar opiniones que le permitan al administrador, gerente o empresario tomar decisiones acertadas para crear valor a la empresa.

El objetivo del análisis financiero se centra en determinar cuáles son las fortalezas y debilidades actuales del negocio, para sugerir o recomendar acciones que le permitan a la empresa aprovechar las fortalezas y tomar correctivos adecuados para solucionar las debilidades.

Es importante porque proporciona información de carácter pertinente, tanto para usuarios internos (dentro de la empresa) como para usuarios externos (fuera de la empresa).

Los usuarios internos son los directivos, gerente y administrador financiero, quienes utilizan la información proveniente del análisis financiero para evaluar la calidad de sus decisiones de inversión y financiamiento, detectar falencias y las causas de las mismas, tomar medidas correctivas oportunamente e identificar los puntos fuertes para aprovecharlos, dentro del objeto de crear valor para la empresa

Los usuarios externos son los inversionistas, quienes utilizan el análisis financiero para evaluar el atractivo que tiene el negocio en la capacidad de generarles una rentabilidad, y por otra parte los acreedores, que evalúan la capacidad de generar flujos de efectivo de la empresa, para que estas cumplan con sus obligaciones exigibles.



En la presenta investigación en el desarrollo del manual se recomienda un correcto y completo análisis financiero para cumplir con el objetivo del mismo, y el cual debería constar de los siguientes tres niveles:

1. Análisis Financiero de los Estados Financieros Estandarizados.
2. Análisis de los Indicadores Financieros.
3. Comparación de los Indicadores Financieros con un Parámetro.

Teniendo presente que obtener los diferentes cálculos, no es lo fundamental; se requiere de la información cualitativa obtenida del estudio del entorno económico del negocio junto con la información cuantitativa obtenida a través de técnicas y herramientas de análisis financiero, mediante esto se podrá elaborar un informe que permita tener presente la situación económica-financiera de una empresa para determinar estrategias para la correcta toma de decisiones que, en base a ellas buscar el desarrollo y crecimiento de la empresa en el mercado.

El análisis financiero es un caso particular para cada empresa, ya que, cada una representa una realidad diferente y que deben ser evaluadas independientemente en base a dicha realidad.

5.1 Análisis Financiero De Los Estados Financieros Estandarizados.

La estandarización de los estados financieros, no es más que transformar las cantidades monetarias de las cuentas de los estados financieros en porcentajes.

Mediante la determinación de porcentajes esto se busca llegar a dos objetivos en específico: el primero es determinar la variación ($\blacktriangle \blacktriangledown$) de la participación o peso proporcional que tiene cada cuenta con relación a un agregado referente de cada estado financiero, y el segundo, determinar la variación ($\blacktriangle \blacktriangledown$) de cada cuenta en un periodo respecto de otro.

Esto permite realizar una comparación de los rubros de los estados financieros, para obtener una idea general de la composición, estructura y panorama por el cual se encuentra la empresa, a base del mismo, establecerá hipótesis sobre lo que podría estar sucediendo en el negocio, las mismas que se corroboran o se desmentirán con el análisis a profundidad y más exhaustivo de los indicadores financieros.

Existen dos herramientas que permiten analizar los estados financieros estandarizados, estas son:



1. Análisis Vertical
2. Análisis Horizontal

5.1.1 ANÁLISIS VERTICAL

Este análisis es de tipo estático por así decirlo, su objetivo es expresar los componentes más representativos que tienen los estados financieros al identificar cuál es su importancia relativa respecto de un agregado referente de los estados financieros.

5.1.1.1 Análisis Vertical del Estado de Situación Financiera

En el caso del estado de situación financiera, el agregado referente para las cuentas de los activos es el activo total, y para las cuentas de pasivos y patrimonio, es el total del pasivo y patrimonio.

Para la determinación del porcentaje que representa cada cuenta del activo (activo corriente, activo no corriente, y subcuentas) con relación al activo total, se divide cada cuenta o subcuenta para el total del activo y el resultado multiplicarlo por cien.

$$\left[\frac{\text{Una Cta. del Activo}}{\text{Total Activo}} \right] * 100 = \% \text{ Cta. Activo}$$

Para determinar qué porcentaje representa cada cuenta del pasivo y patrimonio con relación al total de pasivo más patrimonio, se debe realizar la división de la cuenta que se quiere determinar, por el total del pasivo más patrimonio y luego se procede a multiplicar por 100.

$$\left[\frac{\text{Una Cta. del Pasivo ó Patrimonio}}{\text{Total Pasivo + Patrimonio}} \right] * 100 = \% \text{ Cta. Pasivo ó Patrimonio}$$

Debido a la restricción al acceso a estados financieros actuales de una empresa inmobiliaria, para la elaboración del análisis financiero como guía del proceso a seguirse a lo largo de este capítulo, utilizaremos un Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral de la empresa inmobiliaria “Construarias Cía. Ltda.” extraídos de la superintendencia de compañías y que se presentaran a continuación:

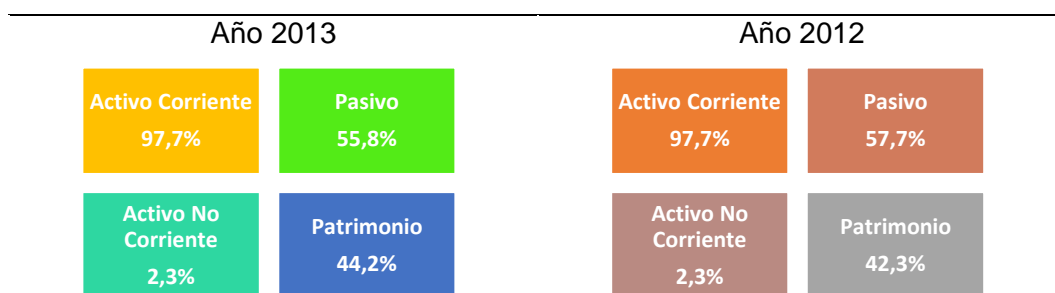
Tabla 3.1 Análisis Vertical al Estado Situación Financiera de la Empresa Construirías Cía. Ltda.

CONSTRUIRIAS CÍA. LTDA.				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013				
(En dólares estadounidenses)				
	Año	Año	Análisis Vertical	Análisis Vertical
	2013	2012	2013	2012
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y Equivalente de Efectivo	2.470,99	4.591,18	0,1%	0,2%
Activos Financieros	177.557,97	204.185,62	10,1%	7,3%
Inventarios	1.383.335,05	2.200.721,04	78,7%	78,2%
Servicios y Pagos Anticipados	130.268,56	316.920,36	7,4%	11,3%
Activos por Impuestos Corrientes	22.923,62	25.841,03	1,3%	0,9%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.716.556,19	2.752.259,23	97,7%	97,7%
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipo	40.126,10	62.581,92	2,3%	2,2%
Activos Financieros	936,98	936,98	0,1%	0,0%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	41.063,08	63.518,90	2,3%	2,3%
TOTAL ACTIVO	1.757.619,27	2.815.778,13	100%	100%
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas y Documentos por Pagar	11.809,95	21.318,60	0,7%	0,8%
Obligaciones con Instituciones Financieras	216.187,89	330.471,41	12,3%	11,7%
Provisiones	35.263,88	249.999,92	2,0%	8,9%
Otras Obligaciones Corrientes	26.014,91	26.044,48	1,5%	0,9%
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	49.689,76	142.491,86	2,8%	5,1%
Anticipo de Clientes	380.033,58	552.039,57	21,6%	19,6%
Otros Pasivos Corrientes	213.028,28	198.704,97	12,1%	7,1%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	932.028,25	1.521.070,81	53,0%	54,0%
PASIVO NO CORRIENTE				
Obligaciones con Instituciones Financieras	48.878,19	103.773,55	2,8%	3,7%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	48.878,19	103.773,55	2,8%	3,7%
TOTAL PASIVO	980.906,44	1.624.844,36	55,8%	57,7%
PATRIMONIO				
Capital	170.000,00	170.000,00	9,7%	6,0%
Aportes de Socios a Futuras Capitalizaciones	374.473,47	374.473,47	21,3%	13,3%
Reservas	4.515,56	4.515,56	0,3%	0,2%
Resultados Acumulados	213.243,90	601.254,50	12,1%	21,4%
Resultado del Ejercicio	14.479,90	40.690,24	0,8%	1,4%
TOTAL PATRIMONIO	776.712,83	1.190.933,77	44,2%	42,3%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.757.619,27	2.815.778,13	100%	100%
			Una Cta. del Activo Total Activo	* 100 = % Cta. Activo
			Una Cta. del Pasivo ó Patrimonio Total Pasivo + Patrimonio	* 100 = % Cta. Pasivo ó Patrimonio

Fuente: Superintendencia de Compañías.

Elaborado: Autores de la Investigación.

Grafico 3.5 Porcentaje de representación de las principales Cuentas del Balance de Situación inicial de la Inmobiliaria Construarías Cía. Ltda.



Fuente: Estado de situación financiera de la empresa Construarías Cía. Ltda. 2013

Elaborado: Autores de la Investigación

Según (Amat , 2008) una vez realizado los cálculos se puede determinar las primeras, conclusiones a partir de los siguientes principios orientativos de tipo general:

1.- El activo corriente ha de ser mayor, y si es posible casi el doble, que el pasivo corriente. Esto es preciso para que la empresa no tenga problemas de liquidez y pueda atender sus pagos.

El activo corriente llega a representar casi el doble del pasivo corriente para los dos años (2012 y 2013) de la inmobiliaria Construarías Cía. Ltda., con esto la empresa no presenta problemas de liquidez en ninguno de los dos años.

En caso de que el activo corriente no representara el doble del pasivo corriente, es decir sea menor, la empresa puede presentar problemas de liquidez y no podrá cancelar sus obligaciones, en este caso la empresa tiene que tomar medidas para reducir el pasivo corriente. (Amat , 2008) Recomienda:

- ✚ Ampliar capital.
- ✚ Reducir el pago de dividendos y aumentar la autofinanciación.
- ✚ Reconvertir el pasivo corriente en deuda a largo plazo.
- ✚ Adelantar la transformación en dinero de los activos corrientes, tales como clientes o existencias.
- ✚ Vender activos inmovilizados para generar liquidez.

En caso de que el activo corriente llegue a representar más del doble del pasivo corriente, es decir, una cantidad excesivamente superior, la empresa puede estar teniendo activos ociosos que no le estén generando rentabilidad por exceso de



los mismos. En este caso la empresa debe tener presente en la reducción de dichos activos, como lo son las existencias, los realizables o los disponibles.

2.- El realizable más el disponible han de igualar, aproximadamente, al pasivo corriente. Con este principio se matiza el anterior ya que es posible que una empresa tenga un activo corriente muy elevado pero en forma de stocks y, por tanto, no tenga efectivo para poder atender los pagos.

El realizable (inventarios) y el disponible (efectivo y equivalente a efectivo) de la empresa Construarías Cía. Ltda., para los dos años con respecto al pasivo corriente, lo superan con un aproximado del 20%, la empresa en principio no presenta problemas de liquidez. Lo recomendable es que estos dos rubros deben igualar aproximadamente.

En el caso anterior, el realizable más el disponible representan un monto excesivamente elevado con respecto al pasivo corriente, al igual que el punto anterior la empresa puede estar teniendo activos ociosos que no le estén generando rentabilidad por exceso de los mismos o por la infrautilización en disponibles o exigibles. En este caso la empresa debe tener presente en la reducción de los excesos de los realizables o los disponibles.

En el caso de que los realizables más los disponibles sean inferior al pasivo corriente, la empresa puede enfrentar problemas al momento de cancelar sus deudas. Para ello (Amat , 2008) recomienda:

- ✚ Ampliar capital.
- ✚ Reducir el pago de dividendos y aumentar la autofinanciación.
- ✚ Reconvertir el pasivo corriente en pasivo no corriente.
- ✚ Adelantar la transformación en dinero de los activos corrientes, tales como clientes u otros créditos a corto plazo

3.- Los fondos propios han de ascender al 40 % o 50 % del total del pasivo. Este porcentaje de fondos propios es preciso para que la empresa esté suficientemente capitalizada y su endeudamiento no sea excesivo.

El patrimonio o fondos propios de la inmobiliaria Construarías Cía. Ltda., representan para el año 2012 con el 42,3% y para el año 2013 con el 44,2%, esto quiere decir que la empresa se encuentra lo suficientemente capitalizada.



En caso de que a una empresa su patrimonio le represente por debajo del 40% del pasivo, nos quiere decir que la empresa esta descapitalizada y por ende con deudas sumamente elevadas. La pérdida de capital de una empresa puede estar dada como consecuencia de que la misma haya registrado pérdidas de gran importancia. Es este punto una empresa puede estarse enfrentando a un problema de quiebra, y para ello es necesario que tome medidas a tiempo, como lo es de ampliar su capital y buscar métodos para generar beneficios.

Otro caso que puede presentar una empresa es cuando el patrimonio le represente más del 50% con relación al pasivo, la empresa tiene demasiado capital y consecuencia de ello, no se esté generando suficiente rentabilidad.

El análisis vertical permite identificar como está compuesto un estado de situación financiera. Por ejemplo: Para la empresa Construarias Cía. Ltda. Sus inventarios representan el 78,7% del total del activo, para el año 2013. Esto quiere decir, que de todas las cuentas del activo, la cuenta de inventarios representa (porción o tamaño) el 78,7% del gran total de 100% que es el activo total.

5.1.1.2 Análisis Vertical del Estado de Resultados

Este análisis sigue el mismo procedimiento que el análisis del estado de situación inicial a diferencia que en este análisis la cuenta referente para la división son las ventas.

Para determinar el consumo sobre las ventas de cada cuenta de estado de resultado, se tiene que realizar la división de cuenta o partida que se desea determinar para el total de ventas y su resultado multiplicar por cien (100).

$$\left[\frac{\text{Una Cta. del Estado Resultados}}{\text{Ventas}} \right] * 100 = \% \text{ Cta. del Estado Resultados}$$



Tabla 3.2 Análisis Vertical al Estado de Resultados Integral de la Empresa Construarías Cía.

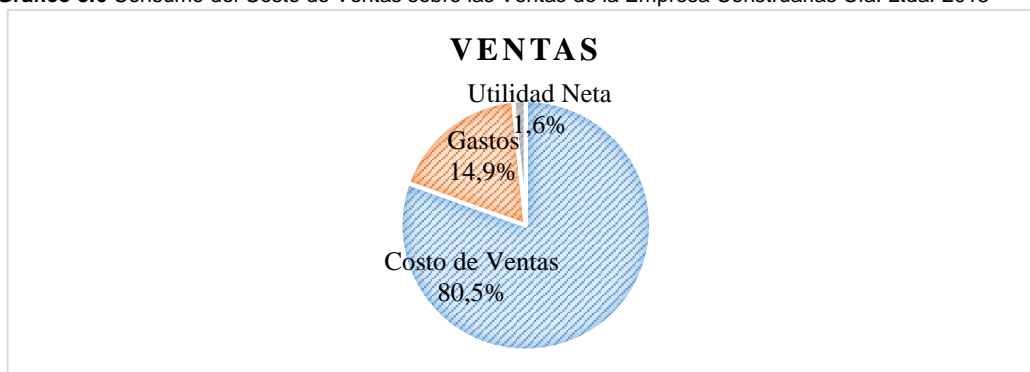
CONSTRUARÍAS CÍA. LTDA.				
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL				
(En dólares estadounidenses)				
	Año		Análisis Vertical	
	2013	2012	2013	2012
Ventas	900.117,24	1.004.605,93	100,0%	100,0%
Costo de Ventas	724.773,98	773.467,53	80,5%	77,0%
UTILIDAD BRUTA	175.343,26	231.138,40	19,5%	23,0%
(-)Gastos Administrativos	134.384,34	135.271,75	14,9%	13,5%
(-) Gastos de Venta	82,02	0,00	0,0%	0,0%
UTILIDAD OPERACIONAL	40.876,90	95.866,65	4,5%	9,5%
(+)Otros Ingresos	13.352,70	1.315,57	1,5%	0,1%
(-)Gastos Financieros	15.020,74	17.204,57	1,7%	1,7%
Utilidad antes del 15% a T. e IR de Oper. Continuas	39.208,86	79.977,65	4,4%	8,0%
(-)Participación de Trabajadores 15%	5.881,33	11.996,65	0,7%	1,2%
Utilidad Antes de Impuestos	33.327,53	67.981,00	3,7%	6,8%
(-)Impuesto a la Renta Causado	18.847,63	27.290,76	2,1%	2,7%
UTILIDAD NETA DEL PERIODO	14.479,90	40.690,24	1,6%	4,1%
	$\frac{\text{Una Cta. del Estado de Resultados}}{\text{Ventas}} \times 100 = \%$			

Fuente: Superintendencia de Compañías.
Elaborado: Autores de la Investigación

Con el análisis vertical del estado de resultados se logra determinar cómo se fue consumiendo cada dólar que proviene de las ventas. Por ejemplo: Para la empresa Construarías Cía. Ltda., el costo de ventas corresponde al 80,5% del total de ventas, para el año 2013. Esto quiere decir, que por cada dólar de venta se consume \$0,81 en el costo de venta.

Analicemos el consumo del costo de ventas sobre las ventas en la siguiente gráfica:

Gráfico 3.6 Consumo del Costo de Ventas sobre las Ventas de la Empresa Construarías Cía. Ltda. 2013



Fuente: Estado de situación financiera de la Empresa Construarías Cía. Ltda. 2013
Elaborado: Autores de la Investigación.

La diferencia entre las ventas y el costo de ventas, forman parte de la utilidad bruta, la misma que es destinada para cubrir los gastos operativos, de ventas,



financieros, impuestos y participación trabajadores. Entonces, la suma en los porcentajes del costo de ventas y de la utilidad bruta, totalizaran siempre el 100%, el cual corresponde al total de las ventas. (Baena Toro, 2010)

El resto de porcentajes de las demás cuentas del estado de resultados (a partir de los gastos operativos), serán solo de participación individual en él informe y no se puede pretender cuadrar en 100% como se lo hace en el activo y en el pasivo + patrimonio del estado de situación financiera. (Baena Toro, 2010)

Al momento de realizar el análisis vertical de los estados financieros hay que prestar mayor atención en los porcentajes muy elevados o muy pequeños, como se indican las cuentas con los círculos de color azul, ya que estos pueden indicar que existe un mal manejo de recursos o falta de optimización de los mismos.

Las cuentas que tienen mayor o menor participación hay que evaluar el porqué de su porcentaje, a que se debe, si es un porcentaje adecuado para la estructura financiera y el capital de trabajo, si se debe realizar correctivos e identificar los pros y los contras que significaría algún cambio.

5.1.2 Análisis Horizontal

También conocido como análisis de tendencia, porque se trata de evaluar cuál es la tendencia de comportamiento de cada cuenta que forman los estados financieros, para determinar si la evolución de la empresa fue buena, regular o mala en un periodo de tiempo.

5.1.2.1 Análisis Horizontal del Estado de Situación Inicial

Es un análisis más dinámico si se compara con el análisis vertical, ya que este no solo nos da una visión de la estructura financiera de la empresa, ya que mediante el análisis horizontal se puede determinar la disminución o incremento que ha tenido cada una de las diferentes partidas que conforman los estados financieros en un año con relación a otro.

La variación que hayan experimentado las cuentas en una línea de tiempo, se determina mediante tasas de crecimiento, para lo cual es necesario contar con estados financieros comparativos (mínimo 2 años), en donde el periodo inmediato anterior al cual se va a realizar el análisis, será considerado como el periodo base para la determinación de la variación de las cuentas mediante la siguiente fórmula:

$$\left[\frac{\text{Valor Año Analizado}}{\text{Valor Año Base}} - 1 \right] \times 100 = \% \text{ Variación Anual}$$

Tabla 3.3 Análisis Horizontal al Estado Situación Financiera de la Empresa Construirías Cía. Ltda.

CONSTRUIRIAS CÍA. LTDA.			
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013			
(En dólares estadounidenses)			
	Año	Año	Análisis Horizontal
	2013	2012	2013
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	2.470,99	4.591,18	-46,2%
Activos Financieros	177.557,97	204.185,62	-13,0%
Inventarios	1.383.335,05	2.200.721,04	-37,1%
Servicios y Pagos Anticipados	130.268,56	316.920,36	-58,9%
Activos por Impuestos Corrientes	22.923,62	25.841,03	-11,3%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.716.556,19	2.752.259,23	-37,6%
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	40.126,10	62.581,92	-35,9%
Activos Financieros	936,98	936,98	0,0%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	41.063,08	63.518,90	-35,4%
TOTAL ACTIVO	1.757.619,27	2.815.778,13	-37,6%
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar	11.809,95	21.318,60	-44,6%
Obligaciones con Instituciones Financieras	216.187,89	330.471,41	-34,6%
Provisiones	35.263,88	249.999,92	-85,9%
Otras Obligaciones Corrientes	26.014,91	26.044,48	-0,1%
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	49.689,76	142.491,86	-65,1%
Anticipo de Clientes	380.033,58	552.039,57	-31,2%
Otros Pasivos Corrientes	213.028,28	198.704,97	7,2%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	932.028,25	1.521.070,81	-38,7%
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con Instituciones Financieras	48.878,19	103.773,55	-52,9%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	48.878,19	103.773,55	-52,9%
TOTAL PASIVO	980.906,44	1.624.844,36	-39,6%
PATRIMONIO			
Capital	170.000,00	170.000,00	0,0%
Aportes de Socios a Futuras Capitalizaciones	374.473,47	374.473,47	0,0%
Reservas	4.515,56	4.515,56	0,0%
Resultados Acumulados	213.243,90	601.254,50	-64,5%
Resultado del Ejercicio	14.479,90	40.690,24	-64,4%
TOTAL PATRIMONIO	776.712,83	1.190.933,77	-34,8%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.757.619,27	2.815.778,13	-37,6%
$\left[\frac{\text{Valor Año Analizado}}{\text{Valor Año Base}} - 1 \right] \times 100 = \% \text{ Variación Anual}$			

Fuente: Superintendencia de Compañías.
Elaborado: Autores de la Investigación.

Como se observa, con el análisis horizontal logramos identificar el crecimiento o disminución de cada una de las cuentas del estado de situación financiera en una línea de tiempo.

Las variaciones como resultado del análisis pueden ser positivas o negativas y en algunos casos existe la posibilidad de que no exista variación, con estos resultados el analista debe proceder a determinar el motivo de las mismas, así como de tomar medidas correctivas para el beneficio de la empresa.

5.1.2.2 Análisis Horizontal del Estado de Resultados Integral

El procedimiento de análisis se realiza de la misma manera que el del análisis horizontal del estado de situación inicial.

Tabla 3.4 Análisis Horizontal al Estado de Resultados Integral de la Empresa Construarías Cía.

CONSTRUARÍAS CÍA. LTDA.			
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL			
(En dólares estadounidenses)			
	Año	Año	Análisis Horizontal
	2013	2012	2013
Ventas	900.117,24	1.004.605,93	-10%
Costo de Ventas	724.773,98	773.467,53	-6%
UTILIDAD BRUTA	175.343,26	231.138,40	-24%
(-)Gastos Administrativos	134.384,34	135.271,75	-1%
(-) Gastos de Venta	82,02	0,00	
UTILIDAD OPERACIONAL	40.876,90	95.866,65	-57%
(+)Otros Ingresos	13.352,70	1.315,57	915%
(-)Gastos Financieros	15.020,74	17.204,57	-13%
Utilidad antes del 15% a T. e IR de Oper. Continuas	39.208,86	79.977,65	-51%
(-)Participación de Trabajadores 15%	5.881,33	11.996,65	-51%
Utilidad Antes de Impuestos	33.327,53	67.981,00	-51%
(-)Impuesto a la Renta Causado	18.847,63	27.290,76	-31%
UTILIDAD NETA DEL PERIODO	14.479,90	40.690,24	-64%

Fuente: Superintendencia de Compañías.

Elaborado: Autores de la Investigación.

Una vez realizado el análisis horizontal, el resultado permitirá al analista evaluar la eficiencia y eficacia con los que han sido utilizados los recursos por parte de la administración, así como de comparar con las metas y objetivos de la empresa. Mediante este resultado se puede conocer y tener presente las decisiones que ha tomado la administración, ya que los resultados económicos que obtiene una empresa son en gran parte gracias a dichas decisiones.



Al igual que en el análisis vertical, en el análisis horizontal se debe prestar mayor atención a los crecimientos muy acelerados o muy lentos de las cuentas e identificar las coherencias que deben existir en esas variaciones, como se indican en las cuentas con círculos de color azul; por ejemplo: un incremento en el pasivo no corriente debe estar sustentado con un incremento en el activo no corriente; al no existir una coherencia entre las variaciones de la cuentas nos da una alerta sobre que algo se hizo mal o algo está mal.

En **conclusión** con el análisis de los estados financieros estandarizados mediante las herramientas de análisis vertical y horizontal, se puede obtener una visión general y global de la estructura y composición de los estados financieros, a partir de lo cual se procede a interpretar lo que se observa, que ha ocurrido y la actualidad del negocio para dar un diagnóstico del mismo. Para esta evaluación particular de cada empresa, proporcionamos a continuación pautas contables y factores de análisis de estructura.

La inmobiliaria Construarías Cía. Ltda. como resultado del análisis vertical y horizontal de sus estados financieros cuenta con la estructura ideal en cuanto al balance de situación inicial, es decir que, no presenta problemas de liquidez, y mucho menos de descapitalización, cabe recomendar en cuanto al patrimonio, tener presente que el porcentaje representa una cantidad elevada, no quiere decir que sea un problema, sino que es recomendable que revisara y tomara decisiones ya que esto puede significar un esfuerzo importante para los accionistas, y quizá lo infrutilice no obteniendo una buena rentabilidad del mismo.

5.1.3 Pautas Contables Y Factores De Análisis De Estructura Para El Análisis Vertical Y Horizontal

Pautas:

- ✚ El activo disponible no debe ser muy elevado, debe contar con la cantidad suficiente para que la empresa pueda realizar sus operaciones diarias, debido a que si se cuenta con una cantidad elevada la empresa estuviera manteniendo dinero ocioso que no le genera rendimiento.
- ✚ Si las inversiones generan rendimientos, no existiría perjuicios para la empresa, caso contrario la empresa tendrá que buscar otras alternativas de inversión que le generen más beneficios.
- ✚ En cuanto a las ventas, debe existir un equilibrio en cuanto la empresa recibe por producto de las ventas y lo que tiene que pagar para que dicha

empresa no enfrente problemas de liquidez, y por ende no tenga que requerir de financiamiento.

- ✚ Una empresa debe mantener la cantidad necesaria de inventarios por el motivo de que representa la parte más inmoviliza en las cuentas de activos, ya que estos se demoran en convertirse en efectivo.
- ✚ Los pasivos corrientes deben estar en igual proporción al patrimonio, para que la empresa no enfrente problemas de descapitalización que lo pueden llevar a la quiebra.

Factores de Análisis de Estructura:

- ✚ Las variaciones en las cuentas por cobrar se pueden producir por un incremento en las ventas, cambios en las políticas internas de crédito, una buena gestión en el cobro de cartera, cumplimiento de metas y objetivos institucionales. (Mariategui, 2015)
- ✚ Los inventarios pueden variar por una mayor demanda del mercado, aprovisionamiento de materia prima por escasez, recesiones económicas, incremento en los precios. (Mariategui, 2015)
- ✚ Las variaciones en los activos se pueden dar por una expansión de la empresa, inversiones en activos corrientes a cambio de activos no corrientes, crecimiento en la demanda de bienes y servicios. (Mariategui, 2015)
- ✚ Los pasivos pueden variar debido a cambios en las políticas de financiación, expansión financiera con recursos externos y cancelación de obligaciones con terceros. (Mariategui, 2015)
- ✚ Las variaciones en el patrimonio pueden resultar de incremento de inversiones, capitalización de pasivos y especialmente de los resultados obtenidos en un ejercicio económico.
- ✚ Las cuentas de resultados experimentan variaciones ya sea por cambio en el volumen de actividad, cambio en los precios, cambio en los costos y cambio en la estructura de gastos operativos. (Mariategui, 2015)

La realidad de las empresas es muy diferente, es por ello que las pautas expuestas deben analizarse en base a las necesidades de cada empresa, es decir, a una empresa una determinada pauta puede darle resultados positivos y a otra empresa no.



Por eso el administrador financiero, contador, gerente o persona encargada de realizar el análisis financiero debe conocer bien a la empresa, para proporcionar un diagnóstico más profundo y real sobre la situación financiera en la que se encuentra, así como también deberá evaluar los factores externos que afectan a su empresa, tales como políticas fiscales, económicas, sociales, el mercado y demás, para plantear estrategias que le permitan corregir alguna falencia que exista u optimizar los recursos para crear valor.

El análisis vertical y horizontal deben ser complementados con el análisis de los distintos indicadores financieros y así poder llegar a una conclusión acercada a la realidad financiera de la empresa, para la toma de decisiones acertadas con el fin de crear valor.

5.2 Indicadores Financieros

Los indicadores financieros son el producto numérico, que resulta de la relación entre dos cifras o cuentas de los estados financieros.

La ventaja de los indicadores financieros es que nos facilitan la comparación, porque los resultados obtenidos de estos, están expresados en porcentajes, múltiplos o en periodos de tiempo.

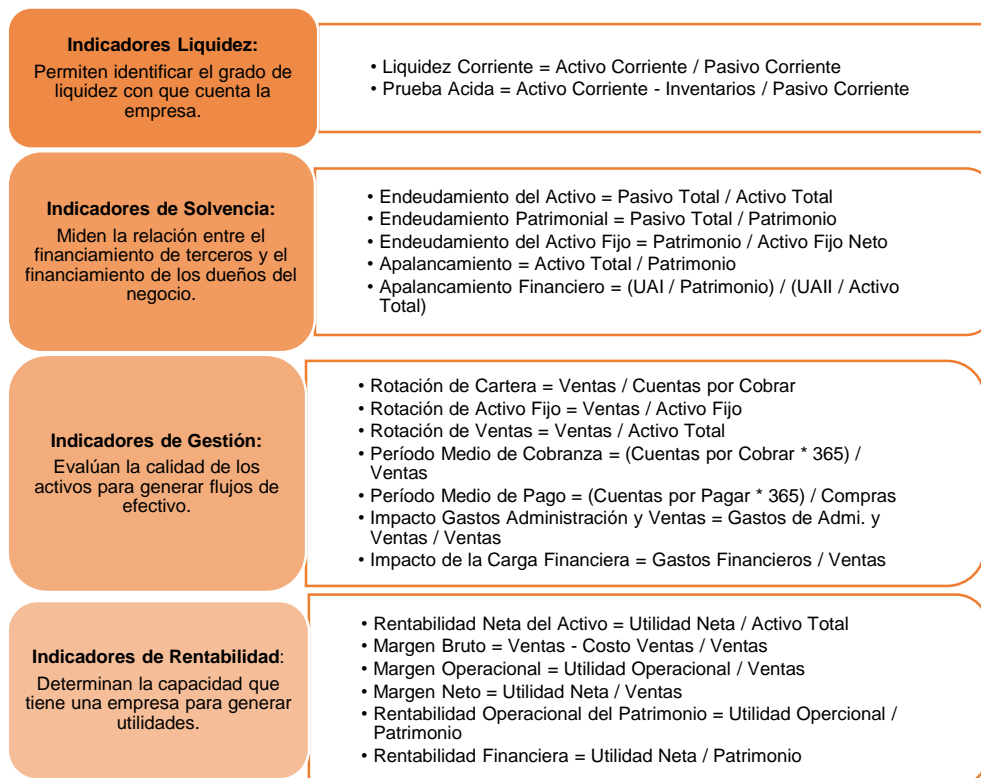
Las razones financieras son datos que nos permiten medir características relevantes de una empresa como es la estabilidad, solvencia a corto y largo plazo, eficiencia, rentabilidad y valor de mercado de una empresa, todo esto, mediante la utilización de los estados financieros.

Este análisis es más concreto y específico que el análisis de los estados financieros estandarizados, ya que este muestra la relación que existe entre dos o más componentes específicos de los estados financieros. Incluso permite determinar la correlación que existe ya no solo entre los componentes del estado de situación financiera o entre los componentes del estado de resultados, sino que puede realizarse la comparación entre cuentas de estos dos estados financieros, que por supuesto tengan una coyuntura operacional.

Se pueden establecer un sin número de indicadores financieros, ya que estos se obtienen estableciendo relaciones entre dos o más cuentas de los estados financieros, que desde luego sean lógicas y aporten información para la evaluación que se quiera determinar.

Los indicadores financieros básicos y de uso común, los podemos clasificar en 4 grandes grupos:

Grafico 3.7 Clasificación de los Indicadores Financieros.



Fuente: Superintendencia de Compañías.

Elaborado: Autores de la Investigación.

Estos grupos indican que algunas razones pueden ayudar más que otras para propósitos distintos, según el tipo de empresa y la actividad que desarrolle.

6. Parámetros De Comparación Para Las Empresas Inmobiliarias Del Tipo Cia. Ltda. Del Sector Comercial De La Ciudad De Cuenca

Los resultados obtenidos mediante indicadores tienen mayor significado cuando se realiza la comparación con el análisis financiero de los años anteriores y a su vez con un promedio del sector. Porque al ser comparado con los años anteriores y con una referencia de equilibrio, los indicadores pueden señalar algunas desviaciones, sobre las cuales se pueden tomar medidas correctivas o preventivas según sea el caso.

La Superintendencia de Compañías, proporciona un promedio de la industria para las actividades inmobiliarias, en general y de todo el país, esto provoca una limitación para que las empresas inmobiliarias del tipo Cía. Ltda. Del sector comercial de la ciudad de Cuenca, ya que estas no pueden comparar sus análisis con un referente efectivo y acertado para la realidad de sus actividades.

En el siguiente gráfico muestra un resumen del promedio de la industria 2013 elaborado (**Ver cálculo en Anexo N° 9**):

Tabla 3.5 Promedio de la Industria del año 2013 para las Empresas Inmobiliarias del tipo Cía. Ltda. del Sector Comercial de la ciudad de Cuenca.

	Indicadores Financieros	Promedio Industria
Liquidez	Liquidez Corrientes	\$ 3,43
	Prueba Acida	\$ 2,47
Endeudamiento	Endeudamiento del Activo	0,56
	Endeudamiento Patrimonial	\$ 1,30
	Endeudamiento del Activo Fijo	\$ 9,24
	Apalancamiento	\$ 2,30
	Apalancamiento Financiero (2010)	\$ 2,25
Gestión	Rotación de Cartera	8,12 Veces
	Rotación de Activo Fijo	\$ 6,59
	Rotación de Ventas	\$ 1,19
	Período Medio de Cobranza	72 Días
	Período Medio de Pago	28 Días
	Impacto Gastos Admin. y Ventas	\$ 0,59
	Impacto de la Carga Financiera	\$ 0,03
Rentabilidad	Margen Bruto	0,61
	Margen Operacional	0,02
	Margen Neto	0,21
	Rentabilidad Neta del Activo	0,11
	Rentabilidad Operac. del Patrimonio	0,14
	Rentabilidad Financiera	0,17

Fuente: Superintendencia de Compañías.

Elaborado: Autores de la Investigación.

En cuanto al promedio de la industria del apalancamiento financiero, especificamos que es el promedio de la industria del año 2010, ya que por limitaciones de información financiera no se pudo elaborar el promedio de este indicador a diferencia de los demás que son promedios del año 2013.



7. Herramienta Metodológica de Análisis Financiero para las Empresas Inmobiliarias del Tipo Cia. Ltda. del Sector Comercial de la ciudad de Cuenca.

En este apartado se consolida toda la información levantada en el capítulo 2, más la parte teórica sobre el análisis financiero proporcionada a lo largo de este capítulo, para estructurar la secuencia a seguir en la elaboración de un análisis financiero completo con el fin de cumplir con las necesidades y expectativas de los usuarios de este manual.

7.1 Indicadores De Liquidez

Estos indicadores “surgen de la necesidad de medir la capacidad que tienen las empresas para cancelar sus obligaciones de corto plazo. Sirven para establecer la facilidad o dificultad que presenta una compañía para pagar sus pasivos corrientes al convertir a efectivo sus activos corrientes”. (SC, 2015)

Según (GITMAN & ZUTTER, 2012) “un precursor común de los problemas financieros y la bancarrota es una liquidez baja o decreciente, estas razones dan señales tempranas de problemas de flujo de efectivo y fracasos empresariales inminentes”.

No se debe olvidar que las empresas como una de sus actividades está el de cancelar sus deudas y para ello debe contar con la liquidez necesaria para el funcionamiento diario, ya que si cuenta con elevadas cantidades de efectivo no generará rendimiento y se tendrá efectivo ocioso, decisiones que no les convendrá a los accionistas. Es por ello que “las empresas tienen que equilibrar la necesidad de seguridad que proporciona la liquidez contra los bajos rendimientos que los activos líquidos generan para los inversionistas”. (GITMAN & ZUTTER, 2012)

7.1.1 Liquidez Corriente: Es una de las razones financieras citadas con mayor frecuencia, mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo a partir de los activos más líquidos que dispone.

Tabla 3.6 Liquidez Corriente

Formula	Ejemplo
$L. C = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$L. C \text{ 2012} = \frac{2.752.259,23}{1.521.070,81} = \$ 1,81$ $L. C \text{ 2013} = \frac{1.716.556,19}{932.028,25} = \$ 1,84$ <p>Promedio Industria = \$ 3,43</p>
Interpretación	
<p>En el año 2012 por cada dólar que la empresa debía a corto plazo, tenía \$1,81 para pagarlas partiendo de sus activos más líquidos. En el 2013 la liquidez de la empresa incremento un poco con respecto al año 2012 pasando a tener \$1,84 para pagar cada dólar de deuda a corto plazo, a partir de sus activos corrientes. Con respecto al promedio de la industria la liquidez de la empresa es baja y podría ser algo preocupante porque tiene una liquidez significativamente menor que la que tiene cualquier otra empresa del sector.</p>	

Fuente: Información Financiera Construarías Cia. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

El análisis de la liquidez es necesario y debe ser realizado periódicamente con el objetivo de prevenir situaciones de iliquidez para que en un futuro las empresas no tengan que enfrentarse a problemas de insolvencia.

Un coeficiente elevado de liquidez le generará confianza a las empresas al momento de cancelar sus deudas de corto plazo, esto sería lo ideal para los accionistas. Pero, mantener niveles elevados de liquidez puede significar un manejo inadecuado de los activos corriente, que no generen beneficios para la empresa, es por ello que debe existir un equilibrio entre el efectivo que se mantiene en la empresa para el funcionamiento diario de las operaciones y lo que se requiere para hacer frente a las obligaciones.

También hay que tomar en cuenta que en este indicador se están considerando los inventarios que son la parte más inmovilizada y de alta cuantía en las empresas inmobiliarias por la naturaleza de los mismos, por lo que se considera que el valor de este indicador tenga un poco de holgura considerable por encima de 1, lo recomendable es entre 1.5 y 2, para que en el peor de los casos, al no contar con la realización en efectivo de los inventarios se puedan cubrir las obligaciones a corto plazo sin ninguna complicación.

7.1.2 Prueba Ácida: Este indicador “pretende verificar la capacidad de la empresa para cancelar sus obligaciones corrientes, pero sin depender de la venta de sus inventarios que representan la parte menos líquida dentro de los activos corrientes”. (SC, 2015)



Tabla 3.7 Prueba Ácida

Formula	Ejemplo
$P.A = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$P.A \text{ 2012} = \frac{2.752.259,23 - 2.200.721,04}{1.521.070,81}$ $= \$ 0,36$ $P.A \text{ 2013} = \frac{1.716.556,19 - 1.383.335,05}{932.028,25}$ $= \$ 0,36$ Promedio Industria = \$ 2,47
Interpretación	
En el año 2012 por cada dólar que la empresa debía a corto plazo, tenía \$0,36 para pagarlas a partir de sus activos corrientes pero sin tomar en cuenta su parte menos líquida (inventarios). En el 2013 la liquidez de la empresa se ha mantenido con respecto al año 2012. Con respecto al promedio de la industria la liquidez de la empresa es muy baja, esto es malo porque tiene una liquidez significativamente menor que la que tiene cualquier otra empresa del sector. Al comparar este índice con la liquidez circulante, observamos que la liquidez se deteriora en más de la mitad por lo que el problema de liquidez estaría relacionado con algún factor de los inventarios.	

Fuente: Información Financiera Construarías Cia. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

En principio, el valor más adecuado para este indicador es lo más cercano a 1, aunque es admisible un poco por debajo de este nivel ya que los inventarios en las empresas inmobiliarias representan grandes cantidades por el valor de los inmuebles, lo que influye en la valoración de la liquidez.

Se debe hacer una comparación con el índice de la liquidez corriente, esto es, si la prueba ácida disminuye sustancialmente respecto de la liquidez corriente, nos advierte que la empresa posee una acumulación de inventarios lo cual no es conveniente porque provoca problemas de liquidez.

Esta acumulación se puede dar por una sobreestimación de ventas o por negociaciones realizadas y no concretadas, que es el reflejo de que existen problemas en la planificación de ventas para lo cual se deben tomar medidas correctivas que resuelvan esas falencias.

7.1.3 Consideraciones para el análisis de la Liquidez

Para analizar la verdadera condición de la liquidez de una empresa no basta solo con la aplicación de estos dos indicadores, sino hay que tener presente y considerar los siguientes factores:

- + Conocer la estructura de los activos circulantes para evaluar el grado de liquidez que están comprometidas las cuentas con respecto a su plazo de convertibilidad en efectivo, esto referente a las cuentas por cobrar,

equivalentes de efectivo, inversiones temporales y algún otro activo de fácil liquidación.

- ✚ Identificar y tener presente el grado de exigibilidad de las cuentas del pasivo a corto plazo con respecto de su plazo de vencimiento, para mantener los recursos suficientes para cubrirlos.
- ✚ Diferenciar el grado de liquidez real frente al potencial de las cuentas, refiriéndonos al real como las cuentas que la empresa tiene y que se van a efectivizar y las potenciales como las cuentas que no se sabe si se efectivizaran o no.

Cuando se comparan los indicadores con los años anteriores generalmente se espera que no presenten variaciones bruscas, porque eso determinaría una inestabilidad en la liquidez de la empresa y por lo tanto en el capital de trabajo.

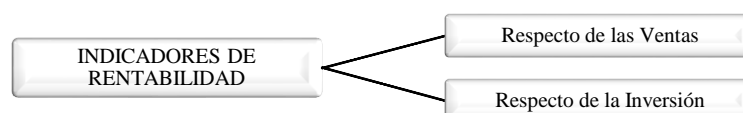
Si se mantiene con variaciones moderadas significa que la empresa está estable en cuanto a su liquidez y por lo que se puede decir que es eficiente en la administración de un equilibrio óptimo entre los recursos con los que cuenta para cumplir sus obligaciones.

Un valor muy por debajo del promedio nos indica que la empresa tiene problemas para cumplir sus obligaciones a corto plazo y cuando está por encima del promedio nos indica que la empresa está manteniendo dinero ocioso en lugar de invertirlo en algo que le proporcione una rentabilidad.

7.2 Indicadores De Rentabilidad

Miden la eficiencia de gestión de una empresa en la generación de utilidades, a partir de las ventas que logre realizar y están expresados en porcentajes. Estos indicadores sirven para medir la rentabilidad de la empresa desde dos puntos de vista importantes:

Grafico 3.8 Indicadores de Rentabilidad.



Fuente: Autores (A partir de la interpretación del tema)
Elaborado: Autores de la Investigación.



7.2.1 Rentabilidad Respecto de las Ventas

Estos indicadores muestran la utilidad de la empresa por cada unidad de venta luego de cubrir sus costos y gastos, incluyendo los que tienen que ver con el financiamiento. Desde la perspectiva de una empresa rentable, la efectividad de la administración de las empresas se mide con la finalidad de poder controlar los costos y gastos, para obtener utilidades a partir de las ventas.

7.2.1.1 Margen Bruto: Este indicador permite conocer la rentabilidad que tienen las ventas frente al costo de ventas. Mide cuánto le queda a la empresa por cada dólar vendido luego de haber cubierto sus costos.

Tabla 3.8 Margen Bruto

Formula	Ejemplo
$\text{Mg. Br} = \frac{\text{Ventas} - \text{Costo Ventas}}{\text{Ventas}}$	$\text{Mg. Br. 2012} = \frac{971.655,37 - 773.707,53}{971.655,37} = 0,20$ $= 20\%$ $\text{Mg. Br. 2013} = \frac{900.117,24 - 724.773,98}{900.117,24} = 0,20$ $= 20\%$ <p>Promedio Industria = 0,61</p>
Interpretación	
<p>En el año 2012 la empresa por cada dólar vendido generó una utilidad del 20% después de haber cubierto sus costos. En el 2013 se observa que la utilidad obtenida se mantiene con respecto del 2012, esto nos indica que la empresa tiene rendimientos brutos estables a lo largo del tiempo. Con respecto al promedio de la industria la empresa es significativamente menos eficiente que cualquier otra empresa del sector en la administración de costos y fijación de precios para generar utilidades.</p>	

Fuente: Información Financiera Construarías Cia. Ltda. 2012-2013
Elaborado: Autores de la Investigación.

Es un indicador de la eficiencia con la que la empresa administra los costos y de la capacidad que tienen para fijar precios por encima de sus costos.

El resultado del margen bruto puede ser negativo, este sucederá cuando el valor de las ventas totales sea menor al costo de ventas.

7.2.1.2 Margen Operacional: Este indicador muestra la relación que existe entre la utilidad operacional y las ventas. Da a conocer a las empresas si son lucrativas o no, sin tomar en cuenta en la forma que han sido financiadas.

En la utilidad operacional no solo interviene los costos de ventas sino también los gastos operacionales de administración y ventas. Mide cuánto le queda a la



empresa por cada dólar vendido luego de cubrir todos sus costos y gastos de operación (Gastos propios del giro del negocio).

Tabla 3.9 Margen Operacional

Formula	Ejemplo
$\text{Mg. Oper.} = \frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Ventas}}$	$\text{Mg. Oper. 2012} = \frac{113.397,98}{971.655,37} = 0,12$ $= 12\%$ $\text{Mg. Oper. 2013} = \frac{74.170,29}{900.117,24} = 0,08 = 8\%$ Promedio Industria = 0,02
Interpretación	
En el año 2012 la empresa por cada dólar vendido genero una utilidad del 12% después de haber cubierto sus costos y gastos de operación. Para el año 2013 se observa una disminución pasando a generar una utilidad del 8%, esto nos indica que la empresa ha sido menos eficiente en la optimización de sus gastos operativos con respecto del 2012. Con respecto al promedio de la industria la empresa es mucho más eficiente que cualquier otra empresa del sector para generar utilidades a partir de sus operaciones (giro del negocio).	

Fuente: Información Financiera Contruarias Cia. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

De alguna forma representa las utilidades puras de la empresa, en el sentido de que representa la rentabilidad únicamente de la operación o razón de ser de la empresa sin considerar el efecto de las fuentes de financiamiento.

7.2.1.3 Rentabilidad Neta de Ventas o Margen Neto: Esta razón permite evaluar la rentabilidad neta de la empresa a partir de sus ventas. Mide cuanto le queda a la empresa por cada dólar vendido luego de haber cubierto todos sus costos y gastos, incluyendo los que tienen que ver con el financiamiento de la empresa.

Tabla 3.10 Margen Neto

Formula	Ejemplo
$\text{Mg. Neto} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$	$\text{Mg. Neto 2012} = \frac{40.690,24}{971.655,37} = 0,04 = 4\%$ $\text{Mg. Neto 2013} = \frac{14.479,90}{900.117,24} = 0,02 = 2\%$ Promedio Industria = 0,21
Interpretación	
En el año 2012 la empresa por cada dólar vendido genero una utilidad del 4% después de haber cubierto sus costos, gastos de operación y financiamiento. Para el año 2013 se observa una disminución, pasando a generar una utilidad del 2%, esto nos indica que la eficiencia de la empresa para generar utilidades netas se deterioró con respecto al 2012. Al comparar con el promedio de la industria la empresa es significativamente menos eficiente que cualquier otra empresa del sector para generar utilidades netas. Podemos suponer que esta ineficiencia de la empresa puede estar relacionada con altos costos de financiamiento, ventas bajas, elevados gastos, elevados impuestos o una combinación de estos.	

Fuente: Información Financiera Construarías Cia. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.



Razón financiera que resume cual es la rentabilidad neta del negocio, por lo que se utiliza frecuentemente como indicador de éxito o fracaso de la empresa haciendo negocios.

Según la Superintendencia de Compañías (SC, 2015) “algunos casos este indicador puede ser negativo debido a que para obtener las utilidades netas, las utilidades del ejercicio se ven afectadas por la conciliación tributaria, en la cual, si existe un monto muy alto de gastos no deducibles, el impuesto a la renta tendrá un valor elevado, el mismo que, al sumarse con la participación de trabajadores puede ser incluso superior a la utilidad del ejercicio”.

7.2.1.2 Consideraciones para el análisis de la Rentabilidad de las Ventas

Los tres indicadores que miden la rentabilidad de la empresa respecto de sus ventas deben ser analizados y comparados en conjunto para obtener un análisis concreto y certero de la rentabilidad del negocio, en lo cual puede darse las siguientes apreciaciones:

- ✚ El “método que se utilice para valorar los diferentes inventarios (materias primas, productos en proceso y productos terminados) puede incidir significativamente sobre el costo de ventas y, por lo tanto, sobre el margen bruto de utilidad”. (SC, 2015)
- ✚ Si el margen bruto es alto nos indica que la empresa es eficiente en la administración de sus costos y la fijación de precios. Por el contrario si es bajo, quiere decir que la empresa tiene costos muy elevados, provocando una dificultad para fijar precios y por ende para generar utilidad.
- ✚ La utilidad operacional “puede tomar valores negativos, ya que no se toman en cuenta los ingresos no operacionales que en algunos casos no comunes pueden ser la principal fuente de ingresos que determine que las empresas tengan utilidades”. (SC, 2015)
- ✚ Si el margen operacional disminuye al compararlo con el margen bruto, nos indica que la empresa tiene una carga alta de gastos operacionales, que provoca una disminución en la utilidad.
- ✚ Según Superintendencia de Compañías (SC, 2015) “se debe tener especial cuidado al estudiar el margen neto 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 esto 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”. (SC, 2015)

7.2.2 Rentabilidad Respecto de la Inversión

Estos indicadores muestran cuánto gana la empresa por cada dólar aportado a la inversión del negocio.

7.2.2.1 Rentabilidad Neta del Activo (Dupont): Este indicador es utilizado para analizar minuciosamente los estados financieros de la empresa y evaluar su situación financiera.

El sistema DuPont “relaciona primero el margen de utilidad neta, que mide la rentabilidad de las ventas de la empresa, con la rotación de activos totales, la cual indica la eficiencia con la que la compañía 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 (RSA) o rentabilidad neta del activo”. (GITMAN & ZUTTER, 2012)

Tabla 3.11 Rentabilidad Neta del Activo (Dupont)

Fórmula	Ejemplo
RNA=Margen de utilidad neta x Rotación de activos totales. $\text{Rentab. Neta. Activo} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total}}$	$\text{Rentab. Neta. Activo 2012} = \frac{40.690,24}{2.815.778,13}$ $= \$ 0,01$ $\text{Rentab. Neta. Activo 2013} = \frac{14.479,90}{1.757.619,27}$ $= \$ 0,01$ Promedio Industria = \$ 0,11
Interpretación	
En el año 2012 la empresa por cada dólar invertido en activos fue capaz de generar una utilidad de \$ 0,01. En el año 2013 dicha utilidad se ha mantenido con respecto al 2012, esto nos dice que la empresa fue igual de eficiente en la utilización de sus activos para generar utilidades. Con respecto al promedio de la industria la empresa es sustancialmente menos eficiente que cualquier otra empresa del sector en la generación de utilidades a partir de sus activos totales. Podemos suponer que esta ineficiencia de la empresa puede estar relacionada con un endeudamiento alto, con un deterioro de la calidad de los activos o elevados impuestos.	

Fuente: Información Financiera Construarías Cia. Ltda. 2012-2013
Elaborado: Autores de la Investigación.



La fórmula del sistema DuPont “permite a la empresa dividir su rendimiento en los componentes de utilidad sobre las ventas y eficiencia del uso de activos. Por lo general, una empresa con un bajo margen de utilidad neta tiene una alta rotación de activos totales, lo que produce un rendimiento sobre los activos totales razonablemente bueno. Con frecuencia se presenta la situación opuesta”. (GITMAN & ZUTTER, Principios de administración financiera, 2012)

7.2.2.2 Rentabilidad Operacional del Patrimonio: Este indicador “permite identificar la rentabilidad que les ofrece a los socios el capital que han invertido en la empresa, sin tomar en cuenta los gastos financieros ni de impuestos y participación de trabajadores”. (SC, 2015)

Tabla 3.12 Rentabilidad operacional del Patrimonio

Formula	Ejemplo
$\text{Rentab. Oper. Pt} = \frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Patrimonio}}$	$\text{Rentab. Oper. Pt 2012} = \frac{113.397,98}{1.190.933,77} = \$ 0,10$ $\text{Rentab. Oper. Pt 2013} = \frac{74.170,29}{776.712,83} = \$ 0,10$ Promedio Industria = \$ 0,14
Interpretación	
En el año 2012 la empresa por cada dólar aportado por los dueños fue capaz de generar una utilidad operacional de \$ 0,10 sin deducir sus gastos financieros, impuestos y participación de trabajadores. En el año 2013 dicha utilidad se ha mantenido con respecto al 2012, esto nos dice que la empresa fue igual de eficiente en la generación de utilidades operacionales a partir del patrimonio aportados por los socios. Con respecto al promedio de la industria la empresa es menos eficiente que cualquier otra empresa del sector en la generación de utilidades operacionales a partir del patrimonio aportado por los dueños.	

Fuente: Información Financiera Construarías Cia. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

7.2.2.3 Rentabilidad Financiera: Es la relación entre el beneficio neto (utilidad Neta) y los fondos propios (patrimonio). Este indicador es considerado el más importante puesto que mide el beneficio neto generado con relación a la inversión de los propietarios de la empresa.

El objetivo principal de los inversores es la obtención de rentabilidad, es por ello que invierten en las empresas y para conocer si los resultados son los esperados, el ratio de rentabilidad financiera facilita medir la evolución de dicho objetivo.



Tabla 3.13 Rentabilidad Financiera

Formula	Ejemplo
$\text{Rentab. Financiera} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$	<p>Rentab. Financiera 2012 = $\frac{40.690,24}{1.190.933,77}$ = \$ 0,03</p> <p>Rentab. Financiera 2013 = $\frac{14.479,90}{776.712,83}$ = \$ 0,02</p> <p>Promedio Industria = \$ 0,17</p>
Interpretación	
<p>En el año 2012 la empresa por cada dólar aportado por los dueños fue capaz de generar una utilidad neta de \$ 0,03 después de deducir sus gastos financieros, impuestos y participación trabajadores. En el año 2013 dicha utilidad disminuyo con respecto al 2012 pasando a generar una utilidad neta de \$0,02, esto nos dice que la empresa fue menos eficiente en la generación de utilidades netas a partir del patrimonio aportados por los socios. Con respecto al promedio de la industria la empresa es menos eficiente que cualquier otra empresa del sector en la generación de utilidades netas a partir del patrimonio aportado por los dueños.</p>	

Fuente: Información Financiera Construarías Cia. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

El ratio de rentabilidad financiera debe estar por encima de las expectativas de los inversionistas o accionistas, o por lo menos como mínimo tiene que ser positivo, mientras el valor del ratio sea elevado, mejor será la rentabilidad. Las expectativas de los socios están relacionadas por el coste de oportunidad, que señala la rentabilidad que pudieron haber percibido en el caso de haber tomado otras decisiones de inversión de riesgo.

Otra forma de analizar más detalladamente a la evolución de la rentabilidad financiera es a través del Método Parés, en este método se puede explicar dicha evolución a partir de la rotación activos, margen, apalancamiento financiero y efecto fiscal.

$$\text{Rentab. Financiera} = \left(\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo}}\right) * \left(\frac{\text{UAI}}{\text{Ventas}}\right) * \left(\frac{\text{Activo}}{\text{Patrimonio}}\right) * \left(\frac{\text{UAI}}{\text{AU}}\right) * \left(\frac{\text{UN}}{\text{UAI}}\right)$$

Para aumentar la rentabilidad financiera se puede considerar lo siguiente:

- 1.- Aumentar la rotación de activos mediante la elevación de las ventas o disminuyendo el activo.
- 2.- Aumentar el margen a través de la elevación de precios que tengan más margen o a través de la disminución de gastos.
- 3.- El endeudamiento para la empresa es beneficioso cuando se desea obtener una rentabilidad financiera elevada, pero si la deuda se eleva demasiado,



disminuye la utilidad neta por el motivo de que se incrementan los gastos financieros.

“Para que la proporción entre la deuda y los gastos financieros correspondientes sea favorable, el producto de los dos ratios ha de ser superior a 1. Esto es así, porque los dos ratios están multiplicando a los otros tres y, si son superiores, la rentabilidad financiera aumentará”. (Amat , 2008)

4.- “El efecto fiscal mide la repercusión que tiene el impuesto sobre el beneficio en la rentabilidad financiera de la empresa”. (Amat , 2008)

7.2.2.4 Consideraciones para el análisis de la Rentabilidad de la Inversión

Para el análisis de estos índices es importante tener presente las siguientes consideraciones:

- ✚ Cuando la rentabilidad neta del activo representa un valor pequeño nos indica que los activos de la empresa se han deteriorado y no producen la rentabilidad suficiente y esperada o que por su defecto la empresa esta con un endeudamiento alto, factores que deben ser estudiados con cautela, ya que obtener ganancia a partir de los activos es el fin de las empresas.
- ✚ Hay que tomar en cuenta la diferencia que existe entre la rentabilidad operacional del patrimonio y la rentabilidad financiera, para conocer cuál es el impacto de los gastos financieros e impuestos en la rentabilidad de los accionistas. Porque esto nos indica que si un socio decide mantener la inversión en la empresa, es porque la misma le responde con un rendimiento aceptable o indirectamente recibe otro tipo de beneficios que compensan su frágil o menor rentabilidad patrimonial. (SC, 2015)

7.2.3 Consideraciones para el análisis de la Rentabilidad Global

- ✚ Todos y cada uno de los indicadores de rentabilidad de las ventas y de la inversión, se esperan que sean lo más altos posibles, debido a que la razón de ser de toda empresa es obtener una ganancia por las actividades que realiza.
- ✚ En cuanto a una comparación en una línea de tiempo, cuando los valores de estos indicadores aumentan progresivamente y son más altos de un



periodo a otro, nos indican que la empresa va creciendo y siendo más eficiente en la administración de sus recursos para generar utilidades.

- ✚ Con respecto al promedio de la industria, lo esperado es que sean igual o mayores al promedio de la industria.
- ✚ Cuando son iguales al promedio, indican que la empresa se encuentra en una buena posición dentro del sector y que está siendo rentable, lo cual es bueno.
- ✚ Lo ideal sería que estén por encima del promedio de la industria ya que nos indica que la empresa está siendo mucho más eficiente en la optimización de los recursos que las demás empresas.
- ✚ Por el contrario, si es menor al promedio, nos indica que la empresa está siendo menos eficiente que las demás empresas del sector en cuanto, a la administración de sus recursos para generar utilidades.

7.3 Indicadores De Endeudamiento

Los ratios de endeudamiento “se utilizan para diagnosticar sobre la cantidad y calidad de la deuda que tiene la empresa así como para comprobar hasta qué punto se obtiene el beneficio suficiente para soportar la carga financiera del endeudamiento”. (Amat , 2008)

7.3.1 Endeudamiento del Activo: Este indicador permite determinar el nivel de autonomía financiera que tiene una empresa. Mide la proporción de activos totales que están financiados con deuda o por los acreedores de la empresa.

Tabla 3.14 Endeudamiento del Activo

Formula	Ejemplo
$E. A = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	<p>E. A 2012 = $\frac{1.624.844,36}{2.815.778,13} = 0,58 = 58 \%$</p> <p>E. A 2013 = $\frac{980.906,44}{1.757.619,27} = 0,56 = 56 \%$</p> <p>Promedio Industria = 0,56</p>
Interpretación	
<p>En el año 2012 la empresa estuvo financiada por parte de acreedores con el 58%. Para el año 2013 pasó a estar financiada con deuda en un 56%, esto nos dice que la empresa está financiada con deuda un poco más de la mitad del negocio, lo que incrementa el riesgo del mismo. Con respecto al promedio de la industria, la empresa estuvo financiada por deuda en una proporción igual a la que estuvo financiada cualquier otra empresa del sector.</p>	

Fuente: Información Financiera Contruarias Cia. Ltda. 2012-2013
Elaborado: Autores de la Investigación.



Si el indicador presenta un valor elevado, nos indicará que el grado de endeudamiento de la empresa es elevado, y por ende el apalancamiento financiero también.

Cuando el índice es elevado indica también “que la empresa depende mucho de sus acreedores y que dispone de una limitada capacidad de endeudamiento, o lo que es lo mismo, se está descapitalizando y funciona con una estructura financiera más arriesgada. Por el contrario, un índice bajo representa un elevado grado de independencia de la empresa frente a sus acreedores”. (SC, 2015)

7.3.2 Endeudamiento Patrimonial: Mide el nivel con el que la empresa utiliza deuda o fondos de acreedores en proporción con el capital aportado por los socios propietarios del negocio. Nos dicen cuántos dólares aportan los acreedores por cada dólar aportado por los dueños del negocio.

Tabla 3.15 Endeudamiento Patrimonial

Formula	Ejemplo
$E. Pt = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}}$	$E. Pt \text{ 2012} = \frac{1.624.844,36}{1.190.933,77} = \$ \mathbf{1,36}$ $E. Pt \text{ 2013} = \frac{980.906,44}{776.712,83} = \$ \mathbf{1,26}$ Promedio Industria = \$ 1,30
Interpretación	
En el año 2012 los acreedores de la empresa aportan \$1,36 por cada dólar aportado por los dueños. Para el año 2013 este aporte se disminuyó con respecto al 2012 y los acreedores pasaron a aportar \$1,26 por cada dólar aportado por los dueños, esto nos dice que los acreedores financian a la empresa más que los dueños. Con respecto al promedio de la industria , los aportes de acreedores a la empresa es menor comparado con respecto a los aportes de acreedores a cualquier otra empresa del sector.	

Fuente: Información Financiera Construarías Cia. Ltda. 2012-2013
Elaborado: Autores de la Investigación.

Mediante este indicador se puede conocer si la empresa está siendo por acreedores o por los propietarios, es decir cuál es la relación de dependencia. Según (Amat , 2008) en caso de ser superior a 0,6 indica que el volumen de deudas es excesivo y la empresa está perdiendo autonomía financiera frente a terceros o, lo que es lo mismo, se está descapitalizando y funcionando con una estructura financiera más arriesgada. Si es inferior a 0,4 puede ocurrir que la empresa tenga un exceso de fondos propios.

7.3.3 Endeudamiento del Activo Fijo: Este ratio “indica cuantos dólares se tiene en patrimonio por cada dólar invertido en activos fijos. Si el cálculo de este indicador arroja un cociente igual o mayor a 1, significa que la totalidad del activo



fijo se pudo haber financiado con el patrimonio de la empresa, sin necesidad de préstamos de terceros”. (SC, 2015)

Tabla 3.16 Endeudamiento del Activo Fijo

Formula	Ejemplo
$E.A.F = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Fijo Neto}}$	$E.A.F\ 2012 = \frac{1.190.933,77}{62.581,92} = \$ 19,03$ $E.A.F\ 2013 = \frac{776.712,83}{40.126,10} = \$ 19,36$ Promedio Industria = \$ 9,24
Interpretación	
En el año 2012 la empresa tuvo \$19,03 de patrimonio por cada dólar invertido en activos fijos. En el año 2013 se incrementó con respecto al 2012 y paso a tener \$19,36 de patrimonio por cada dólar invertido en activos fijos, esto nos dice que con el patrimonio de la empresa se pudo haber financiado el activo fijo. Con respecto al promedio de la industria , la empresa tuvo más dólares en patrimonio por cada dólar invertido en activos fijos con respecto a lo que tuvo cualquier otra empresa del sector.	

Fuente: Información Financiera Contruarias Cia. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

“Para elaborar este índice se utiliza el valor del activo fijo neto tangible (no se toma en cuenta el intangible), debido a que esta cuenta indica la inversión en maquinaria y equipos que usan las empresas para sus operaciones”. (SC, 2015)

7.3.4 Apalancamiento: Mide la capacidad que tiene el patrimonio aportado a la empresa para generar activos, es decir, muestra cuantos dólares género en activos cada dólar aportado por los dueños del negocio.

Tabla 3.17 Apalancamiento

Formula	Ejemplo
$\text{Apalancamiento} = \frac{\text{Activo Total}}{\text{Patrimonio}}$	$\text{Apalanc. } 2012 = \frac{2.815.778,13}{1.190.933,77} = \$ 2,36$ $\text{Apalanc. } 2013 = \frac{1.757.619,27}{776.712,83} = \$ 2,26$ Promedio Industria = \$ 2,30
Interpretación	
En el año 2012 por cada dólar aportado por los dueños se generó \$2,36 en activos totales. En el 2013 disminuyo con respecto del 2012 pasando a generar \$2,26 en activos por cada dólar invertido por los dueños. Con respecto al promedio de la industria , cada dólar aportado por los dueños de la empresa genera menos dólares en activos con respecto de cualquier otra empresa del sector.	

Fuente: Información Financiera Construarías Cia. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

Determina el grado de apoyo de los recursos internos sobre recursos de terceros con respecto a la inversión total de la empresa. Dicho apoyo es bueno 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. (SC, 2015)

7.3.5 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 esperados”. (GITMAN & ZUTTER, Principios de administración financiera, 2012)

Tabla 3.18 Apalancamiento Financiero

Formula	Ejemplo
$A. F. = \frac{UAI}{UAI} * \frac{\text{Activo Total}}{\text{Patrimonio}}$	$A. F 2012 = \frac{67.981,00}{97.182,22} * \frac{2.815.778,13}{1.190.933,77} = 1,65$ $A. F 2013 = \frac{33.327,53}{54.229,60} * \frac{1.757.619,27}{776.712,83} = 2,23$ <p>Promedio Industria = \$ 3,43</p>
Interpretación	
<p>La empresa para el año 2012 y 2013 presenta un apalancamiento de 1,65 y 2,23 respectivamente, este indicador es utilizado para elevar la rentabilidad financiera, para los dos años, el resultado de este ratio se encuentra por debajo del promedio, el incremento del apalancamiento para el 2013 se debe a que la empresa ha reducido su patrimonio y se ha tenido que apoyar en el financiamiento externo.</p>	

Fuente: Información Financiera Construarías Cía. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

En principio, el “apalancamiento financiero es positivo cuando el uso de deuda permite aumentar la rentabilidad financiera de la empresa. En este caso, la deuda es conveniente para elevar la rentabilidad financiera. Cuando una empresa amplía su deuda disminuye el beneficio neto al aumentar los gastos financieros”. (Amat , 2008)

Si la empresa quiere que la rentabilidad financiera se eleve mediante el uso del endeudamiento, el resultado de la multiplicación de los dos ratios debe ser superior a 1, cabe recordar que no siempre que el apalancamiento financiero sea positivo la deuda será beneficiosa para la empresa, ya que el apalancamiento financiero da a conocer si la utilización de la deuda hace elevar la rentabilidad



financiera, por otro lado no tiene en cuenta si el endeudamiento es excesivo o se cuenta con la capacidad de devolver o no.

El resultado de la operación del apalancamiento financiero puede presentarse de una forma resumida de la siguiente manera:

- ✚ Si el A.F. >1 : el endeudamiento incrementa la rentabilidad, y por lo tanto es conveniente.
- ✚ Si el A.F. <1 : el endeudamiento no es conveniente.
- ✚ Si el A.F. $=1$: el efecto del endeudamiento no altera la rentabilidad

7.3.5 Consideraciones para el análisis del Endeudamiento

- ✚ En primer lugar para tomar una decisión de financiamiento el administrador se enfrenta al mercado financiero donde debe conocer los tipos de intereses, los tipos de instrumentos financieros y a cuales están accesibles para la empresa.
- ✚ Un endeudamiento alto lleva implícito un mayor riesgo del negocio, esto produce limitaciones en el acceso de nuevas fuentes de financiamiento lo cual influencia en las decisiones en cuanto a lo que se puede y no se puede hacer. Esto se podría remediar con un incremento del patrimonio.
- ✚ Un endeudamiento significativo se justificara siempre y cuando dicho financiamiento sea utilizado en la inversión de proyectos con una rentabilidad esperada superior a los costos demandados por el financiamiento adquirido. Para esto el administrador debe identificar las oportunidades de inversión y evaluar qué proyecto le conviene con el fin de contribuir al incremento de valor de la empresa.
- ✚ El endeudamiento del activo, el patrimonial y del activo fijo se prefieren cuanto más bajos, ya que así indicarían una autonomía financiera por parte de la empresa, reduciendo el riesgo de un sobreendeudamiento que pueda comprometer la operatividad de la empresa y hasta llegar a producir una quiebra.
- ✚ Se pueden endeudar en más las empresas que tienen niveles de rentabilidad estables, porque si son estables son predecibles, y al ser predecibles se pueden estimar para el siguiente año ayudando a evaluar en cuanto se puede endeudar sin poner en peligro al negocio.



- ✚ Por el contrario las empresas que tienen utilidades muy variables, no se les recomienda endeudarse de forma significativa porque podrían tener problemas de solvencia a largo plazo.

7.4 Indicadores De Gestión

Estos ratios tienen por objetivo el de medir la eficiencia con la cual las empresas están utilizando sus recursos en una variedad de dimensiones, como la administración de inventarios, gastos y cobros.

7.4.1 Rotación de Ventas: Tiene como objeto determinar cuál es la capacidad de la empresa para generar ventas a partir de la estructura total del activo.

Tabla 3.19 Rotación de Ventas

Formula	Ejemplo
$\text{Rot. Ventas} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$	<p>Rot. Ventas 2012 = $\frac{971.655,37}{2.815.778,13} = \\$ 0,35$</p> <p>Rot. Ventas 2013 = $\frac{900.117,24}{1.757.619,27} = \\$ 0,51$</p> <p>Promedio Industria = \$ 1,19</p>
Interpretación	
<p>En el año 2012 por cada dólar invertido en la estructura total de los activos, la empresa genero \$0,35 en ventas y en el 2013 genero \$0,51, produciendo un incremento con respecto al 2012, esto indica que la empresa está siendo más eficiente en la utilización de sus activos para generar ventas. Con respecto al promedio de la industria la empresa es mucho menos eficiente en el manejo de sus activos para generar ventas con respecto a cualquier otra empresa del sector.</p>	

Fuente: Información Financiera Construarías Cía. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

Este indicador resume el desempeño global del negocio y la efectividad de la administración, desde el punto de que tan eficiente han sido las operaciones de la empresa.

Mientras mayor sea el volumen de ventas que se pueda obtener con los activos, más eficiente será la dirección de la empresa.

7.4.2 Rotación de Cartera: Este indicador proporciona información sobre la velocidad con la que se cobran las ventas realizadas a crédito.



Tabla 3.20 Rotación de Cartera

Formula	Ejemplo
$\text{Rot. Cartera} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Cuentas por Cobrar}}$	<p>Rot. Cartera 2012 = $\frac{971.655,37}{204.185,62} = 4,76$ Veces</p> <p>Rot. Cartera 2013 = $\frac{900.117,24}{177.557,97} = 5,07$ Veces</p> <p>Promedio Industria = 8,12 Veces</p>
Interpretación	
<p>En el año 2012 la empresa otorgo crédito, cobro y volvió a dar crédito 4,76 veces en el año. Mientras que para el año 2013 la conversión de la cartera en efectivo fue un poco más rápida incrementándose a 5.07 veces, lo cual indica que la empresa está mejorando en la gestión de cobro de sus ventas a crédito. Con respecto al promedio de la industria la empresa es mucho menos eficiente en el cobro de sus ventas a crédito con respecto a cualquier otra empresa del sector.</p>	

Fuente: Información Financiera Construarías Cia. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

El valor de este ratio ha de ser lo mayor posible para que la inversión efectuada en clientes genere la máxima venta posible. (Amat , 2008)

7.4.3 Periodo Medio de Cobranza: Mide cuanto tiempo le toma a la empresa cobrar las ventas realizadas a crédito, es decir, permite determinar la eficiencia que tiene la empresa para cobrar las ventas a crédito en forma oportuna.

Tabla 3.21 Periodo Medio de Cobranza

Formula	Ejemplo
$\text{P. M. C} = \frac{(\text{Cuentas por Cobrar} * 365)}{\text{Ventas}}$ <p style="text-align: center;">ó</p> $\text{P. M. C} = \frac{365}{\text{Rot. Cartera}}$	<p>P. M. C 2012 = $\frac{204.185,62 * 365}{971.655,37} = 77$ Dias</p> <p>P. M. C 2013 = $\frac{177.557,97 * 365}{900.117,24} = 72$ Dias</p> <p>Promedio Industria = 72 Dias</p>
Interpretación	
<p>En el año 2012 el número de días que le tomaba a la empresa cobrar sus cuentas fue de 77 días. Mientras que para el año 2013 redujo el número de días en que efectiviza su cartera a 72 días, esto respalda el incremento de rotación de cartera que tuvo del 2012 al 2013. Con respecto al promedio de la industria la empresa es igual de eficiente en los días que tarda en cobrar las ventas, con respecto a cualquier otra empresa del sector.</p>	

Fuente: Información Financiera Contruarías Cia. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

Este indicador “puede afectar la liquidez de la empresa ante la posibilidad de un período bastante largo entre el momento que la empresa factura sus ventas y el momento en que recibe el pago de las mismas”. (SC, 2015)

7.4.4 Periodo Medio de Pago: Mide cuanto tiempo le toma a la empresa pagar sus obligaciones, es decir, indica cuantos días tarda la empresa en cubrir sus



deudas a corto plazo. Este indicador adquiere mayor significado cuando se lo compara con el Periodo Medio de Cobranza.

Tabla 3.22 Periodo Medio de Pago

Formula	Ejemplo
$P. M. P = \frac{(Cuentas\ por\ Pagar * 365)}{Costo\ Ventas}$ $P. M. C = \frac{365}{Rot. CxP}$	$P. M. P\ 2012 = \frac{21.318,60 * 365}{773.707,53} = 10\ Dias$ $P. M. P\ 2013 = \frac{11.809,95 * 365}{724.773,98} = 6\ Dias$ Promedio Industria = 28 Días
Interpretación	
En el año 2012 el número de días que le tomaba a la empresa pagar sus deudas a corto plazo fue de 10 días. Mientras que para el año 2013 se redujo el número de días en los cuales debe cubrir sus obligaciones a 6 días, esto nos indica que la empresa en el 2013 necesitaba disponer de liquidez para pagar sus deudas más pronto de lo que necesitaba en el 2012. Con respecto al promedio de la industria la empresa debía pagar más pronto sus deudas que cualquier otra empresa del sector, indicándonos que sus cuentas por pagar son concedidas a muy cortos plazos de pago. Al comparar este índice con el Periodo Medio de Cobro existe una brecha de más de 60 días entre estos, indicándonos que la empresa tiene que pagar sus obligaciones mucho más antes de los días que cobra sus ventas a crédito, lo cual perjudica a la liquidez de la empresa.	

Fuente: Información Financiera Construarías Cia. Ltda. 2012-2013

Elaborado: Autores de la Investigación.

Se debe hacer una comparación de este indicador con el periodo medio de cobranza para determinar la brecha de tiempo que existe entre los dos. Lo adecuado es que el periodo medio de pago sea un tanto mayor que el periodo medio de cobro, ya que siendo así la empresa dispondrá de liquidez del cobro de sus ventas un poco antes de lo que necesita para cubrir sus obligaciones a corto plazo. Caso contrario la empresa tendrá problemas de liquidez y no podrá hacer frente a sus obligaciones a corto plazo cuando se vuelvan exigibles, disminuyendo la calidad crediticia de la empresa.

Otra repercusión de una brecha grande entre estos dos indicadores es que al no disponer de liquidez para pagar las deudas, la empresa podría optar por financiamiento para cubrirlas, incrementando el endeudamiento, y por supuesto el riesgo del negocio.

7.4.5 Consideraciones para el análisis de Gestión.

- + Se debe procurar mantener un equilibrio razonable entre el tamaño de los activos con las ventas, de tal suerte que no se mantengan activos improductivos o insuficientes, es decir, si hay demasiados activos para satisfacer una demanda, implica que se realizó una inversión innecesaria



que conlleva un costo de financiamiento perjudicando a la empresa y por otro lado si hay muy pocos activos, estos no satisfarán la demanda y la empresa pierde la oportunidad de ventas.

- ✚ La rotación de ventas y cartera son preferidas se prefieren cuanto más altos, ya que así indicarían que la empresa es eficiente en la administración de sus recursos para generar ventas.
- ✚ Debido a que el periodo medio de cobranza pretende medir la habilidad de la empresa para recuperar el dinero de sus ventas, para elaborarlo se utilizan las cuentas por cobrar de corto plazo, pues incluir valores correspondientes a cuentas por cobrar a largo plazo podría distorsionar el análisis en el corto plazo.
- ✚ Respecto del periodo medio de cobranza se prefieren cuanto más bajos, para que la empresa no corra en riesgos de iliquidez por causa de una mala gestión de cobro de las ventas otorgadas a crédito.
- ✚ En el caso de existir un periodo medio de pago mucho más corto que el periodo medio de cobro, se deben revisar las políticas de crédito internas para determinar si existe una falencia en la aplicación o en el establecimiento de las mismas. Así como también analizar y verificar si la empresa está actuando dentro de los límites de políticas de crédito de sus proveedores.



CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Concretamos que el mercado inmobiliario en el Ecuador es un importante dinamizador de la economía, representando uno de los principales ejes de desarrollo del país al impulsar la actividad económica, motivar a inversionistas y contribuir a la generación empleo, aportando un valor agregado importante para el desarrollo del país. El mercado inmobiliario tiene tendencia al constante desarrollo por el simple hecho de que la población crece cada año al igual que las necesidades de los habitantes de tener una vivienda. Cuenca es la tercera ciudad con mayor población del país y a más de eso, tiene una ventaja adicional al contar con características de su entorno y sociedad que las diferencia del resto de ciudades del Ecuador, es por ello que es preferida sobre las demás para una radicación de personas jubiladas del exterior. El acceso de la población a una vivienda es más sencillo debido al apoyo mediante incentivos crediticios por parte tanto del sector público como privado; consecuentemente a partir del análisis en conjunto de los factores mencionados el mercado inmobiliario en la ciudad de Cuenca es una actividad en auge y provechosa, que para su mejor desempeño es conveniente desarrollar un manual de análisis financiero para el sector inmobiliario para la toma de decisiones de las empresas.

A continuación se enumera las conclusiones obtenidas a lo largo de la investigación:

1. Se concluye que la importancia de la utilización de razones financieras para los administradores es fundamental para medir o cuantificar la realidad económica y financiera, cabe resaltar que estos resultados obtenidos deben ser comparados con un referente que les permita conocer la ubicación y desarrollo de su empresa con relación a otras, en una perspectiva competitiva que les permita establecer estrategias con el fin de agregar valor.
2. El análisis financiero no es una actividad que solo puedan realizar personas capacitadas con estudios superiores, sino que depende



fundamentalmente del dominio de las operaciones de intermediación financiera, del conocimiento de los conceptos contenidos en los estados financieros y de la interpretación de cada uno de los ratios para la correcta toma de decisiones.

3. Para que un análisis financiero sea correcto depende de la veracidad y calidad de la información contable que se está utilizando, ya que siempre va a existir un pequeño grado incertidumbre en la existencia de distorsiones contables, que la persona que realiza el análisis debe tener presente.
4. Para generar una información contable con calidad y veracidad, se debe registrar las operaciones aplicando criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Contabilidad para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), y; presentar la información en formatos que permitan la obtención de cifras contables de manera ágil y objetiva de acuerdo al ente regulador, en este caso la Superintendencia de Compañías.
5. Los pasivos constituyen un componente fundamental de la estructura financiera de las empresas, debido a que con este se financian las inversiones y el capital de trabajo que necesita para poder operar, es por ello que se debe tratar y administrar eficientemente para que la operatividad de las empresas no se vea afectada. No se debe olvidar que por otra parte el patrimonio constituye el financiamiento que no es exigible y por ende a la empresa no le generará costos financieros.
6. El análisis de los estados financieros estandarizados mediante las herramientas de análisis vertical y horizontal, se puede obtener una visión general y global de la estructura y composición de los estados financieros, a partir de lo cual se procede a interpretar lo que se observa, que ha ocurrido y la actualidad del negocio para dar un diagnóstico del mismo.
7. La inmobiliaria Construarías Cía. Ltda. como resultado del análisis vertical y horizontal de sus estados financieros cuenta con la estructura ideal en cuanto al balance de situación inicial, es decir que, no presenta problemas de liquidez, y mucho menos de descapitalización, cabe recomendar en cuanto al patrimonio, tener presente que el porcentaje representa una cantidad elevada, no quiere decir que sea un problema, sino que es recomendable que revisara y tomara decisiones para buscar reducir su



patrimonio, ya que esto puede significar un esfuerzo importante para los accionistas, y quizá lo están infrautilizando no obteniendo una buena rentabilidad del mismo.

8. Los indicadores de liquidez con una aplicación del 100% por parte de las empresas encuestadas son muy importantes en el análisis financiero, debido a que sirven para medir y establecer la facilidad o dificultad que tienen las inmobiliarias para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo a partir de sus activos a corto plazo, es por ello que las empresas inmobiliarias, al momento de realizar su análisis, siempre los tienen en cuenta.
9. Indicadores de solvencia con un 100% de aplicación, dan cuenta sobre el grado y de la forma que participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa, así como también permiten establecer el riesgo que corren dueños y acreedores de las inmobiliarias, y la conveniencia o inconveniencia del endeudamiento.
10. Los ratios de rentabilidad permiten establecer el grado de beneficios para los accionistas y a su vez el retorno de la inversión a través de las utilidades generadas, para las empresas inmobiliarias de la ciudad de Cuenca este grupo de indicadores es fundamental en el momento de realizar el análisis de sus Estados Financieros con el 100% de su aplicación.
11. Los indicadores de gestión que obtuvieron en la investigación el 60% de aplicación, tienen por finalidad de medir la eficiencia con la cual las inmobiliarias están utilizando sus recursos para generar flujos de efectivo, por ello, todos aquellos activos que posea una empresa deben ayudar en su gran mayoría al logro de los objetivos financieros, de tal forma que mediante estos indicadores permitirá a las empresa a no tener activos que no generen beneficios.

Determinamos que un correcto y completo análisis financiero es una complementación entre una parte cualitativa referente al entorno económico de cada empresa y una parte cuantitativa referente a la aplicación de técnicas y herramientas a los estados financieros, siendo el análisis financiero un caso particular para cada empresa, porque cada una representa una realidad diferente y deben ser evaluadas independientemente en base a esa realidad.



Se ha logrado cumplir con la contribución al sector inmobiliario, referente a la parte cuantitativa y alcanzable a nuestros medios, proporcionando un manual de análisis financiero como herramienta para la toma de decisiones eficientes con indicadores estandarizados para mejorar el diagnóstico de la posición financiera, planeamiento y gestión del negocio como valor agregado para el crecimiento del sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca.

RECOMENDACIONES

Una vez concluido este proceso de investigación, podemos realizar una serie de recomendaciones. Y es que a lo largo del trayecto hemos podido notar varias cosas que se deben tomar en cuenta:

Acogerse a prácticas contables sanas y correctas, para en lo posible reducir o eliminar las distorsiones contables, con el fin de contar con información financiera confiable que muestre el desempeño real de la empresa y sirva como un insumo ideal para la elaboración de un análisis financiero que permita una toma de decisiones acertadas, con el propósito de agregar valor al negocio.

Previo a la elaboración del análisis financiero se debe realizar un estudio del entorno económico – social de la empresa, para obtener información cualitativa relevante de la realidad en la que se encuentra, que es necesaria y a su vez representa un complemento significativo para la interpretación de la información cuantitativa que se obtendrá posteriormente con la elaboración del análisis financiero.

Elaborar un análisis financiero con la evaluación en conjunto del análisis vertical, horizontal y de los indicadores financieros con su comparación en una línea de tiempo y con el promedio de la industria, para lograr unos conocimientos sólidos sobre la información histórica, posición financiera actual y perspectivas futuras de una empresa, que junto con la parte cualitativa, permitan un diagnóstico financiero completo, correcto y real de cómo se encuentra la empresa, para establecer estrategias y tomar decisiones adecuadas.

Mantener un orden en la elaboración del análisis financiero empezando con el análisis del entorno económico – social, análisis vertical, análisis horizontal, indicadores financieros, comparación de los indicadores financieros en una línea de tiempo y comparación de los indicadores financieros con el promedio de la



industria, para facilitar la elaboración e interpretación de la situación financiera real de cada empresa.

Aplicación de otros indicadores financieros no contemplados en el manual, que a criterio personal por parte de los directivos, gerentes o administradores de cada empresa crean convenientes y necesarios ser consideradas en su análisis.



BIBLIGRAFIA

LIBROS

- Amat, O. (2008). *Análisis de Estados Financieros: Fundamentos y Aplicaciones*. Ediciones Gestion 2000.
- Baena Toro, D. (2010). Generalidades del Análisis Financiero. En D. Baena Toro, *Análisis Financiero: Enfoque, proyecciones financieras* (pág. 362). Colombia: Ecoe Ediciones.
- Board", A. ". (2009). NIIF para PYMES. En A. ". Board", *Modulo 3: Presentacion de los Estados Flnancieros* (pág. 33).
- Garcia Santillan, A. (2010). *Administración Financiera I*. Mexico.
- GITMAN, L. J., & ZUTTER, C. J. (2012). *Principios de administración financiera* (Decimosegunda edición ed.). México: PEARSON EDUCACIÓN.
- IFRS. (2009). NIIF para PYMES. En IFRS, *Modulo 2: Conceptos y Principios Generales* (pág. 59).
- IFRS. (2009). NIIF para PYMES. En IFRS, *Mudulo 4: Estado de Situacion Financiera* (pág. 30).
- IFRS. (2009). NIIF para PYMES. En IFRS, *Modulo 5: Estado de Resultados Integral y Estado de Resultados* (pág. 34).
- Jany Castro, J. N., & Rosero, R. (2000). *Investigación integral de mercados: un enfoque para el siglo XXI*. McGraw Hil.
- Rubio Dominguez, P. (2007). Manual de análisis financiero. Obtenido de www.eumed.net/libros/2007a/255/

TESIS

- Guillén, W. (2011). Modelo de gestión de procesos de Auditoría Interna para la cuadra compañía inmobiliaria y comercializadora Inmosolucion S.A. Ecuador.
- ópez, X., & Merchán, N. (2013). *Universidad de Cuenca*. Recuperado el 7 de Agosto de 2014, de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/3543/1/Tesis.pdf>
- Mariategui, U. J. (28 de Marzo de 2015). *Universidad Jose Carlos Mariategui Educa Interactiva*. Obtenido de Analisis Horizontal y Vertical de los Estados Financieros: http://bv.ujcm.edu.pe/links/cur_comercial/AnaliEstaFinan-03.pdf
- Monica, V. B. (Mayo de 2011). *IDE Universidad de los Hemisferios*. Obtenido de IDE Universidad de los Hemisferios:



http://investiga.ide.edu.ec/images/pdfs/2011mayo/IDE_Mayo2011_burbuja_inmobiliaria.pdf

Patiño, M. (2012). PLAN DE CAPACITACIÓN PARA UNA SECRETARIA PARA UN BUEN DESENVOLVIMIENTO EN LA INMOBILIARIA TERRANOVA S.A. . Cuenca, Azuay, Ecuador.

Rodríguez, M. A., & Acanda, Y. (s.f.). *METODOLOGÍA PARA REALIZAR ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO EN UNA ENTIDAD ECONÓMICA.*

REVISTAS

Astudillo, G. (2014). *Arquitectura e identidad cuencana*. Recuperado el 16 de diciembre de 2014, de <http://www.revistaelobservadorec.com/>:
http://www.revistaelobservadorec.com/revista.php?id_edi=HS7hkINg7j&id_cat=nVJVigBZQ1&id_item=bl7kdvHdLo

Economica, E. R. (2011). *EKOS el Portal de Negocios del Ecuador*. Recuperado el 30 de Julio de 2014, de Trayectoria del Sector en la Historia del Ecuador:
<http://www.ekosnegocios.com/inmobiliario/Articulos/1.pdf>

EKOS, R. E. (2011). *EKOS el Portal de Negocios del Ecuador*. Recuperado el 30 de Julio de 2014, de Futuro y Perspectivas Nuevas Oportunidades para el Desarrollo:
<http://www.ekosnegocios.com/inmobiliario/Articulos/11.pdf>

EkosNegocios. (2011). *Ekos Negocios*. Recuperado el 8 de octubre de 2014, de Ekos Negocios: <http://www.ekosnegocios.com/Inmobiliario/Articulos/1.pdf>

PAGINAS WEB

B, K. P. (31 de Enero de 2015). Cuenca constituye la ciudad que mas cautiva a los jubilados extranjeros. *EL TELEGRAFO*.

BCE. (2014). *Banco Central del Ecuador*. Recuperado el 9 de Agosto de 2014, de <http://www.bce.fin.ec/index.php/nuevas-publicaciones1>

Cáceres, D. (29 de Marzo de 2012). Construcción crece un 35%. *Diario El Tiempo*.

Carpio, A. (3 de Noviembre de 2011). Los "spaks" cambian el rumbo inmobiliario en la capital azuaya. *EL TELEGRAFO*.

Cerdas, E., Jiménez, F., & Valverde, M. (2006). *Aula de Economía*. Recuperado el 8 de Octubre de 2014, de <http://www.auladeeconomia.com/articulosot-14.htm>

Hoy, P. e. (13 de Noviembre de 2012). *Hoy Economía*. Recuperado el 30 de Julio de 2014, de El sector inmobiliario crece movido por el crédito público y privado:
<http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/el-sector-inmobiliario-crece-movido-por-el-credito-publico-y-privado-566476.html>



Prodesarrollo. (27 de Marzo de 2015). *ProDesarrollo Finanzas y Microempresa A.C.*
Obtenido de MANUAL DE REPORTE DE INFORMACIÓN FINANCIERA Para el
sector de microfinanzas Micro y Pequeñas:

<http://www.prodesarrollo.org/sites/default/files/documentos/MARCIF.pdf>

Rosero, L. (29 de Julio de 2013). Ecuador, paraíso para jubilados extranjeros, ¿y de
turistas qué? *Diario El Telégrafo*.

SC. (22 de Abril de 2015). *Superintendencia de Compañías*. Obtenido de Indicadores
Económicos Financieros - Tablas de Fórmulas y Conceptos:

http://www.supercias.gob.ec/visorPDF.php?url=bd_supercias/descargas/ss/20111028102451.pdf

SIC. (Diciembre de 2013). *Superintendencia de Compañías*. Recuperado el 7 de Agosto de
2014, de <http://www.supercias.gob.ec/portal/>

SIC. (s.f.). *Superintendencia de Compañías*. Recuperado el 7 de Agosto de 2014, de
<http://www.supercias.gob.ec/portal/>



ANEXOS



ANEXOS

ANEXO N° 1 EMPRESAS INMOBILIARIAS DEDICADAS A LA COMPRA-VENTA, ALQUILER-ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCION Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES MUEBLES

	NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	ACTIVIDAD ECONOMICA
1	BIENES INMUEBLES ASTUDILLO BIENAST CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
2	BIENES RAICES CATEDRAL CATEDBIRA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
3	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
4	COMERCIAL E INMOBILIARIA ORETOSI CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
5	CONSTRUARIAS CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
6	CONSTRUCCIONES DEL SUR CODELSUR CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
7	CONSTRUCTORA MOLINA ZEA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
8	CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
9	CORDOVA PALACIOS INM. CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
10	EDIFICACIONES GASARVIV CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
11	FUTURA SERVICIOS INMOBILIARIOS INSERFUTURA CMF CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
12	INMOBILIARIA CRESPO CORDERO CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
13	INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
14	INMOBILIARIA INMOCAYAS C LTDA	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
15	INMOBILIARIA LEON-TOSI CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
16	INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
17	INMOBILIARIA PALVINCE INMOPALVINCE C. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
18	INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
19	INMOBILIARIA PROHABIT CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
20	INMOBILIARIA PROMER CIA.LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
21	INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C.LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
22	INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
23	INSERKOTA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
24	INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
25	LEASECORP CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
26	LO MEJOR BILOMEJ CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
27	MEGABUILDING CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
28	MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
29	PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
30	PROYECTO HABIL CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
31	RESTLAND CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
32	SERVICIOS INDUSTRIALES DE COMERCIO SERVIDUCOM CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
33	SERVICIOS Y COMERCIO VIOLETA COMVIOSER CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
34	SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
35	SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.



36	T.P. INMOBILIARIA C.L.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
37	TENACMAT CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
38	ALGRADE CIA. LTDA.	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
39	CATUVI CIA. LTDA.	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
40	EL TAHUAL CIA.LTDA	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
41	GRUBAR CIA. LTDA.	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
42	INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES SANTA ANA INCONSA CIA. LTDA.	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
43	INMOBILIARIA GM & B CIA. LTDA.	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
44	INMOBILIARIA SALCORRA CIA. LTDA	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
45	JACOME Y SIGUENZA ASOCIADOS CIA. LTDA.	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
46	LA PORTADA BUSINESS CENTER CIA. LTDA.	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
47	MANDATO PAREDES COMPAÑIA LIMITADA	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
48	PROMOTORA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PROMOSERVIN CIA. LTDA.	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
49	SISTEMAS Y CONSTRUCCIÓN SISTECONS CIA. LTDA.	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
50	UGALDE GRANADO ADP CIA. LTDA.	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
51	V&C CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	Información financiera al 31 de diciembre de 2013 incompleta
52	ADMINISTRADORA GUAPONDELIG CIA. LTDA.	Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.
53	CISNEROS TERREROS GESTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CTI CIA. LTDA.	Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.
54	CONSTRUGYPSUM CIA. LTDA.	Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.
55	ELMASNOU CIA. LTDA.	Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.
56	GLOBALMAK CIA. LTDA.	Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.
57	INGLOBSERV INNOVACION GLOBAL DE SERVICIOS IGS CIA. LTDA.	Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.
58	PREDIAL CAMPO AZUL C.L.	Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.
59	ULLOA & ZAMORA ASESORES ECUADOR CIA. LTDA.	Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.
60	COMERCIALIZADORA COMCANA C LTDA	Alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.
61	COMERCIALIZADORA ENMANUEL CIA. LTDA.	Alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.
62	PEDRO MATUTE ZAMORA PEMAZA CIA. LTDA.	Alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

ANEXO N° 2 EMPRESAS INMOBILIARIAS DEDICADAS A LA COMPRA-VENTA Y CONSTRUCCIÓN CON INFORMACIÓN FINANCIERA COMPLETA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

	NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	ACTIVIDAD ECONOMICA
1	BIENES INMUEBLES ASTUDILLO BIENAST CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
2	BIENES RAICES CATEDRAL CATEDBIRA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
3	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
4	COMERCIAL E INMOBILIARIA ORETOSI CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
5	CONSTRUARIAS CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
6	CONSTRUCCIONES DEL SUR CODELSUR CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
7	CONSTRUCTORA MOLINA ZEA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
8	CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
9	CORDOVA PALACIOS INM. CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
10	EDIFICACIONES GASARVIV CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
11	FUTURA SERVICIOS INMOBILIARIOS INSERFUTURA CMF CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
12	INMOBILIARIA CRESPO CORDERO CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
13	INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
14	INMOBILIARIA INMOCAYAS C LTDA	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
15	INMOBILIARIA LEON-TOSI CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
16	INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
17	INMOBILIARIA PALVINCE INMOPALVINCE C. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
18	INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
19	INMOBILIARIA PROHABIT CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
20	INMOBILIARIA PROMER CIA.LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
21	INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C.LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
22	INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
23	INSERKOTA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
24	INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
25	LEASECORP CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
26	LO MEJOR BILOMEJ CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
27	MEGABUILDING CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
28	MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
29	PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
30	PROYECTO HABIL CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
31	RESTLAND CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
32	SERVICIOS INDUSTRIALES DE COMERCIO SERVIDUCOM CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
33	SERVICIOS Y COMERCIO VIOLETA COMVIOSEY CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
34	SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
35	SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIL CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
36	T.P. INMOBILIARIA C.L.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
37	TENACMAT CIA. LTDA.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.



ANEXO 3 ENCUESTA A LA EMPRESA COMERCIALIZADORA COMCANA

UNIVERSIDAD DE CUENCA
ENCUESTA DIRIGIDA A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS TIPO CIA. LTDA DEL
SECTOR COMERCIAL DEL CANTON CUENCA

2014

La presente encuesta tiene la finalidad de recolectar datos importantes para la elaboración del proyecto de tesis "Diseño de un Manual de Análisis Financiero para las Empresas Inmobiliarias del tipo Cia. Ltda. del Sector Comercial de la Ciudad de Cuenca periodo 2013".

En virtud a lo anterior, se le agradecerá de forma muy especial su colaboración para responder las siguientes preguntas.

Muchas gracias.

Empresa:	Comercializadora Comcana
Encuestado:	Ing. Paul Vazquez
Cargo del encuestado:	Gerente General

1. ¿Su institución realiza análisis financiero?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la pregunta 4.

Si su respuesta es NO pase a la siguiente pregunta.

2. Enumere las razones por las cuales no se realiza análisis financiero en la institución.

No amerita el negocio porque solo obteniendo budgets

3. ¿Usted cree que el análisis financiero es una herramienta importante de gestión y toma de decisiones? ¿Por qué?

SI NO

Permite proyectar cifras hacia el futuro y ayuda a la toma de decisiones

Contestada esta pregunta pase a la pregunta 26.

4. ¿Utiliza el análisis financiero para la planeación de su negocio?

SI NO

5. ¿Compara su información obtenida del análisis financiero con algún parámetro del sector inmobiliario?

SI NO

Si su respuesta es sí, señale con cuál de los siguientes parámetros:

Promedio de la Industria	<input type="checkbox"/>
Pares	<input type="checkbox"/>
Líder de la Industria	<input type="checkbox"/>



6. ¿Piensa que el análisis financiero es importante para la administración del negocio?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 9.
Si su respuesta es NO pase a la pregunta 8.

7. Indique las razones por las que considera que el análisis financiero es importante.

Ayuda al planeamiento del negocio	
Informa el estado de los componentes de la empresa	
Permite tomar decisiones de inversión y financiamiento	
Se pueden establecer estrategias para eliminar deficiencias	

Otros: _____

8. Enumere sus razones por las cuales considera que el análisis financiero no es importante para la gestión del negocio.

9. ¿Utiliza el análisis vertical y horizontal como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 12.
Si su respuesta es NO pase a la pregunta 11.

10. Usted realiza el análisis vertical y horizontal porque le permiten:

Determinar la importancia relativa de las cuentas de los estados financieros.	
Tener una visión general de la situación financiera del negocio.	
Identificar crecimiento acelerado o muy lento de los rubros de los estados financieros.	
Comparar la situación financiera en el tiempo.	
Supervisar el progreso de las operaciones del negocio.	

Otros: _____

11. Usted no realiza el análisis vertical y horizontal porque:

No me proporciona información relevante y precisa.	
El análisis de los índices u otra herramienta es suficiente para la toma de decisiones.	
Ineficiente determinación del valor de la empresa.	
No me da un diagnóstico del progreso o estancamiento del negocio.	

Otros: _____

12. ¿Utiliza el análisis de los índices financieros como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 15.
Si su respuesta es NO pase a la pregunta 14.



13. La razón por la que analiza los índices financieros se debe a que:

Exige la Superintendencia de Compañías	
Permite identificar debilidades y fortalezas	
Proporciona información adecuada sobre la posición financiera	
Me ayuda en la toma de decisiones	

Otros: _____

14. La razón de no analizar índices financieros se debe a que:

No es útil para el sector	
Toma mucho tiempo	
No es necesario en la gestión del negocio	
Falta de conocimiento del análisis	

Otros: _____

15. ¿Utiliza un software como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Por favor especifique el nombre del software: _____

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 18.
Si su respuesta es NO pase a la pregunta 17.

16. Elabora el análisis financiero mediante un software porque le permite:

Agilizar la elaboración de los cálculos	
Es más sencillo	
Método mas dinámico	
Obtener información relevante	

Otros: _____

17. No elabora el análisis financiero mediante un software porque:

Proporciona solo información cuantitativa	
Puede existir falencias del software	
No cumplen con todas las expectativas requeridas	
Utilización es compleja	

Otros: _____

18. ¿A su criterio cual es el mayor beneficio que obtiene del análisis financiero?

19. De los siguientes grupos de indicadores señale cuales realiza en su análisis financiero:

Indicadores de Liquidez	
Indicadores de Gestión	
Indicadores de Solvencia	
Indicadores de Rentabilidad	

Otros: _____



20. Enumere en orden de prioridad del 1-6 los grupos de indicadores que considera más relevantes para la gestión de su negocio. Siendo 1 de mayor importancia y 5 de menor importancia.

Indicadores de Liquidez	
Indicadores de Gestión	
Indicadores de Solvencia	
Indicadores de Rentabilidad	
Otros	

21. Señale cuales de los indicadores de liquidez analiza:

Liquidez Corriente	
Prueba Acida	

Otros:

22. Marque cuales de los indicadores de solvencia analiza:

Endeudamiento del Activo	
Endeudamiento Patrimonial	
Endeudamiento del Activo Fijo	
Apalancamiento	
Apalancamiento Financiero	

Otros:

23. De los indicadores de gestión señale cuales analiza:

Rotación de Cartera	
Rotación Activo Fijo	
Rotación de Ventas	
Periodo Medio de Cobranza	
Periodo Medio de Pago	
Impacto de Gastos Administración y Ventas	
Impacto de Carga Financiera	

Otros:

24. Marque cuales de los indicadores de rentabilidad analiza:

Rentabilidad Neta del Activo (Du Pont)	
Margen Bruto	
Margen Operacional	
Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto)	
Rentabilidad Operacional del Patrimonio	
Rentabilidad Financiera	

Otros:

25. Alguna sugerencia de información adicional que a su criterio crea pertinente ser considerada en el desarrollo del manual.

26. Cuál es su apreciación sobre la creación de un manual que ofrece una estandarización de los índices propicios para el sector con el fin de obtener información cuantitativa y cualitativa pertinente para mejorar el diagnóstico de la posición financiera, planeamiento y gestión del negocio a través de la toma de decisiones eficientes.

Es valdero porque es necesario entender los indicadores relevantes para tomar decisiones

ANEXO N° 4 RANKING DE INMOBILIARIAS POR ACTIVOS

	NOMBRE DE EMPRESA	ACTIVOS
1	INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA.	11.602.614,48
2	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA. LTDA.	7.728.238,25
3	INSERKOTA CIA. LTDA.	7.115.075,47
4	INMOBILIARIA PROHABIT CIA. LTDA.	4.906.317,93
5	RESTLAND CIA. LTDA.	4.308.830,26
6	INMOBILIARIA INMOCAYAS C LTDA	3.058.886,73
7	SERVICIOS Y COMERCIO VIOLETA COMVIOSE CIA. LTDA.	2.918.707,40
8	CORDOVA PALACIOS INM. CIA. LTDA.	2.792.535,65
9	CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	2.550.404,41
10	INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.	2.328.107,27
11	INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C.LTDA.	2.159.431,17
12	CONSTRUARIAS CIA. LTDA.	1.757.619,27
13	PROYECTO HABILITACION CIA. LTDA.	1.542.347,87
14	INMOBILIARIA PALVINCE INMOPALVINCE C. LTDA.	1.339.676,29
15	INMOBILIARIA LEON-TOSI CIA. LTDA.	957.725,86
16	MEGABUILDING CIA. LTDA.	859.434,18
17	SERVICIOS INDUSTRIALES DE COMERCIO SERVIDUCOM CIA. LTDA.	685.935,56
18	INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.	591.727,08
19	CONSTRUCCIONES DEL SUR CODELSUR CIA. LTDA.	515.411,46
20	PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	454.176,49
21	CONSTRUCTORA MOLINA ZEA CIA. LTDA.	368.071,84
22	INMOBILIARIA CRESPO CORDERO CIA. LTDA.	300.742,65
23	COMERCIAL E INMOBILIARIA ORETOSI CIA. LTDA.	299.127,98
24	INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA	281.186,42
25	FUTURA SERVICIOS INMOBILIARIOS INSERFUTURA CMF CIA. LTDA.	226.540,65
26	INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.	219.806,04
27	EDIFICACIONES GASARVIV CIA. LTDA.	192.035,49
28	MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CIA. LTDA.	187.815,52
29	LEASECORP CIA. LTDA.	184.071,27
30	SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA.	142.954,63
31	T.P. INMOBILIARIA C.L.	121.701,78
32	TENACMAT CIA. LTDA.	70.774,61
33	INMOBILIARIA PROMER CIA.LTDA.	57.002,40
34	BIENES INMUEBLES ASTUDILLO BIENAST CIA. LTDA.	12.899,37
35	SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.	4.504,48
36	BIENES RAICES CATEDRAL CATEDBIRA CIA. LTDA.	1.505,07
37	LO MEJOR BILOMEJ CIA. LTDA.	845,64



ANEXO N° 5 RANKING DE INMOBILIARIAS POR PATRIMONIO

	NOMBRE DE EMPRESA	PATRIMONIO
1	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA. LTDA.	7.053.680,23
2	INMOBILIARIA PROHABIT CIA. LTDA.	4.901.858,66
3	INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA.	4.107.713,78
4	INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.	2.231.201,38
5	INSERKOTA CIA. LTDA.	1.300.908,16
6	RESTLAND CIA. LTDA.	1.243.579,35
7	INMOBILIARIA PALVINCE INMOPALVINCE C. LTDA.	944.182,75
8	CORDOVA PALACIOS INM. CIA. LTDA.	939.906,68
9	SERVICIOS Y COMERCIO VIOLETA COMVIOUSER CIA. LTDA.	825.847,43
10	CONSTRUARIAS CIA. LTDA.	776.712,83
11	INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C.LTDA.	656.522,99
12	INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.	517.631,57
13	PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	442.056,16
14	INMOBILIARIA LEON-TOSI CIA. LTDA.	431.361,24
15	PROYECTO HABILITACION CIA. LTDA.	374.941,89
16	COMERCIAL E INMOBILIARIA ORETOSI CIA. LTDA.	291.664,43
17	CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	238.493,27
18	FUTURA SERVICIOS INMOBILIARIOS INSERFUTURA CMF CIA. LTDA.	170.462,48
19	MEGABUILDING CIA. LTDA.	119.492,70
20	T.P. INMOBILIARIA C.L.	109.061,56
21	EDIFICACIONES GASARVIV CIA. LTDA.	71.103,97
22	TENACMAT CIA. LTDA.	64.573,37
23	INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA	51.080,96
24	CONSTRUCTORA MOLINA ZEA CIA. LTDA.	48.661,58
25	CONSTRUCCIONES DEL SUR CODELSUR CIA. LTDA.	37.277,10
26	LEASECORP CIA. LTDA.	17.751,69
27	INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.	16.093,45
28	INMOBILIARIA INMOCAYAS C LTDA	10.005,17
29	BIENES INMUEBLES ASTUDILLO BIENAST CIA. LTDA.	5.681,07
30	SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA.	4.024,74
31	INMOBILIARIA CRESPO CORDERO CIA. LTDA.	2.705,91
32	SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.	1.111,08
33	BIENES RAICES CATEDRAL CATEDBIRA CIA. LTDA.	1.027,69
34	LO MEJOR BILOMEJ CIA. LTDA.	-160,79
35	INMOBILIARIA PROMER CIA.LTDA.	-5.920,60
36	SERVICIOS INDUSTRIALES DE COMERCIO SERVIDUCOM CIA. LTDA.	-14.730,70
37	MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CIA. LTDA.	-28.218,11

ANEXO N° 6 RANKING DE INMOBILIARIAS POR INGRESOS

	NOMBRE DE EMPRESA	INGRESOS
1	CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	5.992.972,07
2	RETLAND CIA. LTDA.	4.212.703,32
3	CORDOVA PALACIOS INM. CIA. LTDA.	3.356.447,43
4	INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA.	3.319.904,87
5	INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C.LTDA.	1.987.080,54
6	INSERKOTA CIA. LTDA.	1.120.936,85
7	CONSTRUARIAS CIA. LTDA.	900.117,24
8	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA. LTDA.	542.729,07
9	INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA	510.481,85
10	INMOBILIARIA LEON-TOSI CIA. LTDA.	464.499,09
11	CONSTRUCCIONES DEL SUR CODELSUR CIA. LTDA.	286.728,25
12	SERVICIOS Y COMERCIO VIOLETA COMVIOSEY CIA. LTDA.	236.047,84
13	MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CIA. LTDA.	225.769,96
14	CONSTRUCTORA MOLINA ZEA CIA. LTDA.	201.591,73
15	INMOBILIARIA PALVINCE INMOPALVINCE C. LTDA.	176.767,38
16	INMOBILIARIA PROHABIT CIA. LTDA.	158.345,66
17	MEGABUILDING CIA. LTDA.	135.426,09
18	T.P. INMOBILIARIA C.L.	90.400,01
19	SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA.	84.518,00
20	PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	67.080,03
21	PROYECTO HABIT CIA. LTDA.	64.852,00
22	LEASECORP CIA. LTDA.	63.059,61
23	INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.	51.571,42
24	EDIFICACIONES GASARVIV CIA. LTDA.	49.379,18
25	SERVICIOS INDUSTRIALES DE COMERCIO SERVIDUCOM CIA. LTDA.	29.230,00
26	COMERCIAL E INMOBILIARIA ORETOSI CIA. LTDA.	28.363,60
27	INMOBILIARIA CRESPO CORDERO CIA. LTDA.	23.872,93
28	BIENES RAICES CATEDRAL CATEDBIRA CIA. LTDA.	17.314,79
29	INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.	15.517,69
30	SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.	15.274,00
31	LO MEJOR BILOMEJ CIA. LTDA.	13.634,81
32	FUTURA SERVICIOS INMOBILIARIOS INSERFUTURA CMF CIA. LTDA.	12.320,00
33	BIENES INMUEBLES ASTUDILLO BIENAST CIA. LTDA.	11.115,20
34	INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.	7.620,00
35	INMOBILIARIA INMOCAYAS C LTDA	0,00
36	INMOBILIARIA PROMER CIA.LTDA.	0,00
37	TENACMAT CIA. LTDA.	0,00

ANEXO N° 7 RANKING GENERAL DE INMOBILIRIAS

	TOTAL EMPRESAS INMOBILIARIAS	(a)	(p)	(i)	TOTAL
1	INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA.	1	3	4	8
2	CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA. LTDA.	2	1	8	11
3	RESTLAND CIA. LTDA.	5	6	2	13
4	INSERKOTA CIA. LTDA.	3	5	6	14
5	CORDOVA PALACIOS INM. CIA. LTDA.	8	8	3	19
6	INMOBILIARIA PROHABIT CIA. LTDA.	4	2	16	22
7	CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	9	17	1	27
8	INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C.LTDA.	11	11	5	27
9	SERVICIOS Y COMERCIO VIOLETA COMVIOSEY CIA. LTDA.	7	9	12	28
10	CONSTRUARIAS CIA. LTDA.	12	10	7	29
11	INMOBILIARIA PALVINCE INMOPALVINCE C. LTDA.	14	7	15	36
12	INMOBILIARIA LEON-TOSI CIA. LTDA.	15	14	10	39
13	INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.	10	4	29	43
14	PROYECTO HABILITACION CIA. LTDA.	13	15	21	49
15	MEGABUILDING CIA. LTDA.	16	19	17	52
16	INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.	18	12	23	53
17	PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	20	13	20	53
18	CONSTRUCCIONES DEL SUR CODELSUR CIA. LTDA.	19	25	11	55
19	INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA	24	23	9	56
20	CONSTRUCTORA MOLINA ZEA CIA. LTDA.	21	24	14	59
21	COMERCIAL E INMOBILIARIA ORETOSI CIA. LTDA.	23	16	26	65
22	T.P. INMOBILIARIA C.L.	31	20	18	69
23	INMOBILIARIA INMOCAYAS C LTDA	6	28	36	70
24	EDIFICACIONES GASARVIV CIA. LTDA.	27	21	24	72
25	FUTURA SERVICIOS INMOBILIARIOS INSERFUTURA CMF CIA. LTDA.	25	18	32	75
26	LEASECORP CIA. LTDA.	29	26	22	77
27	MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CIA. LTDA.	28	37	13	78
28	SERVICIOS INDUSTRIALES DE COMERCIO SERVIDUCOM CIA. LTDA.	17	36	25	78
29	SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA.	30	30	19	79
30	INMOBILIARIA CRESPO CORDERO CIA. LTDA.	22	31	27	80
31	INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.	26	27	34	87
32	TENACMAT CIA. LTDA.	32	22	35	89
33	BIENES INMUEBLES ASTUDILLO BIENAST CIA. LTDA.	34	29	33	96
34	BIENES RAICES CATEDRAL CATEDBIRA CIA. LTDA.	36	33	28	97
35	SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.	35	32	30	97
36	LO MEJOR BILOMEJ CIA. LTDA.	37	34	31	102
37	INMOBILIARIA PROMER CIA.LTDA.	33	35	37	105



ANEXO N° 8 TABULACION DE ENCUESTAS REALIZADAS A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS TIPO CIA.LTDA DEL SECTOR COMERCIAL DE LA CIUDAD DE CUENCA 2014

1. ¿Su institución realiza análisis financiero?

SI	100%
NO	0%

Si su respuesta es SI pase a la pregunta 4.

Si su respuesta es NO pase a la siguiente pregunta.

2. Enumere las razones por las cuales no se realiza análisis financiero en la institución.

3. ¿Usted cree que el análisis financiero es una herramienta importante de gestión y toma de decisiones? ¿Por qué?

SI NO

Contestada esta pregunta pase a la pregunta 29.

4. ¿Utiliza el análisis financiero para la planeación de su negocio?

SI	100%
NO	0%

5. ¿Compara su información obtenida del análisis financiero con algún parámetro del sector inmobiliario?

SI	33%
NO	67%

Si su respuesta es sí señale con cual:

Promedio de la Industria	13%
Pares	13%
Líder de la Industria	7%

6. ¿Piensa que el análisis financiero es importante para la administración del negocio?

SI	100%
NO	0%

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 9.

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 8.

7. Indique las razones por las que considera que el análisis financiero es importante.

Ayuda al planeamiento del negocio	87%
Informa el estado de los componentes de la empresa	73%
Permite tomar decisiones de inversión y financiamiento	100%
Se pueden establecer estrategias para eliminar deficiencias	73%

Otros: _____



8. Enumere sus razones por las cuales considera que el análisis financiero no es importante para la gestión del negocio.

9. ¿Utiliza el análisis vertical y horizontal como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI	73%
NO	27%

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 13.

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 12.

10. Usted realiza el análisis vertical y horizontal porque le permiten:

Determinar la importancia relativa de las cuentas de los estados financieros.	47%
Tener una visión general de la situación financiera del negocio.	67%
Identificar crecimiento acelerado o muy lento de los rubros de los estados financieros.	53%
Comparar la situación financiera en el tiempo.	47%
Supervisar el progreso de las operaciones del negocio.	47%

Otros: _____

11. Usted no realiza el análisis vertical y horizontal porque:

No me proporciona información relevante y precisa.	20%
El análisis de los índices u otra herramienta es suficiente para la toma de decisiones.	13%
Ineficiente determinación del valor de la empresa.	13%
No me da un diagnóstico del progreso o estancamiento del negocio.	13%

Otros: _____

12. ¿Utiliza el análisis de los índices financieros como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI	100%
NO	0%

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 15.

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 14.

13. La razón por la que analiza los índices financieros se debe a que:

Exige la Superintendencia de Compañías	40%
Permite identificar debilidades y fortalezas	87%
Proporciona información adecuada sobre la posición financiera	93%
Me ayuda en la toma de decisiones	93%

Otros: _____



14. La razón de no analizar índices financieros se debe a que:

No es útil para el sector	
Toma mucho tiempo	
No es necesario en la gestión del negocio	
Falta de conocimiento del análisis	

Otros: _____

15. ¿Utiliza un software como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI	20%
NO	80%

Por favor especifique el nombre del software: _____

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 19.

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 18.

16. Elabora el análisis financiero mediante un software porque le permite:

Agilizar la elaboración de los cálculos	20%
Es más sencillo	0%
Método mas dinámico	13%
Obtener información relevante	13%

Otros: _____

17. No elabora el análisis financiero mediante un software porque:

Proporciona solo información cuantitativa	20%
Puede existir falencias del software	20%
No cumplen con todas las expectativas requeridas	20%
Utilización es compleja	20%

Otros: _____

18. ¿A su criterio cual es el mayor beneficio que obtiene del análisis financiero?

1	Nos permite evaluar la situación económica y financiera, actual y pasada de la empresa, para facilitar la toma de decisiones.
2	La toma de decisiones y mediación de resultados.
3	El progreso y superación del negocio. Toma de decisiones. Crear valor para el negocio.
4	Conocer a ciencia cierta en donde se encuentra ubicada mi empresa y saber que decisiones tomar.
5	La toma de decisiones.
6	Conocer la liquidez que presenta mi negocio frente a mis pasivos.
7	Identificar las proyecciones económicas y financieras de mi empresa.
8	Determinar un eficiente flujo de efectivo. Corregir las falencias y saber si el negocio es rentable. Tomar decisiones de inversión.
9	Identificar las debilidades para reducirlas y fortalezas para fortalecerlas.
10	La correcta y oportuna toma de decisiones.
11	Tener una perspectiva de la situación tanto económica como financiera de la empresa y saber que decisiones tomar.
12	Nos ayuda a tomar decisiones en base a la información obtenida sobre la situación en que se encuentra la empresa.
13	Toma oportuna de decisiones para corregir errores para la optimización de errores.
14	Herramienta para la toma de decisiones y realizar proyecciones a futuro.



15	La planificación a corto plazo.
----	---------------------------------

19. De los siguientes grupos de indicadores señale cuales realiza en su análisis financiero:

Indicadores de Liquidez	100%
Indicadores de Gestión	60%
Indicadores de Solvencia	100%
Indicadores de Rentabilidad	100%

Otros: _____

Si realiza otro grupo de indicadores además de los establecidos especifique que indicadores realiza dentro de ese grupo:

20. Enumere en orden de prioridad del 1-6 los grupos de indicadores que considera más relevantes para la gestión de su negocio. Siendo 1 de mayor importancia y 5 de menor importancia.

Indicadores de Liquidez	1
Indicadores de Gestión	4
Indicadores de Solvencia	3
Indicadores de Rentabilidad	2
Otros	

21. Señale cuales de los indicadores de liquidez analiza:

Liquidez Corriente	100%
Prueba Acida	80%

Otros: _____

22. Marque cuales de los indicadores de solvencia analiza:

Endeudamiento del Activo	100%
Endeudamiento Patrimonial	87%
Endeudamiento del Activo Fijo	73%
Apalancamiento	67%
Apalancamiento Financiero	87%

Otros: _____

23. De los indicadores de gestión señale cuales analiza:

Rotación de Cartera	53%
Rotación Activo Fijo	13%
Rotación de Ventas	60%
Periodo Medio de Cobranza	53%
Periodo Medio de Pago	27%
Impacto de Gastos Administración y Ventas	20%
Impacto de Carga Financiera	13%

Otros: _____



24. Marque cuales de los indicadores de rentabilidad analiza:

Rentabilidad Neta del Activo (Du Pont)	87%
Margen Bruto	80%
Margen Operacional	80%
Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto)	100%
Rentabilidad Operacional del Patrimonio	73%
Rentabilidad Financiera	93%

Otros: _____

25. Alguna sugerencia de información adicional que a su criterio crea pertinente ser considerada en el desarrollo del manual.

1	Tomar muy en cuenta la realidad de las empresas que se desenvuelven en este sector.
2	Considerar el entorno de las empresas inmobiliarias.
3	Considerar las nuevas imposiciones, alza de predios.
4	Marco legal y las obligaciones fiscales sean coherentes.
5	Aclarar las interpretaciones para la fácil lectura de terceras personas.
6	Tener claro los índices
7	Considerar el entorno de las inmobiliarias reales.

26.Cuál es su apreciación sobre la creación de este manual que ofrece una estandarización de los índices propicios para el sector con el fin de obtener información cuantitativa y cualitativa pertinente para mejorar el diagnóstico de la posición financiera, planeamiento y gestión del negocio a través de la toma de decisiones eficientes.

1	Tenemos una gran expectativa a cerca del contenido de este manual, será una herramienta de bastante utilidad para las empresas en la toma de decisiones, permitirá que exista una aplicación eficiente en los índices financieros.
2	Este manual me parece óptimo para el movimiento de las inmobiliarias dentro del mercado, sobre todo con los índices financieros de cartera, rendimiento y rentabilidad financiera.
3	Una excelente idea, ya que contribuirá a la toma de decisiones de muchas empresas inmobiliarias.
4	Me parece una propuesta interesante debido a que hoy en día no se cuenta con un tipo de este manual consolidado y destinado específicamente para esta actividad.
5	Buena propuesta porque permitirá establecer pautas para la elaboración del análisis financiero ya que no existe un manual para ello.
6	Una idea y propuesta interesante para que podamos tener una interpretación más acercada a la realidad.
7	Será un manual de mucha ayuda, esperando que sea fácil de comprender con ejemplos e interpretaciones que nos puedan servir.
8	Una buena propuesta porque contribuirá al sector inmobiliario.
9	Buena porque está apuntando a un manual acercado a la realidad para poder ser comparada con industrias del mismo tipo.
10	Una muy buena proposición debido a que esto va a contribuir a la toma de decisiones.
11	Muy de acuerdo con la proposición, ya que no se ha escuchado que exista un manual dirigido a este tipo de sector.
12	Será una herramienta muy importante con la cual las empresas van a tener una realidad más exacta sobre la situación del mercado inmobiliario.
13	Buena propuesta con aporte aplicado y que sea con claridad.
14	Buena apreciación siempre y cuando sea sencillo y práctico con índices aplicativos.
15	Es una propuesta muy interesante, puesto que contribuirá en el desarrollo de las empresas del sector.



ANEXO N° 9 INDICADORES FINANCIEROS DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEDICADAS A LA COMPRA-VENTA Y CONSTRUCCIÓN CON INFORMACIÓN FINANCIERA COMPLETA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	LC	P.A	EA	E.Pt	E.A.F	Apalan	A.F	R.C	R.A.F	R.V.	P.M.C	P.M.P	IGA.F.I.C.F	R.NA.	M.B.	M.O.	M.N	R.O.P.	R.F.	
1 INSEKOTA CIA. LTDA.	3,65	2,21	0,65	1,82	2,60	2,82	0,00	23,24	2,32	0,29	15,71	0,00	0,18	0,03	0,27	0,09	0,10	0,07	0,08	
2 CENTRO COMERCIAL MAYORISTA CENCOMAY CIA. LTD	2,29	2,29	0,09	0,10	1,00	1,10	0,00	32,91	0,08	0,07	11,09	0,00	0,65	0,00	0,02	1,00	0,35	0,35	0,03	0,03
3 INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.	0,53	0,28	0,82	4,47	0,32	5,47	0,00	0,78	0,29	0,16	466,01	145,73	0,09	0,00	0,13	0,04	0,03	0,04	0,02	
4 PROYECTO HABI CIA. LTDA.	1,32	1,02	0,71	2,46	4,65	3,46	0,00	1,45	21,82	0,98	251,49	94,54	0,02	0,01	0,02	0,05	0,03	0,02	0,09	0,06
5 LEASECORP CIA. LTDA.	0,52	0,52	0,13	0,15	1,20	1,15	0,00	0,00	0,55	0,19	0,00	0,00	0,19	0,07	0,06	0,78	0,59	0,35	0,13	0,07
6 CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	3,36	0,65	0,66	1,97	11,98	2,97	0,00	6,62	72,09	1,20	55,11	28,23	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01
8 INMOBILIARIA PEÑOTTA CIA LTDA	25,64	25,64	0,00	0,00	1,05	1,00	0,00	13,00	0,03	0,03	28,07	0,00	0,82	0,00	0,00	1,00	0,18	-0,01	0,01	0,00
9 INMOBILIARIA PROMER CIA.LTDA.	1,40	0,16	0,70	2,29	10,31	3,29	0,00	0,00	35,08	0,92	0,00	132,04	0,27	0,00	0,15	0,52	0,25	0,17	0,76	0,50
10 CONSTRUARIAS CIA. LTDA.	1,84	0,36	0,56	1,26	19,36	2,26	0,00	8,31	-85,62	0,51	43,91	0,00	0,15	0,02	0,01	0,19	0,05	0,02	0,05	0,02
12 SERVICIOS INDUSTRIALES DE COMERCIO SERVIDUCON	0,17	0,17	0,72	2,53	0,32	3,53	0,00	11,34	0,10	0,08	32,20	0,00	0,49	0,29	0,01	1,00	0,51	0,16	0,14	0,05
13 INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOVIVOS CIA. LTDA.	1,93	1,93	0,30	0,42	2,28	1,42	0,00	30,20	0,48	0,13	0,30	0,00	1,01	0,08	-0,02	1,00	-0,01	-0,18	0,00	-0,03
15 INMOBILIARIA INMOCAYAS C LTDA	2,10	2,10	0,55	1,22	1,44	2,22	0,00	2,66	-23,65	0,49	137,21	0,00	0,12	0,01	0,01	0,16	0,03	0,01	0,04	0,02
16 INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C.LTDA.	1,84	1,84	0,04	0,04	3,50	1,04	0,00	5,51	0,03	0,01	66,21	0,00	2,06	0,00	0,39	1,00	-1,06	8,24	-0,01	0,41
18 PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	1,09	0,09	0,76	3,11	0,66	4,11	0,00	0,00	0,11	0,04	0,00	45,31	0,00	0,00	0,01	0,16	0,16	0,16	0,03	0,03
20 CONSTRUCCIONES DEL SUR CODELSUR CIA. LTDA.	1,12	0,33	0,93	12,83	1,01	13,83	0,00	64,73	15,46	0,56	5,64	7,74	0,32	0,05	0,07	0,50	0,18	0,13	1,37	0,99
21 INMOBILIARIA LEON-TOSI CIA. LTDA.	0,33	0,33	0,13	0,14	0,91	1,14	0,00	35,26	0,10	0,09	10,35	0,00	0,53	0,00	-0,01	0,47	-0,06	-0,06	-0,01	-0,01
25 INMOBILIARIA PALVINCE INMOPALVINCE C. LTDA.	1,03	0,24	0,82	4,50	0,85	5,50	0,00	0,00	10,78	1,82	0,00	28,18	0,39	0,02	0,09	0,46	0,07	0,05	0,69	0,49
26 CONSTRUCTORA MOLINA ZEA CIA. LTDA.	1,78	0,14	0,87	6,56	2,26	7,56	0,00	0,00	17,15	0,55	0,00	10,27	0,05	0,00	0,01	0,08	0,03	0,02	0,14	0,09
27 COMERCIAL E INMOBILIARIA ORETOSI CIA. LTDA.	3,40	3,40	0,03	0,03	1,07	1,03	0,00	3,43	0,14	0,09	106,53	0,00	1,26	0,00	-0,02	1,00	-0,26	-0,21	-0,03	-0,02
28 SERVICIOS Y COMERCIO VIOLETA COMVIOSEY CIA. LT	6,71	6,71	0,21	0,26	13,98	1,26	0,00	25,53	114,65	3,72	14,30	0,00	0,91	0,00	0,16	1,00	0,09	0,04	0,44	0,20
29 SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA.	9,63	9,63	0,10	0,12	0,00	1,12	0,00	0,00	0,00	0,74	0,00	0,00	0,25	0,00	-0,13	0,09	-0,16	-0,18	-0,13	-0,15
30 CORDOVA PALACIOS INM. CIA. LTDA.	29,90	8,50	0,63	1,70	104,46	2,70	0,00	4,78	-2,81	0,26	76,44	314,87	1,18	0,02	-0,07	0,93	-0,25	-0,27	-0,17	-0,18
31 MIRAVALLE ALTA CONSTRUCTORES MIRAVALLCO CIA.	1,07	0,16	0,94	14,97	154,16	15,97	0,00	0,00	37,62	0,01	0,00	102,90	0,85	0,00	0,00	1,00	0,15	0,15	0,02	0,02
34 INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.	4,91	4,91	0,09	0,09	0,95	1,09	0,00	14,18	0,15	0,10	25,75	0,00	1,08	0,00	-0,03	1,00	-0,31	-0,31	-0,04	-0,04
35 FUTURA SERVICIOS INMOBILIARIOS INSERFUTURA CM	1,79	1,25	0,49	0,96	0,00	1,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	1,00	0,90	0,70	0,00	0,00
36 SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA	0,91	0,04	0,97	34,52	0,24	35,52	0,00	0,00	5,02	0,59	0,00	110,01	0,40	0,00	0,05	0,52	0,12	0,08	2,62	1,76
39 MEGABUILDING CIA. LTDA.	0,66	0,66	1,15	-7,66	-0,60	-6,66	0,00	0,00	5,93	1,20	0,00	0,00	0,38	0,03	-0,23	0,22	-0,16	-0,19	1,27	1,51
40 INMOBILIARIA CRESPO CORDERO CIA. LTDA.	1,63	1,63	0,93	12,66	0,08	13,66	0,00	7,23	0,05	0,03	50,49	0,00	2,35	0,00	-0,04	1,00	-1,35	-1,11	-0,64	-0,53
41 RESTLAND CIA. LTDA.	0,05	0,05	1,02	-47,57	-3,85	-46,57	0,00	0,00	8,74	0,04	0,00	0,00	1,61	0,00	-0,03	1,00	-0,61	-0,61	1,22	1,22
42 INVERSIONES TINOCO RUBIRA CIA. LTDA.	0,72	0,72	0,60	1,51	0,45	2,51	0,00	5,19	0,56	0,38	70,33	0,00	0,19	0,64	0,04	1,00	0,81	0,12	0,78	0,11
44 T.P. INMOBILIARIA C.L.	0,24	0,24	0,09	0,10	0,00	1,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
45 BIENES INMUEBLES ASTUDILLO BIENAST CIA. LTDA.	1,52	1,52	0,56	1,27	2,93	2,27	0,00	3,59	5,93	0,86	101,81	0,00	0,53	0,00	0,40	1,00	0,47	0,47	0,91	0,91
47 BIENES RAICES CATEDRAL CATEDBIRA CIA. LTDA.	3,15	3,15	0,32	0,46	0,00	1,46	0,00	0,00	0,00	11,50	0,00	0,00	1,64	0,00	0,02	1,00	-0,64	-0,64	-16,74	-0,74
48 EDIFICACIONES GASARVIV CIA. LTDA.	4,95	4,95	0,12	0,13	2,25	1,13	0,00	0,33	0,50	0,20	1.094,64	0,00	0,86	0,00	0,02	1,00	0,14	0,09	0,03	0,02
52 LO MEJOR BILOMEJ CIA. LTDA.	0,84	0,84	1,19	-6,26	0,00	-5,26	0,00	0,00	0,00	16,12	0,00	0,00	0,80	0,00	3,15	1,00	0,20	0,20	9,57	-0,57
55 INMOBILIARIA PROHABIT CIA. LTDA.	0,00	0,00	1,10	-10,63	-0,10	-9,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,07	0,00
60 TENACMAT CIA. LTDA.	2,72	2,72	0,85	5,67	0,00	6,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,38	0,00
Promedio de la industria	3,4251	2,4693	0,5618	1,3039	9,2350	2,3039	###	8,1152	6,5856	1,1882	71,9888	27,5626	0,5873	0,0345	0,1125	0,6090	0,0154	0,2128	0,1389	0,1716
PROMEDIO DE LA INDUSTRIA 2010(VIGENTE)	9,1191	8,875	0,3952	1,5026	13,9684	2,503	2,25	24,4044	19,0133	1,0996	218,3793	49,0409	0,6739	0,0229	0,1846	0,8796	0,2057	0,4014	0,2186	0,3813



ANEXO N° 10 ENCUESTAS REALIZADAS AL SECTOR INMOBILIARIO

UNIVERSIDAD DE CUENCA

ENCUESTA DIRIGIDA A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS TIPO CIA. LTDA DEL SECTOR COMERCIAL DEL CANTON CUENCA

2014

La presente encuesta tiene la finalidad de recolectar datos importantes para la elaboración del proyecto de tesis "Diseño de un Manual de Análisis Financiero para las Empresas Inmobiliarias del tipo Cia. Ltda. del Sector Comercial de la Ciudad de Cuenca periodo 2013".

En virtud a lo anterior, se le agradecerá de forma muy especial su colaboración para responder las siguientes preguntas.

Muchas gracias.

Empresa:	INGERKOTA CIA. LTDA
Encuestado:	C.D.A. Sandra Avila
Cargo del encuestado:	Contadora

1. ¿Su institución realiza análisis financiero?
 SI NO

Si su respuesta es SI pase a la pregunta 4.
 Si su respuesta es NO pase a la siguiente pregunta.

2. Enumere las razones por las cuales no se realiza análisis financiero en la institución.

3. ¿Usted cree que el análisis financiero es una herramienta importante de gestión y toma de decisiones? ¿Por qué?
 SI NO

Contestada esta pregunta pase a la pregunta 26.

4. ¿Utiliza el análisis financiero para la planeación de su negocio?
 SI NO

5. ¿Compara su información obtenida del análisis financiero con algún parámetro del sector inmobiliario?
 SI NO

Si su respuesta es sí, señale con cuál de los siguientes parámetros:

Promedio de la Industria	
Pares	
Líder de la Industria	



6. ¿Piensa que el análisis financiero es importante para la administración del negocio?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 9.
Si su respuesta es NO pase a la pregunta 8.

7. Indique las razones por las que considera que el análisis financiero es importante.

Ayuda al planeamiento del negocio	<input checked="" type="checkbox"/>
Informa el estado de los componentes de la empresa	<input checked="" type="checkbox"/>
Permite tomar decisiones de inversión y financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>
Se pueden establecer estrategias para eliminar deficiencias	<input type="checkbox"/>

Otros: _____

8. Enumere sus razones por las cuales considera que el análisis financiero no es importante para la gestión del negocio.

9. ¿Utiliza el análisis vertical y horizontal como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 12.
Si su respuesta es NO pase a la pregunta 11.

10. Usted realiza el análisis vertical y horizontal porque le permiten:

Determinar la importancia relativa de las cuentas de los estados financieros.	<input type="checkbox"/>
Tener una visión general de la situación financiera del negocio.	<input checked="" type="checkbox"/>
Identificar crecimiento acelerado o muy lento de los rubros de los estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>
Comparar la situación financiera en el tiempo.	<input type="checkbox"/>
Supervisar el progreso de las operaciones del negocio.	<input type="checkbox"/>

Otros: _____

11. Usted no realiza el análisis vertical y horizontal porque:

No me proporciona información relevante y precisa.	<input type="checkbox"/>
El análisis de los índices u otra herramienta es suficiente para la toma de decisiones.	<input type="checkbox"/>
Ineficiente determinación del valor de la empresa.	<input type="checkbox"/>
No me da un diagnóstico del progreso o estancamiento del negocio.	<input type="checkbox"/>

Otros: _____

12. ¿Utiliza el análisis de los índices financieros como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 15.
Si su respuesta es NO pase a la pregunta 14.



13. La razón por la que analiza los índices financieros se debe a que:

Exige la Superintendencia de Compañías	
Permite identificar debilidades y fortalezas	X
Proporciona información adecuada sobre la posición financiera	X
Me ayuda en la toma de decisiones	X

Otros: _____

14. La razón de no analizar índices financieros se debe a que:

No es útil para el sector	
Toma mucho tiempo	
No es necesario en la gestión del negocio	
Falta de conocimiento del análisis	

Otros: _____

15. ¿Utiliza un software como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Por favor especifique el nombre del software: _____

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 18.

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 17.

16. Elabora el análisis financiero mediante un software porque le permite:

Agilizar la elaboración de los cálculos	
Es más sencillo	
Método más dinámico	
Obtener información relevante	

Otros: _____

17. No elabora el análisis financiero mediante un software porque:

Proporciona solo información cuantitativa	
Puede existir falencias del software	
No cumplen con todas las expectativas requeridas	X
Utilización es compleja	

Otros: _____

18. ¿A su criterio cual es el mayor beneficio que obtiene del análisis financiero?

El análisis financiero nos permite evaluar la situación económica y financiera, actual y pasada de la empresa para facilitar la toma de decisiones.

19. De los siguientes grupos de indicadores señale cuales realiza en su análisis financiero:

Indicadores de Liquidez	X
Indicadores de Gestión	X
Indicadores de Solvencia	X
Indicadores de Rentabilidad	X

Otros: _____



20. Enumere en orden de prioridad del 1-6 los grupos de indicadores que considera más relevantes para la gestión de su negocio. Siendo 1 de mayor importancia y 5 de menor importancia.

Indicadores de Liquidez	2
Indicadores de Gestión	4
Indicadores de Solvencia	3
Indicadores de Rentabilidad	1
Otros	

21. Señale cuales de los indicadores de liquidez analiza:

Liquidez Corriente	<input checked="" type="checkbox"/>
Prueba Acida	<input type="checkbox"/>

Otros:

22. Marque cuales de los indicadores de solvencia analiza:

Endeudamiento del Activo	<input checked="" type="checkbox"/>
Endeudamiento Patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/>
Endeudamiento del Activo Fijo	<input type="checkbox"/>
Apalancamiento	<input type="checkbox"/>
Apalancamiento Financiero	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros:

23. De los indicadores de gestión señale cuales analiza:

Rotación de Cartera	<input checked="" type="checkbox"/>
Rotación Activo Fijo	<input type="checkbox"/>
Rotación de Ventas	<input checked="" type="checkbox"/>
Periodo Medio de Cobranza	<input checked="" type="checkbox"/>
Periodo Medio de Pago	<input checked="" type="checkbox"/>
Impacto de Gastos Administración y Ventas	<input checked="" type="checkbox"/>
Impacto de Carga Financiera	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros:

24. Marque cuales de los indicadores de rentabilidad analiza:

Rentabilidad Neta del Activo (Du Pont)	<input type="checkbox"/>
Margen Bruto	<input type="checkbox"/>
Margen Operacional	<input checked="" type="checkbox"/>
Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto)	<input checked="" type="checkbox"/>
Rentabilidad Operacional del Patrimonio	<input type="checkbox"/>
Rentabilidad Financiera	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros:

25. Alguna sugerencia de información adicional que a su criterio crea pertinente ser considerada en el desarrollo del manual.

26. Cuál es su apreciación sobre la creación de un manual que ofrece una estandarización de los índices propicios para el sector con el fin de obtener información cuantitativa y cualitativa pertinente para mejorar el diagnóstico de la posición financiera, planeamiento y gestión del negocio a través de la toma de decisiones eficientes.

Tenemos una gran expectativa acerca del contenido de este manual, sería una herramienta de bastante utilidad para las empresas en la toma de decisiones, permitiendo que exista una aplicación eficiente en los índices financieros.



UNIVERSIDAD DE CUENCA
**ENCUESTA DIRIGIDA A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS TIPO CIA. LTDA DEL
 SECTOR COMERCIAL DEL CANTON CUENCA**

2014

La presente encuesta tiene la finalidad de recolectar datos importantes para la elaboración del proyecto de tesis "Diseño de un Manual de Análisis Financiero para las Empresas Inmobiliarias del tipo Cia. Ltda. del Sector Comercial de la Ciudad de Cuenca periodo 2013".

En virtud a lo anterior, se le agradecerá de forma muy especial su colaboración para responder las siguientes preguntas.

Muchas gracias.

Empresa:	<i>Inmobiliaria Premier Cía. Ltda.</i>
Encuestado:	<i>Ing. Cristian Píoño</i>
Cargo del encuestado:	<i>Gerente General</i>

1. ¿Su institución realiza análisis financiero?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la pregunta 4.

Si su respuesta es NO pase a la siguiente pregunta.

2. Enumere las razones por las cuales no se realiza análisis financiero en la institución.

3. ¿Usted cree que el análisis financiero es una herramienta importante de gestión y toma de decisiones? ¿Por qué?

SI NO

Contestada esta pregunta pase a la pregunta 26.

4. ¿Utiliza el análisis financiero para la planeación de su negocio?

SI NO

5. ¿Compara su información obtenida del análisis financiero con algún parámetro del sector inmobiliario?

SI NO

Si su respuesta es sí, señale con cuál de los siguientes parámetros:

Promedio de la Industria	
Pares	<input checked="" type="checkbox"/>
Líder de la Industria	



6. ¿Piensa que el análisis financiero es importante para la administración del negocio?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 9.

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 8.

7. Indique las razones por las que considera que el análisis financiero es importante.

Ayuda al planeamiento del negocio	<input checked="" type="checkbox"/>
Informa el estado de los componentes de la empresa	<input checked="" type="checkbox"/>
Permite tomar decisiones de inversión y financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>
Se pueden establecer estrategias para eliminar deficiencias	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros: _____

8. Enumere sus razones por las cuales considera que el análisis financiero no es importante para la gestión del negocio.

9. ¿Utiliza el análisis vertical y horizontal como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 12.

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 11.

10. Usted realiza el análisis vertical y horizontal porque le permiten:

Determinar la importancia relativa de las cuentas de los estados financieros.	<input type="checkbox"/>
Tener una visión general de la situación financiera del negocio.	<input type="checkbox"/>
Identificar crecimiento acelerado o muy lento de los rubros de los estados financieros.	<input type="checkbox"/>
Comparar la situación financiera en el tiempo.	<input type="checkbox"/>
Supervisar el progreso de las operaciones del negocio.	<input type="checkbox"/>

Otros: _____

11. Usted no realiza el análisis vertical y horizontal porque:

No me proporciona información relevante y precisa.	<input type="checkbox"/>
El análisis de los índices u otra herramienta es suficiente para la toma de decisiones.	<input checked="" type="checkbox"/>
Ineficiente determinación del valor de la empresa.	<input type="checkbox"/>
No me da un diagnóstico del progreso o estancamiento del negocio.	<input type="checkbox"/>

Otros: _____

12. ¿Utiliza el análisis de los índices financieros como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 15.

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 14.



13. La razón por la que analiza los índices financieros se debe a que:

Exige la Superintendencia de Compañías	<input checked="" type="checkbox"/>
Permite identificar debilidades y fortalezas	<input checked="" type="checkbox"/>
Proporciona información adecuada sobre la posición financiera	<input checked="" type="checkbox"/>
Me ayuda en la toma de decisiones	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros: _____

14. La razón de no analizar índices financieros se debe a que:

No es útil para el sector	<input type="checkbox"/>
Toma mucho tiempo	<input type="checkbox"/>
No es necesario en la gestión del negocio	<input type="checkbox"/>
Falta de conocimiento del análisis	<input type="checkbox"/>

Otros: _____

15. ¿Utiliza un software como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Por favor especifique el nombre del software: _____

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 18.
Si su respuesta es NO pase a la pregunta 17.

16. Elabora el análisis financiero mediante un software porque le permite:

Agilizar la elaboración de los cálculos	<input type="checkbox"/>
Es más sencillo	<input type="checkbox"/>
Método más dinámico	<input type="checkbox"/>
Obtener información relevante	<input type="checkbox"/>

Otros: *No es necesario para el giro del negocio.*

17. No elabora el análisis financiero mediante un software porque:

Proporciona solo información cuantitativa	<input type="checkbox"/>
Puede existir falencias del software	<input type="checkbox"/>
No cumplen con todas las expectativas requeridas	<input type="checkbox"/>
Utilización es compleja	<input type="checkbox"/>

Otros: _____

18. ¿A su criterio cual es el mayor beneficio que obtiene del análisis financiero?

Identificar las proyecciones económicas y financieras de la empresa.

19. De los siguientes grupos de indicadores señale cuales realiza en su análisis financiero:

Indicadores de Liquidez	<input checked="" type="checkbox"/>
Indicadores de Gestión	<input type="checkbox"/>
Indicadores de Solvencia	<input checked="" type="checkbox"/>
Indicadores de Rentabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros: _____



20. Enumere en orden de prioridad del 1-6 los grupos de indicadores que considera más relevantes para la gestión de su negocio. Siendo 1 de mayor importancia y 5 de menor importancia.

Indicadores de Liquidez	2
Indicadores de Gestión	4
Indicadores de Solvencia	3
Indicadores de Rentabilidad	1
Otros	

21. Señale cuales de los indicadores de liquidez analiza:

Liquidez Corriente	<input checked="" type="checkbox"/>
Prueba Acida	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros: _____

22. Marque cuales de los indicadores de solvencia analiza:

Endeudamiento del Activo	<input checked="" type="checkbox"/>
Endeudamiento Patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/>
Endeudamiento del Activo Fijo	<input checked="" type="checkbox"/>
Apalancamiento	<input checked="" type="checkbox"/>
Apalancamiento Financiero	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros: _____

23. De los indicadores de gestión señale cuales analiza:

Rotación de Cartera	
Rotación Activo Fijo	
Rotación de Ventas	
Periodo Medio de Cobranza	
Periodo Medio de Pago	
Impacto de Gastos Administración y Ventas	
Impacto de Carga Financiera	

Otros: _____

24. Marque cuales de los indicadores de rentabilidad analiza:

Rentabilidad Neta del Activo (Du Pont)	<input checked="" type="checkbox"/>
Margen Bruto	<input checked="" type="checkbox"/>
Margen Operacional	<input checked="" type="checkbox"/>
Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto)	<input checked="" type="checkbox"/>
Rentabilidad Operacional del Patrimonio	
Rentabilidad Financiera	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros: _____

25. Alguna sugerencia de información adicional que a su criterio crea pertinente ser considerada en el desarrollo del manual.

Considerar el entorno de las empresas inmobiliarias locales.

26.Cuál es su apreciación sobre la creación de un manual que ofrece una estandarización de los índices propicios para el sector con el fin de obtener información cuantitativa y cualitativa pertinente para mejorar el diagnóstico de la posición financiera, planeamiento y gestión del negocio a través de la toma de decisiones eficientes.

Es una propuesta muy interesante, puesto que contribuya en el desarrollo de los negocios del sector.



UNIVERSIDAD DE CUENCA
ENCUESTA DIRIGIDA A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS TIPO CIA. LTDA DEL
SECTOR COMERCIAL DEL CANTON CUENCA

2014

La presente encuesta tiene la finalidad de recolectar datos importantes para la elaboración del proyecto de tesis "Diseño de un Manual de Análisis Financiero para las Empresas Inmobiliarias del tipo Cia. Ltda. del Sector Comercial de la Ciudad de Cuenca periodo 2013".

En virtud a lo anterior, se le agradecerá de forma muy especial su colaboración para responder las siguientes preguntas.

Muchas gracias.

Empresa:	Immobiliaria Leon-Tosi. Cia. Ltda
Encuestado:	Econ. Veronica Morales
Cargo del encuestado:	Gerente.

1. ¿Su institución realiza análisis financiero?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la pregunta 4.

Si su respuesta es NO pase a la siguiente pregunta.

2. Enumere las razones por las cuales no se realiza análisis financiero en la institución.

3. ¿Usted cree que el análisis financiero es una herramienta importante de gestión y toma de decisiones? ¿Por qué?

SI NO

Contestada esta pregunta pase a la pregunta 26.

4. ¿Utiliza el análisis financiero para la planeación de su negocio?

SI NO

5. ¿Compara su información obtenida del análisis financiero con algún parámetro del sector inmobiliario?

SI NO

Si su respuesta es si, señale con cuál de los siguientes parámetros:

Promedio de la Industria	<input checked="" type="checkbox"/>
Pares	<input type="checkbox"/>
Líder de la Industria	<input type="checkbox"/>



6. ¿Piensa que el análisis financiero es importante para la administración del negocio?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 9.

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 8.

7. Indique las razones por las que considera que el análisis financiero es importante.

Ayuda al planeamiento del negocio	<input checked="" type="checkbox"/>
Informa el estado de los componentes de la empresa	<input checked="" type="checkbox"/>
Permite tomar decisiones de inversión y financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>
Se pueden establecer estrategias para eliminar deficiencias	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros: _____

8. Enumere sus razones por las cuales considera que el análisis financiero no es importante para la gestión del negocio.

9. ¿Utiliza el análisis vertical y horizontal como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 12.

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 11.

10. Usted realiza el análisis vertical y horizontal porque le permiten:

Determinar la importancia relativa de las cuentas de los estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>
Tener una visión general de la situación financiera del negocio.	<input checked="" type="checkbox"/>
Identificar crecimiento acelerado o muy lento de los rubros de los estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>
Comparar la situación financiera en el tiempo.	<input checked="" type="checkbox"/>
Supervisar el progreso de las operaciones del negocio.	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros: _____

11. Usted no realiza el análisis vertical y horizontal porque:

No me proporciona información relevante y precisa.	<input type="checkbox"/>
El análisis de los índices u otra herramienta es suficiente para la toma de decisiones.	<input type="checkbox"/>
Ineficiente determinación del valor de la empresa.	<input type="checkbox"/>
No me da un diagnóstico del progreso o estancamiento del negocio.	<input type="checkbox"/>

Otros: _____

12. ¿Utiliza el análisis de los índices financieros como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 15.

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 14.



13. La razón por la que analiza los índices financieros se debe a que:

Exige la Superintendencia de Compañías	
Permite identificar debilidades y fortalezas	✓
Proporciona información adecuada sobre la posición financiera	✓
Me ayuda en la toma de decisiones	✓

Otros: _____

14. La razón de no analizar índices financieros se debe a que:

No es útil para el sector	
Toma mucho tiempo	
No es necesario en la gestión del negocio	
Falta de conocimiento del análisis	

Otros: _____

15. ¿Utiliza un software como herramienta en la elaboración del análisis financiero?

SI NO

Por favor especifique el nombre del software: _____

Si su respuesta es SI pase a la siguiente pregunta y luego a la pregunta 18.
Si su respuesta es NO pase a la pregunta 17.

16. Elabora el análisis financiero mediante un software porque le permite:

Agilizar la elaboración de los cálculos	
Es más sencillo	
Método más dinámico	
Obtener información relevante	

Otros: No es necesario

17. No elabora el análisis financiero mediante un software porque:

Proporciona solo información cuantitativa	
Puede existir falencias del software	
No cumplen con todas las expectativas requeridas	
Utilización es compleja	

Otros: _____

18. ¿A su criterio cual es el mayor beneficio que obtiene del análisis financiero?

Identificar las debilidades y fortalezas para reducir debilidades y aumentar fortalezas.

19. De los siguientes grupos de indicadores señale cuales realiza en su análisis financiero:

Indicadores de Liquidez	✓
Indicadores de Gestión	
Indicadores de Solvencia	✓
Indicadores de Rentabilidad	✓

Otros: _____



20. Enumere en orden de prioridad del 1-6 los grupos de indicadores que considera más relevantes para la gestión de su negocio. Siendo 1 de mayor importancia y 5 de menor importancia.

Indicadores de Liquidez	3
Indicadores de Gestión	4
Indicadores de Solvencia	2
Indicadores de Rentabilidad	1
Otros	

21. Señale cuales de los indicadores de liquidez analiza:

Liquidez Corriente	<input checked="" type="checkbox"/>
Prueba Acida	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros: _____

22. Marque cuales de los indicadores de solvencia analiza:

Endeudamiento del Activo	<input checked="" type="checkbox"/>
Endeudamiento Patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/>
Endeudamiento del Activo Fijo	<input type="checkbox"/>
Apalancamiento	<input type="checkbox"/>
Apalancamiento Financiero	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros: _____

23. De los indicadores de gestión señale cuales analiza:

Rotación de Cartera	<input type="checkbox"/>
Rotación Activo Fijo	<input type="checkbox"/>
Rotación de Ventas	<input type="checkbox"/>
Periodo Medio de Cobranza	<input type="checkbox"/>
Periodo Medio de Pago	<input type="checkbox"/>
Impacto de Gastos Administración y Ventas	<input type="checkbox"/>
Impacto de Carga Financiera	<input type="checkbox"/>

Otros: _____

24. Marque cuales de los indicadores de rentabilidad analiza:

Rentabilidad Neta del Activo (Du Pont)	<input type="checkbox"/>
Margen Bruto	<input checked="" type="checkbox"/>
Margen Operacional	<input type="checkbox"/>
Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto)	<input checked="" type="checkbox"/>
Rentabilidad Operacional del Patrimonio	<input checked="" type="checkbox"/>
Rentabilidad Financiera	<input checked="" type="checkbox"/>

Otros: _____

25. Alguna sugerencia de información adicional que a su criterio crea pertinente ser considerada en el desarrollo del manual.

26. Cuál es su apreciación sobre la creación de un manual que ofrece una estandarización de los índices propicios para el sector con el fin de obtener información cuantitativa y cualitativa pertinente para mejorar el diagnóstico de la posición financiera, planeamiento y gestión del negocio a través de la toma de decisiones eficientes.

Buena porque esta apuntando a un manual mas accesado a la realidad para poder ser comparado con indicadores del mismo tipo.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE:

CONTABILIDAD Y AUDITORIA

DISEÑO DE TESIS

“DISEÑO DE UN MANUAL DE ANÁLISIS FINANCIERO PARA LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL TIPO COMPAÑÍA LIMITADA DEL SECTOR COMERCIAL DE LA CIUDAD DE CUENCA PERIODO 2013”

AUTORES:

- ESTEBAN ANDRÉS TOLEDO RIVERA
- DARWIN MOISÉS QUITO SALINAS.

DIRECTOR DEL DISEÑO DE TESIS:

ECO. PATRICIO AUCAY.

CUENCA-ECUADOR

2014



1. SELECCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN.

SELECCIÓN

La importancia de un manual recae en que ayuda a desarrollar de manera ordenada los procedimientos eficientes que deben realizarse para obtener información apta que contribuya a tomar decisiones adecuadas con el fin de alcanzar en lo posible una operatividad óptima de la empresa.

En la actualidad muchas de las empresas inmobiliarias comerciales no cuentan con un manual de análisis financiero que les sirva como herramienta para llevar a cabo sistemáticamente la determinación y evaluación de los indicadores financieros que realmente son relevantes para este sector.

En este sentido nos direccionamos hacia la elaboración de un manual de análisis financiero que contenga de manera ordenada los procedimientos idóneos que deben realizarse para obtener información pertinente como base para la toma de decisiones oportunas y adecuadas.

Con esta investigación se pretende contribuir a las empresas inmobiliarias comerciales un mecanismo conciso para la elaboración del análisis financiero que proporcione una visión más clara sobre qué puntos deben dar mayor importancia con el fin de tomar decisiones eficientes para acreditar la vida operativa y administrativa de las mismas.

DELIMITACIÓN

- **Contenido:** Análisis Financiero.
- **Campo de Aplicación:** Contabilidad Financiera.
- **Espacio:** Empresas Inmobiliarias Comerciales del tipo Compañía Limitada.
- **Periodo de Referencia:** 2013.

Bajo este contexto nuestro tema de investigación queda estructurado de la siguiente manera: **Diseño de un manual de Análisis Financiero para las Empresas Inmobiliarias del tipo Compañía Limitada del Sector Comercial de la Ciudad de Cuenca periodo 2013.**

2. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.

En el sector inmobiliario comercial se lleva a cabo un análisis financiero que contiene a una gran cantidad de indicadores, el inconveniente se encuentra en que se desperdicia tiempo en realizar un análisis de los indicadores que no son relevantes para el sector inmobiliario.

También se puede apreciar que al realizar una gran cantidad de los índices financieros obtienen una aglomeración de información que resulta tedioso de ser analizada, ocasionando en algunos casos la desviación del análisis exhaustivo de los principales índices, lo cual no permite tomar decisiones adecuadas para el desarrollo del sector inmobiliario comercial.

El manual ayudara a seguir cronológicamente los procesos y la forma en que estos deben realizarse logrando una organización y ejecución precisa para la optimización del tiempo y eficiente elaboración del análisis financiero.

Permitirá dotar de una herramienta técnica de análisis de los indicadores financieros relevantes para realizar un procedimiento eficaz que proporcione información idónea para la toma de decisiones acertadas.

Con esta herramienta se busca proponer mejoras enfocadas a la reducción de procedimientos innecesarios y de aquellos que no aportan valor agregado para la empresa en lo referente a la determinación de la posición financiera, planeamiento del negocio y decisiones de inversión y financiamiento.

3. BREVE DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO.

El sector inmobiliario representa uno de los principales ejes de desarrollo del país ya que impulsa la actividad económica, motiva a inversionistas y contribuye al empleo. (EKOS, 2011)

Cada vez es más común considerar a este mercado como uno de inversión, y no solo de viviendas habitacionales. Se proyecta a una segunda vivienda como oficinas o locales comerciales que satisfacen las necesidades de las y los ciudadanos. (Hoy, 2012)

El proceso en el sector inmobiliario y de la construcción en las principales ciudades del Ecuador presenta situaciones y cambios, que han permitido ajustar el desarrollo de la industria en los últimos 15 años. El sector afrontó dos etapas críticas: una a finales de la década de los 90 y otra a partir del año 2008, períodos en los cuales para solventar estos eventos se produjeron ajustes que lograron apalancar y retomar nuevamente el crecimiento. (EKOS, 2011)

A partir de los datos con los que se cuenta, como los publicados en el Boletín N°35 por el Banco Central del Ecuador en cuanto al Producto Interno Bruto, se identificó que los sectores con mayor desarrollo en el país del 2003-2012 han sido: la agricultura, la explotación de minas y canteras, la industria manufacturera, **la construcción** y el comercio al por mayor y menor, como se puede observar a continuación en el cuadro N°1 Valor Agregado Bruto por Industrias/PIB.

Específicamente el sector de la construcción ha logrado un buen desempeño a partir de la dolarización, que propició un entorno de estabilidad para los inversionistas en general.



Luego de la crisis financiera, la inversión en bienes inmuebles se convirtió en la mejor opción para salvaguardar el patrimonio familiar, lo que dinamizó el sector. A ello debe agregarse el flujo de remesas desde el exterior. (Economica, 2011)
 Un factor que ha resultado decisivo para el sector, ha sido la inversión del Gobierno Central. Esto, a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, del Banco Ecuatoriano de la Vivienda BEV, del Banco del Pacífico, y por supuesto del Banco del IESS, que han atendido a grupos de diferentes estratos económicos,

Cuadro N°1	Valor Agregado Bruto por Industria / Producto Interno Bruto (PIB)									
	Miles de Dólares									
INDUSTRIAS	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Agricultura	3.130.306	3.151.946	3.390.487	3.760.797	4.174.664	4.813.457	5.572.376	6.113.908	6.753.377	6.985.341
Petróleo y Minas	1.286.019	2.363.557	3.782.855	5.317.775	5.970.124	8.928.498	5.120.757	6.735.202	8.546.382	9.309.986
Manufactura	4.345.472	4.621.154	5.136.671	5.742.829	6.077.119	7.447.386	7.699.188	8.271.976	9.226.067	9.871.412
Construcción	1.896.306	2.415.654	2.925.666	3.638.976	4.016.663	5.394.324	5.927.782	6.312.270	8.104.555	9.547.291
Comercio	3.947.909	4.139.760	4.657.562	5.045.310	5.356.038	6.742.797	6.523.543	7.436.838	8.423.095	8.946.780

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaborado: Autores de la Investigación.

lo que ha incidido en el funcionamiento de este sector. (Economica, 2011)
 Además considerando el Plan del Buen Vivir del Gobierno actual, los sectores del país que se vienen fortaleciendo y que por tanto tienen una buena proyección a futuro, tienen que ver con salud, educación, alimentación, agua y **vivienda**, en el contexto de lograr un mayor desarrollo para el país. (Economica, 2011)

4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

En las empresas inmobiliarias del tipo Compañía Limitada del sector comercial de la Ciudad de Cuenca se ha determinado que por una parte, está la falta de conocimiento de los beneficios de la lectura e interpretación de los Estados Financieros y, por otra, se ha observado que no existe una consolidación de los procedimientos técnicos adecuados a realizarse en un análisis financiero, por lo que no se tiene una visión concreta de los índices precisos que deben ser analizados e interpretados a profundidad, dando como resultado una limitación de obtener información representativa que ayude a tomar decisiones propicias para el desarrollo del sector inmobiliario comercial.

4.1 LISTADO DE PROBLEMAS

1. No se realiza análisis financiero.
2. Desconocimiento de la importancia del análisis financiero.
3. Desinterés de lo conveniente del análisis financiero.

4. Falta de apreciación del análisis financiero.
5. Limitación al identificar las deficiencias del sector inmobiliario para su crecimiento.
6. Disminución de oportunidades de mejorar, corregir y superar situaciones deficientes.
7. Amenaza de quiebra por no identificar y solucionar los problemas.
8. Se toma mucho tiempo al realizar un análisis de todos los indicadores.
9. Retraso de otras actividades por dedicar tiempo a la elaboración de índices.
10. Falta de conocimiento de índices financieros relevantes para el sector.
11. No jerarquización de índices financieros importantes para el sector.
12. Falta de priorización de los indicadores relevantes para el análisis.
13. No se logra un enfoque a los índices de mayor importancia.
14. Falta de análisis exhaustivo de indicadores relevantes.
15. No existe una sistematización del análisis financiero.
16. Se obtiene información poca o no sustancial.
17. No se obtiene información adecuada y concreta.
18. Poca información representativa.
19. Limitación para establecer diferentes soluciones a problemas.
20. Dificultad al tomar decisiones adecuadas.

De este listado indagado a una parte de las empresas inmobiliarias del sector comercial tomamos los problemas del 1 al 7, y determinamos como el primer problema, del 8 al 14 como el segundo y del 15 al 20 como el tercero definidos de la siguiente manera:

- 1) No existe una identificación y consideración de los indicadores financieros que tienen mayor incidencia en las empresas inmobiliarias del sector comercial, lo que no permite priorizar los procedimientos relevantes.
- 2) Falta de apreciación de la importancia de la herramienta de análisis financiero para las empresas inmobiliarias del sector comercial de la ciudad de Cuenca y de los beneficios que se pueden obtener con la elaboración y utilización correcta.
- 3) No se cuenta con un documento que establezca un sistema de indicadores financieros relevantes que produzcan información oportuna, adecuada y útil para la toma de decisiones acertadas.

5. DETERMINACIÓN DE LOS OBJETIVOS.

5.1. OBJETIVO GENERAL



Diseñar un manual de análisis financiero como herramienta para la toma de decisiones eficientes con indicadores estandarizados para mejorar el diagnóstico de la posición financiera, planeamiento y gestión del negocio como valor agregado para el crecimiento del sector inmobiliario comercial de la ciudad de Cuenca.

5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Estudiar del entorno económico de las empresas inmobiliarias de tipo compañía limitada del sector comercial para diagnosticar su situación actual y la importancia que tiene el análisis financiero para este sector.
2. Establecer los procedimientos relevantes que conlleven a una estandarización de los índices propicios que deben realizarse para mejorar la interpretación financiera de las empresas inmobiliarias del sector comercial.
3. Elaborar un manual de indicadores financieros que permita una sistematización coherente y precisa de la información así como una articulación financiera integral que las empresas del sector inmobiliario comercial deberían manejar para una buena toma de decisiones y crecimiento del negocio.

6. ELABORACION DEL MARCO TEORICO DE REFERENCIA

6.1 MARCO DE ANTECEDENTES

Título: Manual de Análisis Financiero

Autor: Pedro Rubio Domínguez

Año: 2007

El principal objetivo de este Manual es dominar la interpretación de los Estados Financieros con el fin de evaluar la situación actual y pasada de la empresa, así como los resultados de sus operaciones, con vista a determinar del mejor modo posible la situación y resultados futuros.

Engloba aquellos datos de indudable interés para el empresario, actualizándole de manera constante para disponer de información instantánea, sobre la evolución económica de su empresa.

A través del análisis de los Estados Financieros y de la estructura patrimonial de la empresa, el empresario estará en disposición de conocer de forma permanente: el periodo medio o de maduración de la empresa; el fondo de maniobra, el capital de trabajo y la situación de tesorería; análisis de la liquidez y solvencia; los fondos generados por las operaciones; el cash-flow; la autofinanciación; distinguirá los conceptos de rendimiento y rentabilidad; el efecto de apalancamiento; y conocerá ante todo la distancia a que se encuentra de la suspensión de pago. (Rubio Dominguez, 2007)



Título: Análisis de estados financieros: fundamentos y aplicaciones
Autor: Oriol Amat
Año: 2008

El análisis de una empresa a partir de sus estados financieros es imprescindible para diagnosticar su situación y para evaluar cualquier decisión con repercusiones económico-financieras. Este libro, aunque parte de los conceptos más básicos, es una profundización del texto "Análisis económico-financiero" del mismo autor. Con rigor y claridad expositiva desarrolla la materia del análisis de estados financieros a través del estudio de las técnicas más elaboradas y de sus fundamentos de base. Entre otros, se tratan los temas siguientes: Cuentas anuales, Análisis de balances, Análisis de cuentas de resultados, Rentabilidad, crecimiento y autofinanciación, Fondo de maniobra, Análisis sectorial, Análisis con inflación, Análisis de cuentas consolidadas, Análisis internacional de cuentas, Análisis integral. Con el fin de facilitar la comprensión de la materia cada tema va acompañado de ejercicios y casos resueltos, así como de cuestionarios para la auto evaluación. (Amat, Análisis de Estados Financieros: Fundamentos y Aplicaciones, 2008)

Título: Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad de inmobiliaria
Autor: Suad Manssur Villagrán (SUPERINTENDENTA DE COMPAÑÍAS)
Año: 2014

Las disposiciones del presente reglamento serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, esto es, la promoción, construcción, comercialización u otras; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Título: Administración Financiera I
Autor: Arturo García Santillán
Año: 2010

Con esta consideración, Administración Financiera I es una primera invitación al estudio de la administración y las finanzas, con un enfoque muy básico para que el alumno, que empieza a cursar los primeros semestres de su formación académica, pueda irse adentrando al campo del conocimiento que un administrador en el ejercicio profesional debe tener, esto es, conocimientos sobre el proceso administrativo, conocer el valor del dinero en el tiempo y el análisis de la



información financiera, entre otros campos de acción del administrador financiero. (García Santillán, 2010)

Título: Asuntos Económicos
Autor: Banco Central Del Ecuador (BCE)
Año: 2014

La Constitución de la República establece que el Banco Central del Ecuador (BCE) instrumentará la política monetaria, crediticia, cambiaria y financiera formulada por la Función Ejecutiva, la cual tiene como uno de sus objetivos: "promover niveles y relaciones entre las tasas de interés pasivas y activas que estimulen el ahorro nacional y el financiamiento de las actividades productivas, con el propósito de mantener la estabilidad de precios y los equilibrios monetarios en la balanza de pagos, de acuerdo al objetivo de estabilidad económica definido en la Constitución" (BCE, 2014)

6.2 MARCO TEORICO

ANÁLISIS FINANCIERO

Es un conjunto de técnicas utilizadas para diagnosticar la situación y perspectivas de la empresa con el fin de poder tomar decisiones adecuadas. De esta forma desde una perspectiva interna, la dirección de la empresa corrija los puntos débiles que pueden amenazar su futuro, al mismo tiempo que se saca provecho de los puntos fuertes para que la empresa alcance sus objetivos. (Amat, Análisis de Estados Financieros: Fundamentos y Aplicaciones, 2008)

ANÁLISIS HORIZONTAL

El método de Análisis Vertical se emplea para analizar Estados Financieros como el Estado de Situación y el Estado Resultados, se hace referencia a la información financiera de un solo período contable y pone al descubierto las influencias de una partida en otra. (Rodríguez & Acanda)

ANÁLISIS VERTICAL

El método de Análisis Horizontal consiste en comparar datos analíticos de un período corriente con cálculos realizados en años anteriores, esta comparación brinda criterios para evaluar la situación de la empresa; mientras mayor sea la serie cronológica comparada, mayor claridad adquiere el analista para evaluar la situación. (Rodríguez & Acanda)

INDICADORES FINANCIEROS



Un ratio o indicador financiero es el cociente entre magnitudes que tienen una cierta relación y por este motivo se comparan. (Amat, Análisis de Estados Financieros: Fundamentos y Aplicaciones, 2008).

A continuación se detallan los ratios Financieros:

<p>Indicadores Liquidez: Permiten identificar el grado de liquidez con que cuenta la empresa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente • Prueba Acida = Activo Corriente - Inventarios / Pasivo Corriente
<p>Indicadores de Solvencia: Miden la relación entre el financiamiento de terceros y el financiamiento de los dueños del negocio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Endeudamiento del Activo = Pasivo Total / Activo Total • Endeudamiento Patrimonial = Pasivo Total / Patrimonio • Endeudamiento del Activo Fijo = Patrimonio / Activo Fijo Neto • Apalancamiento = Activo Total / Patrimonio • Apalancamiento Financiero = (UAI / Patrimonio) / (UAI / Activo Total)
<p>Indicadores de Gestión: Evalúan la calidad de los activos para generar flujos de efectivo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rotación de Cartera = Ventas / Cuentas por Cobrar • Rotación de Activo Fijo = Ventas / Activo Fijo • Rotación de Ventas = Ventas / Activo Total • Período Medio de Cobranza = (Cuentas por Cobrar * 365) / Ventas • Período Medio de Pago = (Cuentas por Pagar * 365) / Compras • Impacto Gastos Administración y Ventas = Gastos de Admi. y Ventas / Ventas • Impacto de la Carga Financiera = Gastos Financieros / Ventas
<p>Indicadores de Rentabilidad: Determinan la capacidad que tiene una empresa para generar utilidades.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rentabilidad Neta del Activo = Utilidad Neta / Activo Total • Margen Bruto = Ventas - Costo Ventas / Ventas • Margen Operacional = Utilidad Operacional / Ventas • Margen Neto = Utilidad Neta / Ventas • Rentabilidad Operacional del Patrimonio = Utilidad Operacional / Patrimonio • Rentabilidad Financiera = Utilidad Neta / Patrimonio

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaborado: Autores de la Investigación.

ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros son los documentos que debe preparar la empresa al terminar el ejercicio contable, con el fin de conocer la situación financiera y los resultados económicos obtenidos en las actividades de su empresa a lo largo de un período. Dentro de los estados financieros básicos podemos citar los siguientes: (López & Merchán, 2013)

Estado de posición financiera o balance general

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.



Activo.- Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos. (IASB, 2009)

Pasivo.- Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. (IASB, 2009)

Patrimonio.- Patrimonio es la parte residual de los activos de la entidad, una vez deducidos todos sus pasivos. (IASB, 2009)

Estado de resultados o de pérdidas y ganancias

El estado de resultados integrales contiene los conceptos relacionados con los ingresos y gastos del periodo de la entidad adicionando los componentes de otro resultado integral también, que es una partida que hace parte del patrimonio, también se conoce como ingresos gastos no realizados.

El Estado de Resultados Integrales puede presentarse en un solo estado en el que se muestre la utilidad integral total (ingresos y gastos que están en resultados, así como ingresos y gastos no realizados que están en el patrimonio); o en dos estados uno que muestre los componentes del resultado y un segundo estado que comience con el resultado y muestre los componentes de otro resultado integral para llegar al resultado integral total. (López & Merchán, 2013)

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo informará acerca de los flujos de efectivo habidos durante el periodo, clasificándolos por actividades de operación, de inversión y de financiación.

El estado de flujos de efectivo suministra a la empresa la información sobre la capacidad que tiene esta de generar efectivo, así como las necesidades de la misma para la utilización de esos flujos de efectivo. (López & Merchán, 2013)

Estado de cambios en el patrimonio

Presenta el resultado del periodo sobre el que se informa de una empresa, las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el otro resultado integral para el periodo, los efectos de los cambios en políticas contables y las correcciones de errores en el periodo, y los importes de las inversiones realizadas, y los dividendos y otras distribuciones adoptadas, durante el periodo por los inversionistas en patrimonio. (López & Merchán, 2013)

Estado de cambios en la situación financiera

Este estado financiero muestra la dinámica que ha tenido el capital de trabajo de una empresa a lo largo de un periodo, explicando la variación del mismo



revelando de donde vienen los recursos y dónde se aplican. (López & Merchán, 2013)

6.3 MARCO CONCEPTUAL

Actividad Económica.- “Se le conoce a actividades económicas a todos los procesos que tienen lugar para la obtención de productos, bienes y/o servicios destinados a cubrir necesidades y deseos en una sociedad en particular”. (Amat, 2008)

Activos corrientes.- “Activos a corto plazo de los que se espera se conviertan en efectivo en un periodo de un año o menos”. (GITMAN, Principios de Administración Financiera, 2007)

Inmobiliaria.- “Es una empresa dedicada a la construcción, la venta, el alquiler y la administración de viviendas”. (Guillén, 2011)

Análisis de índices Financieros.- “Evaluación del rendimiento financiero de la empresa con el paso del tiempo usando análisis de razones financieras” (GITMAN, Principios de Administración Financiera, 2007)

Apalancamiento.- Determina el grado de apoyo de los recursos internos de la empresa sobre recursos de terceros. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

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. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Apalancamiento operativo: “Amplificación del beneficio que se produce como consecuencia de los incrementos de venta, una vez alcanzado el umbral de rentabilidad”. (Amat, Análisis de Estados Financieros: Fundamentos y Aplicaciones, 2008)

Capital de trabajo.- “Activos corrientes, que representan la parte de la inversión que circula de una forma a otra en la conducción ordinaria del negocio”. (GITMAN, Principios de Administración Financiera, 2007)

Capitalización: “Proceso de incorporación de fondos aportados por los accionistas o generados por la propia empresa para la financiación de sus inversiones”. (Amat, Análisis de Estados Financieros: Fundamentos y Aplicaciones, 2008)

Depreciación.- “Cargo sistemático de una parte de los costos de activos fijos contra los ingresos anuales con el paso del tiempo”. (GITMAN, Principios de Administración Financiera, 2007)

Endeudamiento del Activo.- “Cuando el índice es elevado indica que la empresa depende mucho de sus acreedores y que dispone de una limitada capacidad de endeudamiento, o lo que es lo mismo, se está descapitalizando y funciona con una estructura financiera más arriesgada”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Endeudamiento del Activo Fijo.- “Indica la cantidad de unidades monetarias que se tiene de patrimonio por cada unidad invertida en activos fijos”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)



Endeudamiento Patrimonial.- “Mide el grado de compromiso del patrimonio para con los acreedores de la empresa”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Impacto de la Carga Financiera.- “Su resultado indica el porcentaje que representan los gastos financieros con respecto a las ventas o ingresos de operación del mismo período, es decir, permite establecer la incidencia que tienen los gastos financieros sobre los ingresos de la empresa”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Impacto de los Gastos de Administración y Ventas.- “Si bien una empresa puede presentar un margen bruto relativamente aceptable, este puede verse disminuido por la presencia de fuertes gastos operacionales (administrativos y de ventas) que determinarán un bajo margen operacional y la disminución de las utilidades netas de la empresa”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Liquidez Corriente.- “Muestra la capacidad de las empresas para hacer frente a sus vencimientos de corto plazo, estando influenciada por la composición del activo circulante y las deudas a corto plazo, por lo que su análisis periódico permite prevenir situaciones de iliquidez y posteriores problemas de insolvencia en las empresas”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Manual de Procedimientos.- “Brindan instrucciones e indicaciones para la operación diaria de un proyecto empresarial. Los manuales de procedimiento son esenciales para asegurar consistencia y calidad en los productos y servicios”. (Guillén, 2011)

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”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Margen Operacional.- “Indica si el negocio es o no lucrativo, en sí mismo, independientemente de la forma como ha sido financiado”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Pasivos corrientes.- “Pasivos a corto plazo de los que se espera sean pagados en un periodo de un año o menos”. (GITMAN, Principios de Administración Financiera, 2007)

Período Medio de Cobranza.- “Permite apreciar el grado de liquidez (en días) de las cuentas y documentos por cobrar, lo cual se refleja en la gestión y buena marcha de la empresa. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Período Medio de Pago.- “Indica el número de días que la empresa tarda en cubrir sus obligaciones de inventarios. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Prueba acida.- “Es un indicador más riguroso, el cual pretende verificar la capacidad de la empresa para cancelar sus obligaciones corrientes, pero sin depender de la venta de sus existencias”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Realizable: “Activos integrados en el corriente de una empresa que no forman parte ni de las existencias ni del disponible, tales como clientes, efectos a cobrar e

inversiones financieras a corto plazo”. (Amat, Análisis de Estados Financieros: Fundamentos y Aplicaciones, 2008)

Rentabilidad: “Relación entre los beneficios y una masa patrimonial del balance de situación”. (Amat, Análisis de Estados Financieros: Fundamentos y Aplicaciones, 2008)

Rentabilidad neta del activo (Dupont).- “Esta razón muestra la capacidad del activo para producir utilidades, independientemente de la forma como haya sido financiado, ya sea con deuda o patrimonio”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto).- “Los índices de rentabilidad de ventas muestran la utilidad de la empresa por cada unidad de venta”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Rentabilidad Operacional del Patrimonio.- “Permite identificar la rentabilidad que le 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”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Rentabilidad Financiera.- “Mide el beneficio neto (deducidos los gastos financieros, impuestos y participación de trabajadores) generado en relación a la inversión de los propietarios de la empresa”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Rotación: “Proporción que representan las ventas sobre una determinada partida, normalmente del activo del balance. En principio interesa que sea tan elevada como sea posible”. (Amat, Análisis de Estados Financieros: Fundamentos y Aplicaciones, 2008)

Rotación del Activo Fijo.- “Indica la cantidad de unidades monetarias vendidas por cada unidad monetaria invertida en activos inmovilizados”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Rotación de Cartera.- “Muestra el número de veces que las cuentas por cobrar giran, en promedio, en un periodo determinado de tiempo, generalmente un año”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

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”. (SIC, Superintendencia de Compañías, 2013)

Sistema.- “Es un arreglo, conjunto o colección de conceptos, partes, actividades y/o personas que están conectadas o interrelacionadas para lograr objetivos y metas (esta definición aplica a Sistemas manuales y automáticos). Un Sistema también puede ser un conjunto de subsistemas operando integralmente para un objetivo o meta común”. (GITMAN, Principios de Administración Financiera, 2007)

Solvencia: “Capacidad de pago de deudas”. (Amat, Análisis de Estados Financieros: Fundamentos y Aplicaciones, 2008)



Superintendencia de Compañías.- “Es el organismo técnico, con autonomía administrativa y económica, que vigila y controla la organización, actividades, funcionamiento, disolución y liquidación de las compañías y otras entidades en las circunstancias y condiciones establecidas por la Ley”. (SIC, Superintendencia de Compañías, s.f.)

Valor Agregado Económico.- “Medida popular que usan muchas empresas para determinar si una inversión contribuye de manera positiva a la riqueza de los propietarios”. (GITMAN, Principios de Administracion Financiera, 2007)

7. PREGUNTAS DE INVESTIGACION

- ✓ Mediante el análisis de los Estados Financieros se tendrá clara la situación de la Empresa y se podrán identificar sus debilidades y sus oportunidades para instrumentalizar nuevas inversiones del sector.
- ✓ La investigación buscará en los procesos falencias que las Empresas Inmobiliarias han tenido en sus periodos anteriores y mediante ello orientar hacia el mejoramiento continuo.
- ✓ Con la realización del proyecto de investigación se podrá identificar los indicadores financieros que tengan mayor incidencia ayudando a priorizar los procedimientos más relevantes y útiles
- ✓ Realizando este manual se podrá conocer a ciencia cierta cuál ha sido la evolución de los resultados y de las perspectivas futuras de las empresas del sector inmobiliario.
- ✓ Con la elaboración de un manual de Análisis Financiero, las empresas inmobiliarias tendrán oportunidades de mejora para la correcta toma de decisiones.



8. CONSTRUCCION DE VARIABLES E INDICADORES

ESQUEMA TENTATIVO	VARIABLES	INDICADORES
<p>CAPÍTULO I.- ENTORNO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN EL CANTON CUENCA.</p> <p>1.1 Historia del Sector inmobiliario en el Ecuador.</p> <p>1.2 Análisis del mercado Inmobiliario en el Cantón Cuenca.</p> <p>1.3 Evolución del sector inmobiliario en el Cantón Cuenca.</p> <p>1.4 Características de las empresas inmobiliarias tipo Compañía Limitada.</p> <p>1.5 Determinación de las empresas con mejor situación financiera.</p>	<p>Entorno macroeconómico</p> <p>Sector Real</p> <p>Sector externo</p> <p>Inflación</p> <p>Sector Laboral</p> <p>Sector Monetario</p> <p>Sector Financiero</p> <p>Estrategias y Políticas Económicas</p> <p>Entorno Político</p> <p>Políticas de Financiamiento</p> <p>Políticas de Inversión</p> <p>Políticas de Crédito</p> <p>Políticas Fiscales</p> <p>Análisis de la Industria</p>	<p>% de crecimiento de la Economía Ecuatoriana 2012-2013</p> <p>% de crecimiento de la balanza de pagos al 2013 del sector inmobiliario.</p> <p>% de crecimiento la inflación.</p> <p>% de crecimiento de la tasa de interés de vivienda.</p> <p>% de la tasa de crecimiento del PBI en relación a las inmobiliarias (variaciones porcentuales reales)</p> <p>% de incremento en las tasas de financiamiento para las empresas inmobiliarias.</p>
<p>CAPITULO II. INDICADORES FINANCIEROS DEL SECTOR INMOBILIARIO COMERCIAL.</p> <p>2.1 Identificación de los índices financieros utilizados por las empresas inmobiliarias.</p> <p>2.2 Análisis de la contribución de los índices financieros para el desarrollo del sector inmobiliario.</p> <p>2.3 Determinación de los indicadores propicios que deben analizarse.</p> <p>2.4 Jerarquización de los índices por su contribución al sector inmobiliario.</p> <p>2.5 Sistematización de los procedimientos.</p>	<p>Identificación</p> <p>Interpretación de indicadores</p> <p>Comparabilidad</p> <p>Preferencia</p> <p>Relevancia</p> <p>Credibilidad</p> <p>Debilidades Empresariales</p>	<p>% de Ratios más utilizados</p> <p>Nº de empresas que prefieren los índices básicos</p> <p>% de Empresas que no cuentan con análisis financiero.</p> <p>% de empresas inmobiliarias que cuentan con una liquidez sólida.</p> <p>% de empresas inmobiliarias que no cuentan con una liquidez suficiente.</p> <p>Nº de empresas inmobiliarias que se han encontrado solventes en el último año.</p> <p>% de empresas que han mantenido una rentabilidad constante.</p> <p>% de debilidades empresariales.</p>
<p>CAPÍTULO III.- DISEÑO DEL MANUAL DE ANÁLISIS FINANCIERO</p> <p>3.1 Portada</p> <p>3.2 Presentación</p> <p>3.3 Índice</p> <p>3.4 Antecedentes</p> <p>3.5 Marco Normativo</p>	<p>Aceptación del manual</p> <p>Cumplimiento</p> <p>Contribución</p> <p>Efectividad</p> <p>Disponibilidad</p> <p>Accesibilidad</p> <p>Utilidad</p>	<p>% de satisfacción de las empresas con respecto al manual.</p> <p>Nº de indicadores establecidos que cumplen con los requerimientos de las empresas inmobiliarias de Cuenca.</p> <p>% de contribución del manual a las empresas.</p>



3.6 Objetivo 3.7 Estructura de indicadores financieros. 3.8 Descripción de la estructura 3.9 Glosario de Términos		% de inmobiliarias que opinan que el manual es efectivo. N° de empresas a las que le ha sido de utilidad el manual para la toma de decisiones.
CAPÍTULO CONCLUSIONES RECOMENDACIONES	IV.- Y	

Elaborado: Autores de la Investigación.

9. DISEÑO METODOLOGICO

9.1 Tipo de investigación

La presente investigación utilizará un diseño descriptivo del tipo cuantitativo, ya que tiene como finalidad ampliar, precisar, elaborar y dejar en constancia en el proyecto cuáles son los indicadores financieros más utilizados por las empresas inmobiliarias de la Ciudad de Cuenca.

Además, será descriptiva comparativa, debido a que mediante encuestas, cuestionarios, y entrevistas. Se buscará comparar si los índices financieros recomendados por la Superintendencia de Compañías y los utilizados por las inmobiliarias han sido de utilidad y fiabilidad, el porqué de utilizar estos indicadores, cuáles han sido los más eficientes, cuales han contribuido a la toma de decisiones, y cuales servirán de modelo estándar para análisis futuros.

9.2 Método de Investigación

Mixto. El proyecto utilizara el enfoque cualitativo como cuantitativo. Para realizar el manual se necesitara realizar encuestas, entrevistas y la revisión de libros de análisis financieros para poder establecer los indicadores financieros más relevantes, y así lograr obtener los ratios ideales para las empresas inmobiliarias de Cuenca.

9.3 Población y Muestra

La población de nuestra investigación está formada por todas las compañías de tipo limitada de la ciudad de Cuenca que hayan presentado Estados Financieros completos al 31 de diciembre de 2013.

El tipo de muestreo que se utilizara será Muestreo Probabilístico Aleatorio Simple.



a. Método de Recolección de la Información

Fuentes primarias.- Se recolectara información de encuestas y entrevistas a los gerentes de las inmobiliarias de cada una de las empresas que formarán parte de nuestra investigación.

Fuentes secundarias.- Se recolectara información de otras fuentes bibliográficas en relación al tema inmobiliario, como son tesis universitarias, libros, artículos, reglamentos, normas y estudios.

9.3 Tratamiento de la Información

Se utilizara tablas para resumir la información obtenida de las encuestas, gráficos para representar la evolución que han tenido las empresas inmobiliarias en la ciudad de Cuenca, y fórmulas para la aplicación de los índices financieros.

10. ESQUEMA TENTATIVO DE LA INVESTIGACION

OBJETIVO ESPECIFICO	CAPITULO
<p>OBJETIVO ESPECÍFICO 1</p> <p>Estudiar del entorno económico de las empresas inmobiliarias de tipo compañía limitada del sector comercial para diagnosticar su situación actual y la importancia que tiene el análisis financiero para este sector.</p>	<p>CAPÍTULO I.- ENTORNO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN EL CANTON CUENCA.</p> <p>1.1 Historia del Sector inmobiliario en el Ecuador.</p> <p>1.2 Análisis del mercado Inmobiliario en el Cantón Cuenca.</p> <p>1.3 Evolución del sector inmobiliario en el Cantón Cuenca.</p> <p>1.4 Características de las empresas inmobiliarias tipo Compañía Limitada.</p> <p>1.5 Determinación de las empresas con mejor situación financiera.</p>
<p>OBJETIVO ESPECÍFICO 2</p> <p>Establecer los procedimientos relevantes que conlleven a una estandarización de los índices propicios que deben realizarse para mejorar la interpretación financiera de las empresas inmobiliarias del sector comercial.</p>	<p>CAPITULO II. INDICADORES FINANCIEROS DEL SECTOR INMOBILIARIO COMERCIAL.</p> <p>2.1 Identificación de los índices financieros utilizados por las empresas inmobiliarias.</p> <p>2.2 Análisis de la contribución de los índices financieros para el desarrollo del sector inmobiliario.</p> <p>2.3 Determinación de los indicadores propicios que deben analizarse.</p> <p>2.4 Jerarquización de los índices por su contribución al sector inmobiliario.</p> <p>2.5 Sistematización de los procedimientos.</p>



<p>OBJETIVO ESPECÍFICO 3</p> <p>Diseñar un manual de análisis financiero con el fin de lograr una sistematización de los procesos y obtención de información útil que contribuyan a la toma de decisiones propicias para crear valor.</p>	<p>CAPÍTULO III.- DISEÑO DEL MANUAL DE ANÁLISIS FINANCIERO</p> <p>3.1 Portada</p> <p>3.2 Presentación</p> <p>3.3 Índice</p> <p>3.4 Antecedentes</p> <p>3.5 Marco Normativo</p> <p>3.6 Objetivo</p> <p>3.7 Estructura de indicadores financieros.</p> <p>3.8 Descripción de la estructura</p> <p>3.9 Glosario de Términos</p>
	<p>CAPÍTULO IV.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</p>

Elaborado: Autores de la Investigación.



Bibliografía

LIBROS

Amat, O. (2008). *Análisis de Estados Financieros: Fundamentos y Aplicaciones*. Ediciones Gestion 2000.

García Santillán, A. (2010). *Administración Financiera I*. México.

GITMAN, L. J. (2007). *Principios de Administración Financiera*. México: PEARSON EDUCACIÓN.

Guillén, W. (2011). *Modelo de gestión de procesos de Auditoría Interna para la cuadra compañía inmobiliaria y comercializadora Inmosolucion S.A.* Ecuador.

Rubio Domínguez, P. (2007). *Manual de análisis financiero*. Obtenido de www.eumed.net/libros/2007a/255/

IASB. (2009). *NIIF para las PYMES*.

PAGINAS WEB

BCE. (2014). *Banco Central del Ecuador*. Recuperado el 9 de Agosto de 2014, de <http://www.bce.fin.ec/index.php/nuevas-publicaciones1>

Hoy, P. e. (13 de Noviembre de 2012). *Hoy Economía*. Recuperado el 30 de Julio de 2014, de El sector inmobiliario crece movido por el crédito público y privado: <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/el-sector-inmobiliario-crece-movido-por-el-credito-publico-y-privado-566476.html>

SIC. (s.f.). *Superintendencia de Compañías*. Recuperado el 7 de Agosto de 2014, de <http://www.supercias.gob.ec/portal/>

REVISTAS

Economica, E. R. (2011). *EKOS el Portal de Negocios del Ecuador*. Recuperado el 30 de Julio de 2014, de Trayectoria del Sector en la Historia del Ecuador: <http://www.ekosnegocios.com/inmobiliario/Articulos/1.pdf>

EKOS, R. E. (2011). *EKOS el Portal de Negocios del Ecuador*. Recuperado el 30 de Julio de 2014, de Futuro y Perspectivas Nuevas Oportunidades para el Desarrollo: <http://www.ekosnegocios.com/inmobiliario/Articulos/11.pdf>

TESIS

Arellano, V. H., & Paredes Oviedo, R. I. (2010). *Sistema de comercialización para la empresa PROINCO INMOBILIARIA*. Ecuador: SANGOLQUÍ / ESPE / 2010. Obtenido de <http://repositorio.espe.edu.ec/bitstream/21000/2571/4/T-ESPE-027369.pdf>



López, X., & Merchán, N. (2013). *Universidad de Cuenca*. Recuperado el 7 de Agosto de 2014, de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/3543/1/Tesis.pdf>

Narvaez, C. (2011). Análisis de mercado del sector Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler bajo un enfoque de concentración en el caso ecuatoriano durante el período 2000-2008. Ecuador.

Rodríguez, M. A., & Acanda, Y. (s.f.). *METODOLOGÍA PARA REALIZAR ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO EN UNA ENTIDAD ECONÓMICA*.

Rosero, R. (2012). Diseño de un sistema de gestion financiera para los proyectos inmobiliarios promovidos por la constructora Inmobiliaria Ing. Jorge Rosero & Asociados. Ecuador.