



## **UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR**

### **FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, GESTIÓN EMPRESARIAL E INFORMÁTICA**

#### **CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

### **PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE LICENCIADA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

#### **TEMA:**

“DIAGNÓSTICO DE INDICADORES FINANCIEROS PARA DETERMINAR LA RENTABILIDAD DE LA INMOBILIARIA HABITAD YOREC S.A., CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA, 2022”

#### **AUTORA:**

MARINA ELIZABETH CARTAGENA YUMBILLO

#### **DIRECTOR:**

ING. JAVIER GARCÍA MSc.

#### **PARES ACADÉMICOS:**

PSIC. VANESSA GAVILANEZ MSc  
ING. MARGOTH CHAVEZ PhD.

**GUARANDA-ECUADOR**

**2022**

## **TEMA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**

Diagnóstico de indicadores financieros para determinar la rentabilidad de la Inmobiliaria Habidad Yorec S.A. cantón Quito, provincia Pichincha, 2022.

## **AGRADECIMIENTO**

El proyecto de investigación lo dedico con mucho cariño:  
A Dios por haberme regalado la vida y por ser la luz que guía cada paso que doy para cumplir con lo que me propongo alcanzar.

A mis padres por su amor y por el apoyo incondicional que me brindaron lo me permitió cumplir la meta de ser profesional con éxito.

A mis docentes en especial al Ing. Javier García por compartir de manera desinteresada su amplio conocimiento y experiencia y sobre todo por su dedicación en orientarme en el desarrollo del presente trabajo; y,

A todos quienes de una u otra manera me alentaron a continuar y a no desmayar.

***Marina Elizabeth Cartagena Yumbillo***

## **DEDICATORIA**

Este trabajo lo dedico con mucho amor:

A Dios por brindarme paz espiritual y sobre todo por haberme regalado salud para avanzar y cumplir lo que me he propuesto.

A mi familia, en especial a mis amados padres por ser el motor que durante todo el proceso de estudio me impulsó a no decaer y a esforzarme para hacer lo que me he planeado de la mejor manera.

Al Ing. Javier García director del proyecto de investigación y a mis pares académicos Psic. Vanesa Gaviláñez e Ing. Margoth Chávez por poner de manifiesto su sabiduría para el desarrollo del presente trabajo que se tradujo en paciencia, constancia y en conocimientos precisos y acertados.

A los docentes de la carrera de Contabilidad y Auditoría ya que a ellos les debo los conocimientos que dispongo, donde quiera que esté los recordaré siempre; y,

A todas las personas que una u otra manera aportaron para cumplir esta meta de manera satisfactoria.

***Marina Elizabeth Cartagena Yumbillo***

# CERTIFICADO DE VALIDACIÓN

---



FACULTAD DE CIENCIAS  
ADMINISTRATIVAS,  
GESTIÓN EMPRESARIAL  
E INFORMÁTICA

## CERTIFICADO DE VALIDACIÓN

Ing. Javier García, en su orden Director y Psic. Vanessa Gavilánez e Ing. Margoth Chávez Pares Académicos del Trabajo de Titulación “**DIAGNÓSTICO DE INDICADORES FINANCIEROS PARA DETERMINAR LA RENTABILIDAD DE LA INMOBILIARIA HABITAD YOREC S.A. CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA, 2022.**” desarrollado por la señorita Marina Elizabeth Cartagena Yumbillo.

### CERTIFICAN

Que, luego de revisado el Trabajo de Titulación en su totalidad, cumple con las exigencias académicas de la Carrera de CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, por lo tanto, autorizamos su presentación y defensa.

Ing. Javier García  
Director

Psic. Vanessa Gavilánez  
Par Académico



ELSIYA MARGOTH  
CHAVEZ GARCIA

Ing. Margoth Chávez  
Par Académico 2

**Nota:** Documento que será remitido por la coordinación de la Unidad de Titulación con el encabezado y pie de página correspondiente.

Dirección: Av. Ernesto Che Guevara y Gabriel Secaira  
Guaranda-Ecuador  
Teléfono: (593) 3220 6059  
[www.ueb.edu.ec](http://www.ueb.edu.ec)

## DERECHOS DE AUTORÍA NOTARIZADA

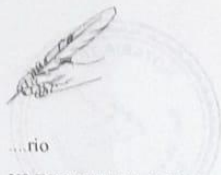
### AUTORÍA



Yo, **CARTAGENA YUMBILLO MARINA ELIZABETH** con Cédula de ciudadanía: 0605361062 egresada de la Carrera de Contabilidad y Auditoría de la Facultad de Ciencias de la Administrativas, Gestión Empresarial e Informática de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento declaro en forma libre y voluntaria que el presente proyecto de investigación, con el tema: **“DIAGNÓSTICO DE INDICADORES FINANCIEROS PARA DETERMINAR LA RENTABILIDAD DE LA INMOBILIARIA HABITAD YOREC S.A., CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA, 2022”**; ha sido ejecutado por mi persona con la orientación de mi Director el **ING. JAVIER GARCÍA**, docente de la carrera de Contabilidad y Auditoría de la Facultad de Ciencias de la Administrativas, Gestión Empresarial e Informática de la Universidad Estatal de Bolívar, siendo este de mi autoría; dejo constancia que los resultados obtenidos dentro de esta investigación la he realizado basándome en antecedentes bibliográficos e infografía actualizada que me ayudó a redactar y ejecutar mi proyecto de investigación.

**CARTAGENA YUMBILLO MARINA ELIZABETH**

C.I: 0605361062



*Notaria Tercera del Cantón Guaranda*  
*Msc. Ab. Henry Rojas Narvaez*  
*Notario*



...rio

Nº ESCRITURA 20220201003P01915

**DECLARACION JURAMENTADA**

**OTORGADA POR:**

MARINA ELIZABETH CARTAGENAYUMBILLO

**INDETERMINADA**

**DI: 2 COPIAS L.L.**

Factura: 001-001-000012005

En la ciudad de Guaranda, capital de la provincia Bolivar, República del Ecuador, hoy día doce de septiembre del dos mil veintidós, ante mi Abogado HENRY ROJAS NARVAEZ, Notario Público Tercero del Cantón Guaranda, comparece la señorita MARINA ELIZABETH CARTAGENAYUMBILLO soltera, domiciliada en El Cantón Colta y de paso por esta ciudad de Guaranda, celular 0990569643, correo electrónico es [marielizabet52@gmail.com](mailto:marielizabet52@gmail.com), por sus propios derechos, obligarse a quien de conocerla doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación y con su autorización se ha procedido a verificar la información en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana; bien instruida por mi el Notario con el objeto y resultado de esta escritura pública a la que procede libre y voluntariamente, advertida de la gravedad del juramento y las penas de perjurio, me presenta su declaración Bajo Juramento declara lo siguiente "Previo a la obtención del Título de Licenciada en Contabilidad y Auditoría, manifestó que los criterios e ideas emitidas en el presente trabajo de investigación titulado "DIAGNÓSTICO DE INDICADORES FINANCIEROS PARA DETERMINAR LA RENTABILIDAD DE LA INMOBILIARIA HABITAD YOREC S.A., CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA. 2022", es de mi exclusiva responsabilidad en calidad de autora". Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad, la misma que la hago para los fines legales pertinentes. HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN JURADA. La misma que elevada a escritura pública con todo su valor legal. Para el otorgamiento de la presente escritura pública se observaron todos los preceptos legales del caso, leída que le fue a la compareciente por mi el Notario en unidad de acto, se incorpora al protocolo de esta Notaria la presente escritura, de todo lo cual doy fe.-

MARINA ELIZABETH CARTAGENAYUMBILLO

C.C. 0605361062

AB. HENRY ROJAS NARVAEZ

NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTON GUARANDA



## ÍNDICE DE CONTENIDO

TEMA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN .....	II
AGRADECIMIENTO .....	III
DEDICATORIA.....	IV
CERTIFICADO DE VALIDACIÓN .....	V
DERECHOS DE AUTORÍA NOTARIZADA .....	VI
ÍNDICE DE CONTENIDO .....	VIII
ÍNDICE DE TABLAS.....	XI
ÍNDICE DE FIGURAS.....	XII
INTRODUCCIÓN.....	XIII
RESUMEN.....	XVI
ABSTRACT .....	XVII
CAPÍTULO I.....	1
FORMULACIÓN GENERAL DEL PROYECTO .....	1
1.1. Descripción del problema .....	1
1.2. Formulación del problema.....	3
1.3. Preguntas de investigación.....	4
1.4. Justificación .....	5
1.5. Objetivos .....	7
1.5.1. General.....	7
1.5.2. Específicos .....	7
1.6. Hipótesis.....	8
1.7. Variables .....	8
1.7.1. Variable independiente: .....	8
1.7.2. Variable dependiente: .....	8
1.8. Operacionalización de variables.....	9
CAPÍTULO II .....	11
MARCO TEÓRICO .....	11

<b>2.1. Antecedentes (académicos y artículos de investigación)</b> .....	11
<b>2.2. Marco Científico</b> .....	21
<b>2.3. Marco Conceptual</b> .....	30
<b>2.4. Marco Legal</b> .....	34
<b>2.5. Marco Georeferencial</b> .....	37
<b>CAPÍTULO III</b> .....	38
<b>METODOLOGÍA</b> .....	38
<b>3.1. Tipos de investigación</b> .....	38
3.1.1 Investigación descriptiva .....	38
3.1.2. Investigación de campo .....	39
3.1.3. Investigación bibliográfica-documental.....	39
<b>3.2. Enfoque de la investigación</b> .....	39
3.2.1. Cualitativo .....	39
3.2.2. Cuantitativa .....	40
<b>3.3. Métodos de la investigación</b> .....	40
3.3.1. Método analítico .....	40
3.3.2. Método deductivo.....	41
3.3.3. Método inductivo.....	41
3.3.4. Método histórico.....	42
<b>3.5. Técnicas e instrumentos de recopilación de datos</b> .....	42
<b>3.5.1. Técnicas:</b> .....	42
3.5.1.1. Entrevista .....	42
3.5.1.2. Encuesta .....	42
<b>3.5.2. Instrumentos</b> .....	43
3.5.2.1. Guía de entrevista .....	43
3.5.2.2. Cuestionario .....	43
<b>3.6.1. Población</b> .....	44
<b>3.6.2. Muestra</b> .....	44
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	45
<b>RESULTADOS Y DISCUSIÓN</b> .....	45
<b>4. 1. Análisis de Resultados</b> .....	45

<b>4.2. Discusión de Resultados</b> .....	56
<b>CAPÍTULO V</b> .....	58
<b>PROPUESTA</b> .....	58
<b>5.1. Tema</b> .....	58
<b>5.2. Introducción</b> .....	58
<b>5.4. Objetivo general de la propuesta:</b> .....	60
<b>5.5. Objetivos específicos de la propuesta</b> .....	60
<b>5.6. Metodología de la propuesta</b> .....	60
<b>CONCLUSIONES</b> .....	80
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	81
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	82
<b>ANEXOS</b> .....	89
<b>Anexo 1. Cronograma Tentativo (Gantt)</b> .....	89
<b>Anexo 2. Presupuesto</b> .....	93
<b>Anexo 3. Carta de aceptación</b> .....	94
<b>Anexo 4. Información de la inmobiliaria de la página del SRI</b> .....	95
<b>Anexo 5. Guía de entrevista:</b> .....	96
<b>Anexo 6 guía de encuestas</b> .....	97
<b>Anexo 7. Caso práctico de la propuesta</b> .....	98
<b>ESTADO DE RESULTADO</b> .....	98
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b> .....	102
<b>RAZONES FINANCIERAS DE LA PROPUESTA</b> .....	111
<b>SISTEMA DUPONT PROPUESTA</b> .....	113
<b>Anexo 8. Certificado del Urkund</b> .....	114

**ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 1..... 46  
Tabla 2..... 47  
Tabla 3..... 48  
Tabla 4..... 49  
Tabla 5..... 50  
Tabla 6..... 51  
Tabla 7..... 52  
Tabla 8..... 53  
Tabla 9..... 54  
Tabla 10..... 55

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 .....	46
Figura 2 .....	47
Figura 3 .....	48
Figura 4 .....	49
Figura 5 .....	50
Figura 6 .....	51
Figura 7 .....	52
Figura 8 .....	53
Figura 9 .....	54
Figura 10 .....	55

## **INTRODUCCIÓN**

La Inmobiliaria Yorec S.A., se constituye a través de escritura pública debidamente notariada y registrada en la Superintendencia de Compañías como una Compañía de Sociedad Anónima, cuyo objeto social se orienta a realizar toda clase de actos civiles, mercantiles, comerciales o de servicios de asesoría no prohibidos por la ley.

El gobierno de la sociedad anónima la ejerce la Junta General de Socios y la administración está a cargo del presidente y Gerente respectivamente. De acuerdo a las disposiciones de la Ley de Compañías, la empresa está obligada a presentar los Estados Financieros de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como de la administración y manejo de las inversiones que gestione cuidando el riesgo al que esta propenso la sociedad.

Aun cuando se ha realizado de manera temporal diagnósticos financieros dirigidos a ciertos rubros de la empresa, es notorio la ausencia de un modelo de diagnóstico financiero técnico que contribuya a conocer la realidad de la gestión administrativa, financiera y económica mediante la aplicación de indicadores financieros y no financieros, es decir, cualitativos y cuantitativos. Que vayan a normar el ejercicio de la actividad gerencial, repercutiendo en la limitación de decisiones apresuradas y equivocadas.

En consecuencia, la investigación que se propone se basa en el diagnóstico financiero sobre la base del análisis financiero y sus ratios financieros, con la finalidad de proponer alternativas para evitar y reducir los niveles de riesgo en las ventas, las inversiones, las adquisiciones, en la cartera vencida y mejorar los procesos y procedimientos que contribuyan a una gestión de administración financiera eficaz.

La presente investigación, más que un estudio, es un aporte a la Inmobiliaria asentada en la ciudad de Quito para que los resultados del diagnóstico financiero aporten a la

gestión administrativa y esta se encamine bajo lineamientos técnicos de una eficiente administración de la gestión financiera y económica.

El presente trabajo de titulación comprende varios capítulos; los mismos que se encuentran conformados de la siguiente manera:

En el primer capítulo se relaciona con la formulación general del proyecto, que mediante la técnica del embudo se identificó claramente el problema principal, sus causas y efectos lo que contribuyó a la formulación del problema. Se asocia la redacción de varias preguntas correspondiente de manera equitativa a cada una de las variables de estudio. Y su justificación que demostró el ¿Qué investigar? Mediante la redacción desde la necesidad, su importancia, pertinencia, beneficiarios, factibilidad, los resultados y el impacto. Para irlos aportando con los objetivos general y específicos. Dentro la hipótesis se pretende dar una respuesta tentativa al problema y de allí emergen las variables consolidadas en el cuadro de operacionalización de las variables. Insumos que aportaron a la elaboración de los cuestionarios para la entrevista y encuestas aplicadas a la población.

En el capítulo dos, se refiere al marco teórico, partiendo de los antecedentes o estado del arte que mediante la investigación se ubicó algunos estudios relacionados al tema y dieron soporte al trabajo, en el marco científico fue relevante el aporte de varios autores, sus obras que guiaron el presente trabajo, ya en el marco conceptual se identificó los términos más relevantes que se indican en el documento, y en el marco legal fue necesario revisar todo el marco normado por el derecho constitucional que realiza la investigación y establecida en el georeferencial donde está la ubicación del objeto de estudio.

En el capítulo tercero, respecto de la metodología se identificó claramente el tipo de investigación descriptiva que permitió conocer el fenómeno en su magnitud y describirlo de manera sistematizada, con el enfoque cuantitativo y cualitativo enmarca la investigación con sus atribuciones técnicas, el aporte de los métodos inductivo,

deductivo, histórico, lógico contribuyeron al desarrollo pleno del trabajo, así como las técnicas e instrumentos de recopilación de datos y su procesamiento fueron objetivos conforme evidencias e informes aportados por los talentos humanos que conforman la Inmobiliaria.

En el capítulo cuarto, los resultados fueron evidentes pues afianzaron la necesidad de discutir como un instrumento técnicamente elaborado denominado modelo de diagnóstico financiero, puede aportar con mayor precisión y eficacia al conocimiento de la gestión en general que se realiza en la Inmobiliaria. Pues, los resultados fueron determinantes para presentar este insumo.

En el capítulo quinto, la propuesta generada por la autora de la investigación es meritorio por cuanto lo hace desde el punto de vista de la realidad de la Inmobiliaria, para que se haga uso de los ratios (descritos) con sus respectivas formulas y orientaciones al análisis y sea la Inmobiliaria aquella que conozca del modelo, lo revise, lo examine, lo apruebe y lo lleva a su aplicación.

## **RESUMEN**

Se ha realizado el desarrollo del modelo de diagnóstico financiero dirigido a la Inmobiliaria de la ciudad de Quito, con la finalidad de aplicar el análisis financiero con los ratios para reducir los riesgos de la actividad administrativa, financiera y económica propios de la actividad de la empresa. Por lo cual se respaldó en el análisis de la estructura y composición de la estructura financiera, así como los índices financieros básicos de la Inmobiliaria. En base de estos resultados, el diagnóstico financiero de la Inmobiliaria constituye una herramienta de gestión gerencial para la eficiente toma de decisiones por parte de gerencia y contribuir a un mejor manejo de los recursos económicos y financieros. La implementación del modelo de diagnóstico financiero debe ser considerado como un sistema de control de los recursos económicos a través del análisis financiero, apegado a procedimientos y procesos técnicos, permite una administración eficiente y oportuna de estos recursos, llegando a la optimización y a la eficiencia dentro de la gestión gerencial. Además, se logra la utilización racional de los recursos económicos financieros, que conlleva a la satisfacción y calidad en la entrega de los servicios a los clientes de la Inmobiliaria, fortaleciendo la imagen corporativa institucional y finalmente se recomienda a la Gerencia de la Inmobiliaria poner en práctica las recomendaciones fruto de la investigación, que contribuyen a mejorar la gestión administrativa, financiera y económica, a su vez que es de gran utilidad para la toma de decisiones.

### **Palabras Clave**

Diagnóstico financiero, Indicador financiero, Rentabilidad, Ratios, Eficacia.

## **ABSTRACT**

The development of the financial diagnosis model has been carried out aimed at the Real Estate of the city of Quito, with the purpose of applying the financial analysis with the ratios to reduce the risks of the administrative, financial and economic activity of the company's activity. . Therefore, it was supported in the analysis of the structure and composition of the financial structure, as well as the basic financial indices of the Real Estate Company. Based on these results, the financial diagnosis of the Real Estate is a management tool for efficient decision-making by management and contribute to better management of economic and financial resources. The implementation of the financial diagnosis model should be considered as a control system of economic resources through financial analysis, attached to technical procedures and processes, allows efficient and timely administration of these resources, reaching optimization and efficiency within of managerial management. In addition, the rational use of financial economic resources is achieved, which leads to satisfaction and quality in the delivery of services to Real Estate clients, strengthening the institutional corporate image and finally it is recommended that the Real Estate Management put in place practice the recommendations resulting from the investigation, which contribute to improving administrative, financial and economic management, which in turn is very useful for decision-making.

## **Keywords**

Financial diagnosis, Financial indicator, Profitability, Ratios, Efficiency.

## CAPÍTULO I

### FORMULACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

A cotinuación se expone la descripción del probema, formulación del problema, preguntas de investigación, justificación, objetivos, hipótesis, variables y operacionalización de las variables con la finalidad de obtener resultados eficaces conforme a la investigación.

#### **1.1. Descripción del problema**

El diagnóstico de indicadores financieros resulta importante para las empresas debido a que permite la interpretación de cifras de los Estados Financieros facilitando la toma de decisiones en diferentes temas como la rentabilidad, pero algunas de ellas aun no la aplican. Al respecto es necesario investigar el tema diagnóstico de indicadores financieros para determinar la rentabilidad de la Inmobiliaria Habitad Yorec S.A. Cantón Quito, Provincia Pichincha, 2022.

En este contexto, las empresas en el Ecuador del sector inmobiliario al igual que cualquier otro tipo de empresas tienen como necesidad principal satisfacer el crecimiento económico; sin embargo, por la ausencia de un diagnóstico financiero los objetivos institucionales planteados se verán afectados debido a que las cifras de los Estados Financieros no están siendo medidos con herramientas técnicas como el diagnóstico financiero lo que les inhibe tener un conocimiento real del uso correcto de los recursos que dispone y si los beneficios económicos son adecuados o no, provocando la subjetividad de algunos indicadores importantes en su gestión, uno de ellos la rentabilidad.

De igual forma algunas de las empresas inmobiliarias ecuatorianas aun no establecen la relación entre el diagnóstico financiero para determinar datos importantes de la empresa como la rentabilidad siendo que estás se basan en la calidad de información de los Estados Financieros lo que hace que estas pierdan competitividad en el mercado por las decisiones inadecuadas por no tener datos reales. Frente a esta situación, las

empresas deben enfrentar el reto de conocer su rentabilidad para el establecimiento e implementación de un conjunto de acciones tendientes a obtener utilidades como producto de su accionar en un mercado que da vez es más complejo, posterior a medirla con la ayuda de indicadores financieros (Peña-Solís, 2015).

Esta realidad es similar a lo que acontece en las empresas inmobiliarias de la Provincia de Pichincha puesto que estas buscan explotar los recursos que disponen de forma eficiente y uno de los puntos importantes para lograrlo es el análisis e interpretación de los Estados Financieros, en base a las cifras que reflejan, pero algunas de ellas aun no las miden con la ayuda de herramientas como el diagnóstico financiero. Entre los datos importantes que no son medidos por las empresas está la rentabilidad, misma que es producto del buen uso de los recursos con las que disponen, acción que se traduce en utilidades. Las empresas del sector inmobiliario del cantón Quito entre enero a junio de año de 2020 presentaron un registro de apenas 886 registros de propiedad; es decir, 9378 menos que en el primer semestre del año 2019 que se reflejó en el deterioro de la rentabilidad, indicador que debe ser medido mediante el uso de herramientas técnicas como el diagnóstico financiero para reforzar el capital de trabajo y asegurar la sostenibilidad a través de acciones de mejora frente a un escenario nada alentador debido a que la población no tiene planeado la adquisición de bienes inmuebles como casas, departamentos, terrenos, entre otros (Primicias, 2020).

En el caso de la Inmobiliaria Habitación Yorec S.A., presenta una disminución en el número de bienes inmuebles alquilados y vendidos respecto a años anteriores afectando en los beneficios económicos obtenidos, dato importante para la toma acertada de decisiones, el cual no ha sido medido por la ausencia de la herramienta de diagnóstico de indicadores financieros lo que trae consigo el riesgo de no medir adecuadamente la rentabilidad. Por lo que se utilizó el Modelo “Y” para contextualizar el problema (ver Anexo N 2).

## **1.2. Formulación del problema**

¿De qué manera un diagnóstico de indicadores financieros determina la rentabilidad de la Inmobiliaria Habilidad Yorec S.A. Cantón Quito, Provincia Pichincha 2022?

### **1.3. Preguntas de investigación**

¿Es necesario establecer una línea base sobre el diagnóstico de indicadores financieros y la rentabilidad de la inmobiliaria Habitación Yorec S.A.?

¿Es importante fundamentar teóricamente el diagnóstico de indicadores financieros y la rentabilidad?

¿Qué estrategias utilizar para proponer un modelo de diagnóstico financiero para determinar la rentabilidad de la inmobiliaria Habitación Yorec S.A.?

¿El diagnóstico de indicadores financieros contribuye en la rentabilidad de la empresa?

¿En qué medida los indicadores financieros inciden en la rentabilidad de la inmobiliaria?

¿La ausencia de un diagnóstico de indicadores financieros impacta en la rentabilidad de la empresa?

#### **1.4. Justificación**

La problemática de la empresa Inmobiliaria Habitación Yorec S.A., se centra en que no determina la situación real de la rentabilidad mediante el uso de herramientas como el diagnóstico financiero.

En este contexto, surgió la necesidad de desarrollar el proyecto de investigación por cuanto el objeto de estudio calcula la rentabilidad mediante la utilización de limitados indicadores financieros; por ende, se realizó un diagnóstico de indicadores financieros para que determine su capacidad sobre el buen uso de sus recursos y obtener beneficios económicos.

Este trabajo es importante puesto que proporciona información útil sobre la rentabilidad de la empresa facilitando la acertada toma de decisiones, todo esto a partir del desarrollo de un diagnóstico financiero mediante la utilización de indicadores.

La investigación es factible porque se dispone de los recursos humanos, materiales, económicos y tecnológicos para acceder a la información que servirá de insumo para calcular los indicadores financieros que permitirán determinar la rentabilidad de la misma y culminar con éxito el presente proyecto de investigación.

Es pertinente, porque se dispone del conocimiento teórico y práctico necesario para analizar e interpretar la información de las principales cuentas contables registradas en los Estados Financieros que serán de gran utilidad para medir la rentabilidad de la empresa mediante la aplicación de indicadores financieros.

El principal beneficio para la inmobiliaria es el conocimiento del indicador de rentabilidad que facilitará el establecimiento o fortalecimiento de acciones encaminadas a mejorar su gestión empresarial.

Los beneficiarios directos son el Gerente, los socios y el personal de la empresa, ya que el proyecto de investigación representa un punto de partida para disponer información

de las cifras que engloban la rentabilidad y los beneficiarios indirectos son los consumidores de bienes inmuebles de distinta naturaleza como residencia, construcción, entre otros., y a todos aquellos que deseen conocer sobre este tema como docentes, estudiantes y la sociedad en general.

Existen algunas organizaciones que han sido tomadas como objeto de estudio para analizar temas similares al que se pone de manifiesto en el presente proyecto de investigación, debido a que las conclusiones de estos trabajos muestran a sus administradores los resultados del negocio y el impacto de utilizar herramientas financieras de gran valía para hacer un diagnóstico real de la rentabilidad que manejan.

## **1.5. Objetivos**

### **1.5.1. General**

Realizar un diagnóstico de indicadores financieros para determinar la rentabilidad de la Inmobiliaria Habitación Yorec S.A., cantón Quito, provincia Pichincha, 2022.

### **1.5.2. Específicos**

- a) Establecer una línea base sobre el diagnóstico de indicadores financieros y la rentabilidad de la inmobiliaria Habitación Yorec S.A.
- b) Fundamentar teóricamente el diagnóstico de indicadores financieros y la rentabilidad.
- c) Proponer un modelo de diagnóstico financiero para determinar la rentabilidad de la inmobiliaria Habitación Yorec S.A.

## **1.6. Hipótesis**

El diagnóstico de indicadores financieros incide en la rentabilidad de la Inmobiliaria Habidad Yorec S.A., cantón Quito, provincia Pichincha.

## **1.7. Variables**

1.7.1. **Variable independiente:** Diagnóstico financiero.

1.7.2. **Variable dependiente:** Rentabilidad.

## 1.8. Operacionalización de variables

Variables Independiente	Definiciones	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Instrumento
<b>Diagnóstico financiero</b>	Constituyen una herramienta indispensable para la adecuada administración financiera de las organizaciones.	Herramienta Indispensable Administración financiera Organizaciones.	Al primer trimestre del 2022 se dispondrá del 100% del diagnóstico financiero.	¿Puede indicarnos la existencia de diagnósticos financieros en la empresa?	Entrevistas
			Al 2022 se consolidará la gestión financiera de manera óptima.	¿Un diagnóstico financiero constituirán en una herramienta de gestión financiera?	Encuestas
			Al primer semestre del 2022 se conocerá un plan de mejoras sobre la base del diagnóstico financiero efectuado.	¿Con la aplicación del diagnóstico financiero se conocería la situación actual de la empresa?	
				¿Un diagnóstico financiero permitirá medir la gestión administrativa-financiera?	
				¿Conducirán un diagnóstico financiero a que la empresa se autoevalúe?	

Variables Dependiente	Definiciones	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Instrumento
<b>Rentabilidad</b>	Es la capacidad de una inversión y se espera de la misma obtener rendimientos superiores a los invertidos después de la espera de un período de tiempo.	Inversión Rendimientos Periodo de tiempo.	En tercer trimestre del 2022 se conocerá la capacidad económica de la Inmobiliaria para tomar decisiones financieras.  Los rendimientos financieros al final del 2022 serán efectivos.  El rendimiento al 2022 de la Inmobiliaria alcanzara un 50% de las inversiones efectuadas.	¿Los rendimientos que espera alcanzar la Inmobiliaria serán conforme las inversiones?  ¿La efectividad de la Inmobiliaria se medirá por sus rendimientos?  ¿El resultado de una eficiente gestión de la Inmobiliaria esta evidenciado en sus rendimientos?  ¿se podrá adoptar como una cultura de la Inmobiliaria la toma de decisiones en procura de obtener rendimientos seguros?  ¿el ambiente organizacional de la Inmobiliaria obedece a los rendimientos?	Entrevistas  Encuestas

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

En el presente capítulo se exponen los antecedentes de la investigación, el marco científico fue relevante el aporte de varios autores, sus obras que guiaron el presente trabajo, en el marco conceptual se identificó los términos más relevantes que se indican en el documento, el marco legal fue necesario revisar todo el marco normado por el derecho constitucional que realza la investigación y establecida en el geo referencial donde está la ubicación del objeto de estudio.

#### **2.1. Antecedentes (académicos y artículos de investigación)**

Plantea (Shiguano, 2015) que el análisis de estados financieros es el proceso crítico dirigido a evaluar la posición financiera, presente y pasado, los resultados de las operaciones de una empresa, con el objetivo primario de establecer las mejores estimaciones y predicciones posibles sobre las condiciones y resultados futuros.

El análisis de estados financieros descansa en 2 bases principales de conocimiento: el conocimiento profundo del modelo contable y el dominio de las herramientas de análisis financiero que permiten identificar, analizar las relaciones de factores financieros y operativos. Los datos cuantitativos más importantes utilizados por los analistas son los datos financieros que se obtienen del sistema contable de las empresas reflejadas en los estados financieros, que ayudan a la toma de decisiones.

El análisis y la planeación financiera, son actividades básicas de la función financiera que son inexistentes en las pequeñas organizaciones, reflejándose en problemas que pueden llegar a representar el fracaso de una empresa, razón por la cual el diseño e implementación del modelo de gestión financiera le va a permitir a la empresa Alimenhunt Cía. Ltda. destinar los recursos que posee de manera más eficiente y tomar mejores decisiones.

Por otro lado (Peñañiel, 2016)El objetivo primordial del presente trabajo es el análisis e interpretación y una evaluación del desempeño de los estados financieros de la empresa. La investigación que soporta este trabajo fue documentada y se basó a la información financiera reportada por la empresa Corpasego Cía. Ltda., lo que nos permite diagnosticar el desempeño financiero y la situación económica real de la empresa, lo cual ayuda en la toma de decisiones.

La metodología que he usado en esta investigación se basa en un método cuantitativo porque se ha realizado operaciones aritméticas y se hace comparaciones de cifras numéricas de un año a otro de los Estados Financieros de dos periodos económicos, el tipo de investigación fue bibliográfica y documental en la que se realiza la recopilación y revisión de la literatura existente principalmente en libros y artículos científicos de revistas. La técnica que se utilizó en esta investigación fue la entrevista que fue realizada al personal del departamento contable y al gerente general para conocer la situación actual de la empresa.

Finalmente procedimos a realizar el análisis vertical y horizontal a los Estados de Situación Financiera y de Resultados, y aplicamos los debidos ratios o indicadores financieros de liquidez, actividad, rentabilidad y endeudamiento, los cálculos realizados permitieron la debida interpretación y establecer un diagnóstico financiero de la empresa, con eso llegamos a una conclusión y se da las respectivas recomendaciones a los principales directivos de la empresa.

A decir de (Chango, 2015), la presente investigación realizada en la empresas del sector textil del cantón Ambato yace de la necesidad de cubrir o contrarrestar un mal que acecha a estas empresa cuyo problema radica en la inadecuada Gestión Financiera, la cual se refleja en la toma de decisiones de inversión un tanto equivocadas, es por ello que se pretende solucionar dicho problema con la propuesta en la empresa TEXTILES INDUSTRIALES AMBATEÑOS S.A TEIMSA que permita una adecuada toma de decisiones y un manejo adecuado de los Activos Corriente a través de un diagnóstico

y aplicación de políticas y estrategias para proteger de este modo la fortuna de dicha entidad.

Es por ello, que se ha considerado que el manejo adecuado de los recursos de la empresa, se los podrán controlar con un adecuado manejo de Activo Corriente en virtud que, por el hecho mismo del tipo de negocio su mayor fortaleza se concentra en las ventas y por ende en su forma de cobro, es decir en el manejo eficiente de las cuentas por cobrar y por otra parte en el manejo eficiente y eficaz del Inventario especialmente de las Materias Primas.

Siendo el principal objetivo de la empresa brindar satisfacción a los clientes y comodidad al momento de otorgar un crédito, a fin de no perjudicarse a sí mismo como empresa, ni a sus clientes se pretende crear de modo posible estrategias que permitan cubrir estos aspectos, que brinden satisfacción y decisiones de inversión acertadas incrementando utilidades y expansión de crédito a los clientes y generando solvencia.

Por esta razón, la propuesta se fundamenta en aplicar en la entidad un modelo operativo para el adecuado manejo del Activo Corriente, de modo que los resultados obtenidos fueron pertinentes para la acertada toma de decisiones gerenciales de inversión, es menester recalcar que se ha contado con la información necesaria para llevar a cabo dicha investigación.

De acuerdo con (Hidrovo, 2010) La tesis de grado titulada Rentabilidad Financiera del Producto Leche Saborizada de la Cooperativa de Producción Agropecuaria Chone Ltda., es el resultado de una investigación realizada a los agentes económicos, cuya actividad es la producción de leche en el Cantón Chone; así mismo la comercialización de productos idénticos al de la leche saborizada, objeto de este estudio y finalmente de lo viable, factible y rentable de la producción de la leche saborizada mediante un proyecto de inversión ejecutado por la Cooperativa de Producción Agropecuaria Chone Ltda., con el financiamiento de un aporte no reembolsable por parte del Ministerio de Inclusión Económica y Social de 254.876,00 dólares que equivale al 76,42% del total

de la inversión, además pretende generar 12 plazas de trabajo y por lo menos 10 empleos indirectamente, la adquisición de alrededor de 2000 litros diarios de leche que mensual asciende a 44.000 y logrando un índice de valor agregado de 65% en la producción total, lo que denota que por cada dólar invertido 0,65 de dólar corresponde al valor agregado en este proceso productivo.

El autor Bach-Rabanal (2019) en su trabajo de titulación de pregrado “Análisis financiero y su incidencia en la rentabilidad de la empresa Consorcio Textil Cajamarca, en Cajamarca, 2017” tiene como objetivo de la investigación determinar la incidencia del análisis financiero en la rentabilidad de la empresa. Dentro de la metodología que emplea está la investigación de tipo descriptiva en la que se detalla información referente a las variables de investigación y un diseño transversal porque toma información del año 2017 basada en los Estados Financieros, en especial en el Balance General y el Estado de Resultados para hacer un análisis de la rentabilidad con la ayuda de herramientas como el análisis horizontal y el análisis vertical, las herramientas utilizadas para la recolección de datos está la encuesta y la entrevista. El principal resultado de la indagación es que el coeficiente de spearman arrojó un grado de incidencia de 89,60% lo que demuestra que el análisis financiero incide de manera beneficiosa en la rentabilidad de la empresa Consorcio Textil Cajamarca que se refleja en la capacidad que tiene la empresa para optimizar los recursos con los que dispone con el fin de generar los resultados esperados como ganancias o también denominadas utilidades.

El autor Torres- Risco (2020) en su trabajo de titulación de pregrado “Análisis Financiero y su incidencia en la rentabilidad de la Empresa Lance Grafico S.A.C. Distrito Lince en el año 2019” presenta como objetivo del estudio determinar como el análisis financiero mediante indicadores financieros incide en la rentabilidad de la empresa. La metodología empleada abarca el método cuantitativo porque procesa información numérica como las cifras de las principales cuentas contables registradas en los Estados Financieros y utiliza la encuesta y la entrevista para la recopilación de datos. Entre los principales hallazgos están: 1) que el análisis financiero incide en la

rentabilidad de la empresa Lance Gráfico S.A.C; no obstante, ésta no aplica indicadores financieros de manera periódica lo que da a lugar que la empresa no esté al tanto de su situación real haciendo que las decisiones que han tomado reduzca las posibilidades de alcanzar los resultados esperados de acuerdo a su planeación estratégica que se ve materializada en la reducción de los beneficios económicos; y, 2) los resultados económicos de la empresa inciden en la producción debido a que cuando aumentan las ganancias dispone de más capital de trabajo para desarrollarla sin depender de fuentes de fondeo de terceros que traen consigo costos financieros adicionales.

García-Albújar (2020) en su trabajo de titulación “Análisis financiero y su incidencia en la rentabilidad de la empresa Servicios Digitales SAC, Chiclayo 2015 – 2017” tiene como objetivo de la investigación determinar la incidencia del análisis financiero en la rentabilidad de la empresa. En la metodología se resalta la investigación descriptiva porque explica aspectos inherentes a la principal problemática detectada y el diseño de investigación no experimental ya que las dos variables de estudio fueron analizadas en su contexto originario y para la recolección de datos toma como base la encuesta y la entrevista. Los principales hallazgos son: 1) la rentabilidad de la empresa en el año 2015 es mucho mejor a la que se generó en el año 2017; por tanto, el diagnóstico financiero incide en la rentabilidad ya que muestra datos reales de las distintas cuentas integradas en los Estados Financieros al finalizar un ciclo o periodo contable facilitando la toma de decisiones para establecer medidas para mejorar su accionar empresarial; y, 2) la empresa al hacer un análisis financiero mediante la aplicación de indicadores conoce su estructura financiera y económica en relación a los ingresos, gastos costos, entre otros, en los periodos analizados se determina que en el año 2015 presentó mejores resultados que los años tomados como referencia para el estudio, en consecuencia, indica que esta herramienta permite comprender la situación real de los resultados desplegados de la gestión empresarial y si estos han sido o no satisfactorios, pues claramente en este caso los resultados no fueron beneficiosos para la empresa.

La autora García-Bohorquez (2016) en su trabajo de titulación de pregrado titulado: “Análisis financiero y su impacto en el rendimiento de la Compañía Transporte el Oro

Ticar” presenta como objetivo general determinar como el análisis financiero incide en el rendimiento de la compañía. La metodología engloba la investigación bibliográfica y de campo porque registra información recopilada en libros, artículos científicos e información tomada de la empresa objeto de análisis como la información contable histórica y como técnica e instrumento utiliza la entrevista y una guía. El principal resultado desprendido de la aplicación de indicadores financieros es que la empresa no tiene el dinero disponible para hacer frente a las obligaciones contraídas a corto plazo; es decir, no cuenta con la suficiente liquidez, dispone de un escaso capital de trabajo, presen un alto endeudamiento, entre otros aspectos.

### **Antecedente Investigativo**

De la investigación efectuada por (Cabrera, 2017) respecto del El presente proyecto es factible, viable y además proporciona un gran beneficio para el Grupo Salinas, gracias a la predisposición y autorización de parte de la entidad y el interés que existe por medir la rentabilidad a través de una herramienta efectiva, que en el caso de la presente investigación se plasma en el análisis financiero, que contribuirá al mejoramiento del desempeño económico y financiero de la organización favoreciendo a una correcta toma de decisiones.

El análisis es esencial para tomar decisiones en aspectos tales como, inversiones en maquinaria o la optimización de los procesos para el incremento de calidad de los diferentes productos y líneas de producción que se comercializan a nivel nacional e internacional, para evitar pérdidas de clientes y la captación de nuevos en el mercado, ya que contribuirá entre otras cosas a diagnosticar e implementar nuevas y mejores alternativas de gestión financiera.

El desarrollo del presente proyecto investigativo es de suma importancia para el Grupo Salinas, porque favorecerá en la toma de decisiones de aspectos financieros, se conocerá la situación actual de la empresa y la rentabilidad con la que cuenta la

organización, lo cual es esencial para la estabilidad de la entidad y la correcta administración de los recursos.

La demanda de los mercados actuales exige que los productos a comercializar para el consumo general cuenten con un proceso de producción socialmente responsable cumpliendo normas que garanticen la salud, seguridad, el cuidado del medio ambiente y la calidad de los procesos y productos.

Es necesario que los quesos que se comercializan de marca Salinerito cuenten con altos estándares de calidad y seguridad alimenticia en su elaboración garantizando así el prestigio de la marca y evitando cualquier tipo de inconvenientes con clientes o instituciones de regulación. Para el cumplimiento de los estándares de calidad y la supervisión es necesario la inversión de recursos económicos tanto en capacitación como en modificación de procedimientos manejados de forma incorrecta.

La investigación tiene como fin el iniciar una disciplina en el manejo económico y financiero del Grupo Salinas de Guaranda, a través de un adecuado procesamiento y tratamiento de la información que permitan evaluar su desempeño, y definir bases para el establecimiento de planes estratégicos y financieros en beneficio de sus asociados.

Por otro lado, (Abril, 2015) en La investigación realizada sobre el análisis financiero de las Cooperativas de Ahorro y Crédito pertenecientes al segmento 3, se enmarca en el reconocimiento constitucional que establece que el sistema económico ecuatoriano es social y solidario y se integra por las formas de organización económica, pública, privada, mixta, popular y solidaria y las demás que la Constitución determine.

En este sentido, la investigación busca mediante la aplicación del sistema de monitoreo Perlas, analizar la situación financiera y el manejo administrativo de las Cooperativas de Ahorro y Crédito del Segmento 3 de la Zona 6, conformadas las provincias de Azuay, Cañar y Morona Santiago, según la zonificación establecida por la Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES).

Para hacer el análisis de las Cooperativas se utilizará el Sistema de Monitoreo Perlas que ayudó a establecer los resultados reales para lograr una evaluación eficaz al desempeño financiero, basándose en componentes y metas establecidas.

El análisis se desarrollará con los Estados Financiero facilitados por una muestra de cuatro cooperativas de un universo de diez instituciones en la zona 6. La información recolectada permitió relacionar integralmente los componentes de protección, estructura financiera eficaz, calidad de activos, tasas de rendimiento y costos, liquidez y señales de crecimiento para luego determinar la situación específica del segmento y formular conclusiones y recomendaciones pertinentes.

Sobre este tema se refiere (a, 2019) El objetivo de la investigación fue proponer la implementación de estrategias financieras para incrementar la rentabilidad de la empresa Indema Perú S.A.C. Las principales causas del estancamiento en el desarrollo económico empresarial están constituidas por el elevado costo de ventas y la falta de control en los gastos que afectan de manera directa a la utilidad, reflejándose en los respectivos índices. La investigación fue de enfoque mixto, método analítico e inductivo, en la recopilación de datos se aplicó la guía de entrevista a tres unidades informantes que fueron el gerente general, la contadora y el jefe de finanzas, también se aplicó la ficha de análisis documental, los datos se triangularon con el software Atlas. Ti. Los resultados evidenciaron que la rentabilidad sobre los activos disminuyó año tras año, para el año 2016 la empresa tuvo un rendimiento de 0.86% sobre la inversión, en el 2017, generó pérdidas; sin embargo, para el año 2018, obtuvo un 0.08% de rendimiento sobre la inversión. Los factores que influyen de manera directa en la rentabilidad es el alto costo de ventas, que en el 2018 representó un 85% del nivel de ventas y se espera reducir al 70% en los próximos 5 años.

La rentabilidad como un término que permite obtener resultados positivos, se refiere (Vera, 2018) El presente trabajo de investigación, tiene como finalidad practica y operacional de gestión financiera, que tiende a observar las incidencias en la rentabilidad del Tecnicentro automotriz MacArthur Jr, el mismo que por razones de

desconocimiento no ha venido aplicando los procedimientos contable, para la generación de información financiera que permita disponer de base fundamentales para la toma de decisiones dentro del ámbito productivo y de servicio del sector empresarial, bajo estos lineamientos se genera una propuesta técnica y factible de ser aplicada y que permite en corto plazo la capacitación y destreza de operatividad del talento humano administrativo del Tecnicentro analizar los resultados financieros y económicos producto de un periodo de labores, el proceso metodológico aplicado se circunscribió en el razonamiento hipotético de carácter positivo, debido a que la gestión financiera si incide significativamente en el análisis de la rentabilidad del Tecnicentro, para lo cual se aplican estrategias de créditos con tarjetas en limitados periodos de tiempo, generando ingresos económicos, a la gestión financiera facilita la aplicación de correctivos y con ello expandir el servicio al cliente, la descripción, el análisis, la síntesis y la acción prospectiva, facilitaron la interpretación del trabajo, justificando los objetivos planteados, la estabilidad del negocio, bajo el esquema financiero de las NIFF, permitiendo medir los resultados socioeconómicos por medio de las razones financiera, con la aplicación de la propuesta a corto plazo el Tecnicentro y sus administradores generaran un cambio de cultura administrativa financiera e imagen antes los clientes y sociedad como una empresa modernista de plena competencia del mercado.

El diagnóstico financiero y la rentabilidad propuesto por (Lumby, 2018) Esta investigación tiene como objetivo diagnosticar la situación financiera de la Empresa Sistema S.A correspondiente al período 2015-2016, se describe la importancia de la elaboración del diagnóstico financiero para la planeación financiera permitiendo así definir indicadores para tomar decisiones del personal administrativo, aplicando las herramientas financieras y se elaboró una propuesta de estrategias financieras para el futuro inmediato de Sistema S.A. El método utilizado para llevar a cabo el trabajo de tipo descriptivo con un enfoque cualitativo aplicado al estudio del Diagnóstico financiero de esta investigación es cualitativa inductiva, donde se entrevistará al Gerente General y Contador para obtener la información necesaria de período 2015-

2016, permitió verificar el problema de la Empresa y propuestas para dar continuidad a la gestión. Y en estudio de caso, con un universo de la Empresa y una muestra del área financiera de la misma, sus métodos y técnicas de recolección de datos fueron la entrevista y el análisis documental.

Dentro de las principales conclusiones se determina y se toma como referencia la importancia de un eficiente diagnóstico financiero, y que este es aplicable para todas las entidades tanto transnacionales, grandes, medianas, pequeñas y microfinancieras, y es a través del cual se determina la salud financiera de las empresas y poder tomar decisiones más acertadas.

Además, (Detquizan, 2020) En la presente investigación al abordarse la variable diagnóstico financiero, el cual permite entender la estructura financiera del negocio y ser más sensibles ante las prioridades financieras, así como la toma de decisiones de inversión, donde un individuo, grupo u organización toma la elección sobre qué acciones futuras tomar, dado un conjunto de objetivos y límites en los recursos disponibles. A partir de ello, se tuvo como objetivo elaborar un diagnóstico financiero que permita la mejor toma de decisiones de inversión y financiamiento de activo fijo en la empresa GH Bus SAC, identificándose aspectos de la situación financiera actual encontrándose que la organización ha estado económicamente estable durante los tres periodos en estudio, con esta información permitió elaborar el presupuesto para la inversión en activos fijos, específicamente la adquisición de unidades para aumentar la flota, para el financiamiento de los activos el aporte por parte de los socios fue del 30.9% y externo fue de 69.1%, de los cuales se elaboró los flujos de caja proyectados para ver su viabilidad. Los resultados evidenciaron que la situación financiera es sostenible en la empresa, donde se mostró buenos resultados económicos y financieros, contando con una rentabilidad y liquidez importante. Finalmente se llegó a concluir que la elaboración de un diagnóstico financiero permite mejorar las decisiones de inversión y financiamiento de los activos fijos de la empresa GH Bus.

## **2.2. Marco Científico**

### **Diagnóstico financiero**

El diagnóstico financiero también conocido como análisis financiero facilita a la empresa hacer un análisis general de su desempeño mediante el estudio de los resultados de manera integral con la asistencia técnica de indicadores financieros, tomando como línea base los Estados Financieros de manera especial al Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales. Para el autor Lavalle-Burguete (2017) el diagnóstico financiero es la disciplina que se encarga de proporcionar datos de la gestión de la empresa de manera específica la financiera para que sus gestores tomen decisiones y mantengan o mejoren la rentabilidad. Por otro lado, el diagnóstico financiero es un compendio de técnicas utilizadas para hacer un análisis de la situación real de la empresa a partir de la información contable que dispone para que sus administradores tomen las decisiones más apropiadas respecto a oportunidades de inversión, financiamiento, planes de acción, entre otros que faciliten el desarrollo de su misión empresarial de acuerdo a lo planeado para lograrlo (Córdoba-Padilla, 2014).

En fin, el diagnóstico financiero es básico para hacer un análisis de la empresa y para establecer las acciones a seguir a futuro debido a que un gran número de problemas que presenta la misma se pueden anticipar mediante la interpretación de la información desplegada de los Estados Financieros que reflejan la sucesión de los hechos económicos.

### **Importancia**

El diagnóstico financiero de acuerdo a Bernal-Mendoza & Bernal-Mendoza (2017) es importante para: 1) la empresa porque estudia su pasado inmediato y pone de manifiesto las proyecciones futuras de la misma, expone de manera temprana las principales deficiencias y traza las pautas necesarias para su corrección, facilita el establecimiento de políticas comerciales relacionadas al precio, al producto, al

mercado, a la distribución, entre otras, esto conforme el tipo de interés específico de la necesidad que tenga la empresa en medir su gestión; y, 2) quienes están interesados en conocer la situación real de la empresa.

### **Objetivos del diagnóstico financiero**

El autor Lavalle-Burguete (2017) indica que los principales objetivos del diagnóstico financiero son:

- Analizar las áreas que presenten problemas en su accionar.
- Estimar escenarios y resultados futuros.
- Entender los elementos de las razones financieras y las técnicas de estudio más apropiadas para la empresa.
- Describir medidas para la toma de decisiones de los gestores y posibles pautas de solución.
- Emplear indicadores financieros para analizar la liquidez, apalancamiento, rentabilidad de la empresa, entre otros.
- Determinar la posición que ocupa la empresa en el mercado que se desempeña frente a la competencia.
- Proporcionar información útil a usuarios internos y externos de la empresa.

En fin, los objetivos del diagnóstico financiero se centran en la medición de la rentabilidad de la empresa mediante sus resultados para determinar su estado actual y disminuir la incertidumbre de lo que sucederá en el futuro mediante proyecciones, por lo tanto, el diagnóstico financiero depende de la calidad de información que dispone la empresa desglosada en especial de: 1) estados financieros, 2) variables económicas; y, 3) mercado.

### **Usuarios del diagnóstico financiero.**

Todo tipo de empresa a lo largo de su existencia empresarial interactúa con diferentes actores en las distintas fases de su quehacer con los cuáles mantiene una buena relación

para garantizar la continuidad del negocio en el mercado y como efecto colateral la rentabilidad de la misma. La recopilación de la información necesaria para realizar este tipo de análisis debe hacerse de acuerdo a las necesidades de los distintos grupos de interés que representará ser los usuarios.

Conforme a Lavalle-Burguete (2017) los usuarios del diagnóstico financiero son: 1) internos, que son los agentes que forman parte de la estructura organizacional entre los cuales están: los socios, los accionistas, los propietarios, los colaboradores, los gestores, entre otros, mismo que utilizan la información para tomar decisiones acertadas; y, 2) externos, son aquellos agentes que no forman parte de la estructura organizacional, entre los cuales están: los Órganos Reguladores, el Gobierno, los clientes, acreedores, entre otros.

Tanto los usuarios internos y externos requieren conocer sobre la situación económica y financiera de la empresa en un periodo de tiempo determinado para hacer uso de ella en distintos propósitos.

### **Indicadores financieros de diagnóstico financiero**

Los indicadores financieros son un instrumento que facilitan hacer un diagnóstico financiero de la situación real de la empresa mediante el establecimiento de la relación que existe entre cifras contenidas en los Estados Financieros como aquellas que están enfocadas a la rentabilidad (Omeñaca, 2017).

### **Tipos de razones o indicadores financieros**

Conforme Flores-Villalpando & Flores-Villalpando (2014) indica existen los siguientes tipos de razones o indicadores financieros:

Razones de Liquidez, este tipo de razones o indicadores son utilizados por la empresa para medir o juzgar el dinero con el que dispone la misma para cubrir las obligaciones contraídas con terceras personas menores a un año o también conocidas a corto plazo

porque de no contar con liquidez fuese contraproducente a los objetivos institucionales inherentes a la gestión financiera. Estas obligaciones constan en el pasivo a corto plazo o corriente del Estado de Situación Financiera, mismos que son cubiertos con los activos corrientes, que son potencialmente líquidos en un plazo menor a un año. Los indicadores de liquidez son: capital de trabajo, razón corriente, prueba ácida, prueba del súper ácido o indicador de caja, entre otros.

Razones de endeudamiento, estas razones son responsables de informar acerca del grado de endeudamiento de la empresa en relación a su patrimonio neto. En líneas generales el grupo de razones de esta naturaleza facilitan a la empresa medir la participación que tienen los acreedores de la empresa en el desarrollo de su misión empresarial y así también analizar si existe o no la necesidad de financiamiento. Las razones más utilizadas en las empresas de esta naturaleza son: estructura de capital, nivel de endeudamiento, las veces que se gana los intereses pagados y la cobertura de gastos fijos, leverage, entre otros.

Razones de actividad o rotación, son empleados para determinar el grado de eficiencia en la gestión de la empresa referente a todos los procesos existentes en relación a las ventas al contado, crédito, ventas totales, cobros, entre otros; por tanto, este tipo de razones son una herramienta de medición del grado de cumplimiento de los objetivos planteados por la empresa. Entre las razones de este grupo están: rotación del activo total, rotación de inventarios, rotación de cuentas por cobrar, rotación de proveedores y ciclo financiero.

Razones de rentabilidad, son aquellas razones encargados de medir la eficiencia y la eficacia de la administración de la empresa respecto al manejo de los costos, los gastos y convertir las ventas en ingresos que representan los beneficios económicos.

Este tipo de razones miden el rendimiento de las empresas en relación a tres aspectos las ventas, los activos y el capital. Al conocer estas cifras ya que las empresas necesitan producir utilidades suficientes y razonables para aumentar la posibilidad de subsistir

en el mercado. Entre las razones más relevantes están: margen de utilidad bruta, margen de utilidad neta, margen operacional, rentabilidad neta de ventas, rentabilidad operacional del patrimonio, entre otros.

## **Rentabilidad**

Con el transcurrir del tiempo las empresas han emergido en el entorno en el cual se desempeñan y han desarrollado habilidades de adaptación para afrontar cualquier situación que se les presente mediante la búsqueda de distintas formas de gestionar apropiadamente los recursos, acceder a fuentes de financiamiento, reducción de gastos, entre otros en pos de maximizar el rendimiento o también conocida como rentabilidad; por tanto, el análisis de la rentabilidad es importante porque facilita medir la capacidad financiera empresarial en hacer frente a los compromisos operacionales (Carchi-Arias, González-Malla, & Romero-Romero, 2020). En tal sentido, Cantero-Cora & Leyva-Cardenosa (2016) señala que la rentabilidad es uno de los propósitos más importantes que se traza la empresa para conocer el rendimiento generado en determinado periodo de tiempo; es decir, es conocido como el resultado de las decisiones que ha tomado la empresa en relación a la planeación estratégica.

En este contexto, la rentabilidad es definida como la habilidad de la empresa para generar un excedente económico partiendo de su gestión (Daza-Izquierdo, 2016); por tanto, es un indicador de éxito empresarial, su resultado afecta en el desarrollo de la misión empresarial y su fortalecimiento desde el beneficio económico obtenido por la empresa (Belloso-Araujo, Fernández-Fernández, & Álvarez-Machado, 2021). La rentabilidad se mide mediante indicadores, los cuáles se denominan ratios o razones financieras que permiten valorar los resultados obtenidos por la empresa a partir de su gestión (Aguirre-Sajami, Barona-Meza, & Dávila-Dávila, 2020).

$$\text{Rentabilidad} = \frac{\text{Utilidad o ganancia}}{\text{Inversión}} \times 100$$

En este orden de ideas, la rentabilidad es útil para medir la capacidad de la empresa respecto a la suficiencia en el manejo de los recursos para obtener los ingresos esperados.

### **Tipos de rentabilidad**

Usualmente se distingue tres tipos de rentabilidad.

#### **- Rentabilidad económica**

Es un ratio cuyo nombre en inglés Return on Assets (ROA) que tiene como propósito fundamental medir la eficacia bajo la cual la empresa utiliza sus activos para generar beneficios en relación con la productividad de los activos disponibles de acuerdo a los registros contables; es conocido como el ratio de inversión o rendimiento sobre los activos totales (Villasmil, 2018).

En cuanto más alto sea el rendimiento sobre los activos totales tanto mejor serán los beneficios económicos generados por la empresa.

$$\mathbf{ROA} = \frac{\mathit{Beneficio\ neto}}{\mathit{Activos}} \times 100$$

#### **- Rentabilidad financiera o de capital**

Es el beneficio que gana cada socio sobre la inversión particular realizada, es términos generales es una medida más próxima de los beneficios que se genera a favor de los socios, accionistas y propietarios. Es así, que este tipo de rendimiento se traduce en la relación que existe entre el beneficio neto y el patrimonio neto de la empresa. También se le conoce como (ROE) en inglés Return on Equity es un indicador que mide el beneficio final que recibe la empresa posterior haber deducido los intereses e impuestos en relación a sus recursos propios, sin tomar en consideración aquellos nacientes de fuentes de financiamiento de terceros (López-Rodríguez, et al., 2020).

En consecuencia, este tipo de rentabilidad se trata de un indicador que se calcula para relacionar los recursos que han sido invertidos y los beneficios que se han obtenido durante un tiempo determinado.

$$\text{ROE} = \frac{\text{Beneficio neto}}{\text{Fondos propios}} \times 100$$

#### - **Rentabilidad social**

Es el indicador que se emplea para hacer referencia a otros tipos de ganancia no fiscal como por ejemplo el tiempo, el prestigio, la felicidad social, que se capitalizan de distinta manera a la ganancia monetaria, esta rentabilidad se direcciona de manera específica a lo social (Lizcano-Álvarez, 2004).

Al hablar de este tipo de rentabilidad no necesariamente se relaciona con ganancias no monetarias, sino que más está orientada al bienestar social producto del algún proyecto implementado por la empresa.

#### **Razones de rentabilidad**

De acuerdo a Flores-Villalpando & Flores-Villalpando (2014) las razones de rentabilidad se conocen también como indicadores de lucrabilidad o rendimiento, mismos que están direccionados a controlar el equilibrio entre los gastos y los beneficios de la empresa y así garantizar el retorno. Las razones de rentabilidad son:

#### **Margen neto de utilidad**

Teniendo presente que la utilidad neta es resultado de deducir la utilidad antes de impuestos esta razón de rentabilidad mide la relación que existe entre las ventas totales que representan los ingresos operacionales y su utilidad neta.

En otras palabras, es la capacidad que tiene una empresa para generar beneficios económicos a partir de los ingresos de tipo operacional como son las ventas.

$$\text{Margen neto de utilidad} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas netas}} \times 100$$

- **Margen de utilidad bruta**

Esta razón permite medir los beneficios brutos de la empresa mediante la deducción de las ventas menos el costo de ventas. En resumidas cuentas, el análisis de este indicador es la clave para determinar el éxito financiero de una empresa pues facilita el proceso de deducir si la empresa está generando ganancias a pesar de desembolsos de recursos monetarios por concepto de gastos.

$$\text{Margen de utilidad bruta} = \frac{\text{Utilidad bruta}}{\text{Ventas}} \times 100$$

- **Margen operacional**

Esta razón mide la utilidad producto de la operación de cara al desarrollo de la misión empresarial sobre las ventas netas; por tanto, es la proporción de las ventas que se transforman en ingresos para la empresa después de cubrir los costos operacionales.

En fin, esta razón posibilita a la empresa conocer si el negocio es o no rentable independiente al tipo de fuentes de fondeo utilizadas para el efecto.

$$\text{Margen operacional} = \frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Ventas netas}} \times 100$$

- **Margen neto o rentabilidad neta de ventas**

Facilita medir la rentabilidad neta a partir de cada unidad de venta comercializada por la empresa como producto de su actividad económica empresarial.

$$\text{Margen Neto} = \frac{\text{Utilidad o ganancia neta}}{\text{Ventas}} \times 100$$

- **Rentabilidad operacional del patrimonio**

Mide la rentabilidad operacional del patrimonio de la empresa; por lo tanto, cuantifica los beneficios dejando de lado para su análisis los gastos financieros, los impuestos y la participación de los trabajadores

$$\text{Rentabilidad operacional del patrimonio} = \frac{\text{Utilidad o ganancia operacional}}{\text{Patrimonio}} \times 100$$

- **Rentabilidad financiera**

Cuando la empresa presenta un rendimiento mayor a las tasas de mercado o recibe de manera indirecta otro tipo de beneficio frente a la fragilidad de la rentabilidad patrimonial los socios, accionistas, propietarios toman la decisión de mantenerse con la figura antes mencionada. Esta razón cuantifica el beneficio neto en relación a los actores señalados con antelación, refleja el costo de oportunidad. Aunque el cálculo de la rentabilidad neta sea simple pues resulta de dividir la utilidad neta para el patrimonio, la fórmula que se expone indica los factores que impactan en la utilidad de los socios, accionistas o propietarios.

$$\text{Rentabilidad financiera} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activos}} \times \frac{\text{UAI}}{\text{Ventas}} \times \frac{\text{Ventas}}{\text{Patrimonio}} \times \frac{\text{UAI}}{\text{UAI}} \times \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{UAI}}$$

### 2.3. Marco Conceptual

**Analista financiero.** -es el profesional encargado de analizar la información de la empresa una de ellas la contable para emitir una opinión sobre la situación económica y financiera; es decir, de la gestión en general, mismo que debe actualizarse de manera constante en datos macroeconómicos, estados financiera, mercado, entre otros (Lizcano-Álvarez, 2004).

Talento Humano que se encarga de recolectar información y darle el tratamiento financiero en apego a los objetivos de la empresa.

**Diagnóstico financiero.** - es el análisis e interpretación de los reportes contables para determinar la situación real de la empresa y aplicar medidas preventivas y correctivas según sea el caso (Scherger, 2015).

Analizar la situación financiera actual de la empresa sobre la base de indicadores financieros para la toma de decisiones adecuadas.

**Egresos.** - son las erogaciones de recursos monetarios con el fin de cumplir con las obligaciones contraídas con terceros producto de gastos operacionales y no operacionales (López, 2020).

Usos que se otorgan al flujo de efectivo en correspondencia con lo presupuestado.

**Estados Financieros.** - son conocidos también como reportes contables que proporcionan información sobre la situación económica y financiera de la empresa para la toma acertada de decisiones, en estos se encuentran detallados la secuencia de los hechos económicos (Sáenz, 2020).

Los informes contables deben ser concebidos como estados financieros que presentan las estructuras de capital y financieras de la empresa.

**Fondos propios.** -son los recursos propios o la financiación propia con los que dispone la empresa que forman parte de los aportes de socios, los accionistas o los propietarios que forman parte del patrimonio de la empresa (Lizcano-Álvarez, 2004).

Recursos generados por autogestión (Ecuador, 2008).

**Gastos financieros.** -son erogaciones de recursos monetarios que se originan de manera directa e indirecta por la captación de recursos nacientes de distintas fuentes de fondeo que deben ser cubiertas a corto o largo plazo (Lizcano-Álvarez, 2004).

Son desembolsos que se efectúan siempre y cuando contribuyan a la operativización de la planificación institucional.

**Indicador financiero.** - es también denominado como índice, ratio o razón financiera y pone de manifiesto la relación existente entre las cifras extraídas de los reportes contables de una empresa y es utilizado para medir aumentos y disminuciones de estas Herrera- Freire , et al., 2016).

Instrumento que permite medir el estado de las cosas.

**Indicador.** - es una relación matemática por lo general entre dos cifras para determinar una relación o proporción a fin de establecer la situación económica y financiera o de cualquier otro elemento (López-Rodríguez, et al., 2020).

Es considerado como tal siempre y cuando cumpla los principios de: calidad, cantidad y tiempo.

**Ingresos.** - son los recursos monetarios que percibe la empresa que pueden ser producto o no del giro del negocio; es decir, pueden ser operacionales y no operacionales (López, 2020).

Resultan de la venta de bienes, productos o servicios.

**Patrimonio neto.** - es el resultado originado a partir de extraerla la diferencia entre activo menos el pasivo (Morales-Ferrer & Daza-Coronado, 2016).

Son las inversiones efectuadas desde la constitución de la empresa y sus capitalizaciones que se realicen de manera consecutiva.

**Patrimonio.** -es el conjunto de bienes, derechos y las deudas y obligaciones que tiene una empresa los cuáles son utilizados con el fin primordial de responder en el caso de que se suscite algún problema financiero para mantenerla en funcionamiento en el mercado (Morales-Ferrer & Daza-Coronado, 2016).

Es la integralidad de las inversiones de capitales propios y ajenos.

**Rendimiento.** - representa el beneficio que se percibe a partir de una inversión (Patín-Chimo & Tercero-Palango, 2020).

Son producto de la gestión eficiente.

**Rentabilidad.** - es la capacidad de la empresa para generar renta como producto de la gestión empresarial mediante la utilización de recursos. También es utilizado para establecer la relación entre la utilidad empresarial y elementos como ingresos, costos, gastos, entre otros (Carriel-Canales & Flores-Cubillo, 2020).

Constituye la diferencia de las inversiones y las retenciones de ley establecidas por el órgano regulador de impuestos.

**Resultados netos.** - es el valor que está registrado en el saldo de la cuenta contable “pérdidas y ganancias” y es producto de hacer una comparación entre los elementos positivos y negativos incluidos los impuestos y la participación e trabajadores (Lizcano-Álvarez, 2004).

Si la empresa obtuvo ganancias están sometidas a las deducciones de ley.

**Utilidad.** - es el beneficio que genera la empresa resultado de deducir lo que tiene a su favor y los compromisos adquiridos (Carriel-Canales & Flores-Cubillo, 2020).

Refleja el resultado eficiente de las ventas y los egresos.

**Ventas.** -es una forma de ingresar al mercado mediante la comercialización de productos y/ o servicios que es puesta en práctica por todo tipo de empresa mediante un sinnúmero de acciones (Lizcano-Álvarez, 2004).

Constituyen la producción disponible para atender la demanda de los clientes.

## **2.4. Marco Legal**

Consta en la (Constitución, de la República del Ecuador [Const.], 2008) en el **Capítulo segundo, Derechos del buen vivir, Sección sexta, Hábitat y vivienda**, Art. 30.- las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica

**Ley de Compañías. Registro Oficial 312. Registro oficial del 5 de noviembre de 1999, última modificación: 28-feb.-2020.**

### **Sección XIV**

#### **De los Balances**

Art. 293.- Toda compañía deberá conformar sus métodos de contabilidad, sus libros y sus balances a lo dispuesto en las leyes sobre la materia y a las normas y reglamentos definidos por la Superintendencia de Compañías (Ley de Compañías, 1999).

### **Sección XVI**

#### **De la Superintendencia de Compañías y Valores y de su funcionamiento**

Art. 430.- La Superintendencia de Compañías y Valores es el organismo técnico y con autonomía administrativa, económica y financiera, 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. (Ley de Compañías, 1999)

**Marco Conceptual para la Información Financiera. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad 2010.**

### **Capítulo I**

El objetivo de la información financiera con propósito general constituye el fundamento del Marco Conceptual. Otros aspectos del Marco Conceptual las características cualitativas, y la restricción del costo, de la información financiera útil,el

concepto de entidad que informa, los elementos de los estados financieros, reconocimiento y baja en cuentas, medición, presentación e información a revelar se derivan lógicamente del objetivo.

### **Objetivo de la Información financiera con propósito general**

NIF OB2 el objetivo de la información financiera es proporcionar información financiera sobre la entidad que informa que sea útil a los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales para tomar decisiones sobre el suministro de recursos a la entidad. Esas decisiones conllevan comprar, vender o mantener patrimonio e instrumentos de deuda, y proporcionar o liquidar préstamos y otras formas de crédito.

## **Capítulo III**

### **Características cualitativas de la información financiera útil**

NIF QC1 las características cualitativas de la información financiera útil identifican los tipos de información que van a ser probablemente más útiles a los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales para la toma de decisiones sobre la entidad que informa a partir de la información contenida en su informe financiero (información financiera).

#### **Relevancia**

NIF QC7 La información financiera es capaz de influir en las decisiones si tiene valor predictivo, valor confirmatorio o ambos.

#### **Comparabilidad**

NIF QC21 La comparabilidad es la característica cualitativa que permite a los usuarios identificar y comprender similitudes y diferencias entre partidas. A diferencia de otras características cualitativas, la comparabilidad no está relacionada con una única partida. Una comparación requiere al menos dos partidas.

## **Capítulo IV**

### **El Marco Conceptual**

#### **Los elementos de los estados financieros**

NIF 4.2 los estados financieros reflejan los efectos financieros de las transacciones y otros sucesos, agrupándolos en grandes categorías de acuerdo con sus características económicas. Estas grandes categorías son los elementos de los estados financieros. Los elementos relacionados directamente con la medida de la situación financiera en el balance son los activos, los pasivos y el patrimonio. Los elementos directamente relacionados con la medida del rendimiento en el estado de resultados son los ingresos y los gastos. El estado de cambios en la situación financiera habitualmente refleja elementos del estado de resultados y cambios en los elementos del balance ( Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [CNIC], 2010).

#### **Norma Internacional de Contabilidad N.º 1. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad 2007**

##### **Presentación de los Estados Financieros**

Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del desempeño financiero de una entidad. El objetivo de los estados financieros con propósitos de información general es suministrar información acerca de la situación financiera, del desempeño financiero y de los flujos de efectivo de la entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que se les han confiado (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, [CNIC], 2007).

## 2.5. Marco Georeferencial

La Inmobiliaria Habitad Yorec está ubicada en el Barrio la Pradera avenida Jesús del Gran Poder al norte del cantón Quito de la provincia de Pichincha.



**Figura No. 1.** Ubicación de la Inmobiliaria Habitad Yorec

**Fuente:** Google maps

## **CAPÍTULO III METODOLOGÍA**

En el presente capítulo se exponen la metodología donde se identificó claramente el tipo de investigación descriptiva que permitió conocer el fenómeno en su magnitud y describirlo de manera sistematizada, con el enfoque cuantitativo y cualitativo enmarca la investigación con sus atribuciones técnicas, el aporte de los métodos inductivo, deductivo, histórico, lógico contribuyeron al desarrollo pleno del trabajo, así como las técnicas e instrumentos de recopilación de datos y su procesamiento fueron objetivos conforme evidencias e informes aportados por los talentos humanos que conforman la Inmobiliaria.

### **3.1. Tipos de investigación**

Para el desarrollo de la presente investigación se utilizó los siguientes tipos de investigación:

#### **3.1.1 Investigación descriptiva**

Esta investigación se utilizó para dar una explicación a detalle de las principales cifras registradas en los Estados Financieros que servirán en la determinación de la rentabilidad en la empresa Inmobiliaria Habitación Yorec en su estado natural sin ninguna manipulación mediante un diagnóstico financiero con el soporte técnico de indicadores.

Según (Hernandez, 2018) el estudio descriptivo tiene como finalidad especificar propiedades y características de conceptos, fenómenos, variables o hechos en un contexto determinado.

Es decir; en este tipo de estudio se definen y miden las variables y las caracterizan, así como al fenómeno o planteado indicado.

### **3.1.2. Investigación de campo**

Esta investigación se empleó para recopilar información sobre la rentabilidad en la empresa Inmobiliaria Habitación Yorec, sobre la base de fuentes primarias como los Estados Financieros, documentos propios de la empresa y de los resultados que se obtendrán a partir de la aplicación de técnicas e instrumentos pertinentes.

### **3.1.3. Investigación bibliográfica-documental**

Esta investigación me permitió indagar las definiciones y aspectos más importantes de las variables objeto de análisis como es el diagnóstico de indicadores financieros y la rentabilidad. Entre las principales fuentes bibliográficas y documentales que utilicé están: libros, artículos científicos, trabajos de titulación y otros documentos asociados.

De acuerdo (Eco, 1987) la investigación bibliográfica hay que acudir al catálogo de autores para ver que puede proporcionar la biblioteca en cuestión.

Por lo tanto, se debe asistir a una biblioteca no con la bibliografía sino para elaborar una bibliografía documental.

## **3.2. Enfoque de la investigación**

### **3.2.1. Cualitativo**

Utilicé el enfoque cualitativo porque me permitió el tratamiento de información no numérica desprendida de fuentes bibliográficas y documentales que me facilitaron la descripción de aspectos inherentes a las variables de estudio y de las principales peculiaridades de la empresa Inmobiliaria Habitación Yorec S.A.

Según (Hernandez, 2018) la investigación con enfoque cualitativa se refiere al ingreso en el ambiente inicial o campo para explorar el contexto en que se seleccionó y considerar la conveniencia y accesibilidad cuyos resultados son: descripción del

ambiente, revisión del planteamiento inicial, el desarrollo de las hipótesis emergentes y los primeros análisis o categorías emergentes.

De allí que, este enfoque cualitativo permite detectar la revisión de la literatura en conceptos clave, para detectar conceptos clave hasta que proporcione ideas sobre métodos de recolección de datos y análisis.

### **3.2.2. Cuantitativa**

Se empleó el enfoque cuantitativo porque procesó datos numéricos; tal es el caso de los indicadores financieros sobre la rentabilidad con el propósito de hacer el análisis respectivo para determinar la situación real de la Inmobiliaria Habitación Yorec S.A con respecto a la rentabilidad y a la hora de tabular los datos obtenidos de las técnicas e instrumentos que estarán inmersas en la recolección de información de las dos variables de la investigación.

De la misma forma (Hernandez, 2018) en la ruta cuantitativa expresa que para desarrollar el marco teórico su fin último es detectar fuentes primarias; artículos, libros, documentos, materiales audiovisuales, etc.

De allí que, este enfoque está diseñado para la aplicación de la investigación utilizando métodos eminentemente que permitan medir, cuantificar el campo de estudio.

### **3.3. Métodos de la investigación**

La investigación la realicé en base a los siguientes métodos que se muestran a continuación:

#### **3.3.1. Método analítico**

Este método lo apliqué porque analicé de manera minuciosa los datos obtenidos a través de la encuesta y la entrevista lo cual me permitió conocer la situación actual de la Inmobiliaria Habitación Yorec respecto al tema analizado.

Según (Muñoz, 2005) tiene por objeto dividir un todo en sus respectivas partes.

Es decir; haber conocido previamente todos los elementos diferenciando claramente las partes.

### **3.3.2. Método deductivo**

Este método admitió a partir de datos generales de la gestión de la Inmobiliaria Habitación Yorec S.A para llegar a determinar la capacidad que tiene la empresa para generar rentabilidad; es decir, beneficios económicos mediante la utilización correcta de los recursos que dispone.

También (Muñoz, 2005) expresa que: el punto de partida es un antecedente que afirma una verdad universal y el punto de llegada, es el consecuente que afirma una verdad particular.

Entonces, este proceso deductivo lleva al investigador de lo conocido a lo desconocido.

### **3.3.3. Método inductivo**

Este método me permitió iniciar con datos específicos de la Inmobiliaria Habitación Yorec S.A como las cifras de los Estados Financieros para el cálculo de los indicadores financieros y con el resultado que obtuve definí el grado de la rentabilidad de la empresa para establecer las conclusiones y recomendaciones que ameritó el caso.

También (Muñoz, 2005) se refiere que este método parte de la observación exacta de los hechos o fenómenos particulares para de ellos obtener una conclusión general.

Se deduce que luego de observar determinada cuestión, al mismo tiempo se observa los cambios que produce tal aspecto.

### **3.3.4. Método histórico**

Este método se lo aplicó ya que los indicadores financieros se calcularán en base a cifras históricas obtenidos de los Estados Financieros de la empresa.

Al igual (Muñoz, 2005) se refiere a una forma de razonamiento que va desde los hechos pasados a la realidad actual.

Se infiere que se debe conocer aspectos sucedidos o hechos acontecidos para irlos descifrando y ubicando varias alternativas de solución.

### **3.5. Técnicas e instrumentos de recopilación de datos**

Las técnicas de recopilación de datos primarios que empleé fueron:

#### **3.5.1. Técnicas:**

##### **3.5.1.1. Entrevista**

Esta técnica la utilicé en el desarrollo del proyecto de investigación debido a que me facilitó la recopilación de información sobre la variable dependiente como es la rentabilidad, misma que la apliqué al Gerente de la empresa Inmobiliaria Habitación Yorec.

A decir de (Hernandez, 2018) son: entrevista estructurada y entrevista semiestructurada; en las cuales los cuestionarios se basan en preguntas que pueden ser cerradas o abiertas y sus contextos pueden ser autoadministrados.

Por lo cual las entrevistas pueden ser personal, vía telefónica o el uso del Internet.

##### **3.5.1.2. Encuesta**

Utilicé esta técnica porque me permitió reunir información sobre la variable independiente como es el diagnóstico financiero de la empresa, datos que fueron

procesados estadísticamente. Esta técnica se aplicó al Contador General y a dos secretarios.

También (Hernandez, 2018) orienta que la encuesta es un sondeo, permite un análisis del contenido que la investigación pretende llevar adelante,

Las encuestas permiten recopilar información relevante en la perspectiva de contribuir al objeto de estudio.

### **3.5.2. Instrumentos**

#### **3.5.2.1. Guía de entrevista**

La guía de entrevista fue estructurada con preguntas abiertas para obtener la opinión del Gerente de la empresa sobre la rentabilidad.

(Hernandez, 2018) fundamenta que la guía debe estructurarse de manera sistemática para conocer el inventario de intereses que persigue el investigador.

Es decir, es un referente que orienta al investigador aplicar.

#### **3.5.2.2. Cuestionario**

(Hernandez, 2018) presenta como indicadores que permiten recopilar datos pertinentes en relación al objeto que está en discusión.

Son interrogantes que se derivan del cuadro de operacionalización de las variables.

Este instrumento lo utilicé porque a través del conjunto de preguntas debidamente pensadas y basadas en una escala de Likert pude evaluar la opinión de las tres personas encuestadas sobre el diagnóstico financiero.

## **3.6. Universo, Población y Muestra**

### **3.6.1. Población**

Según (Arnau, (2015:74)), la población se define como “el conjunto de elementos, seres o eventos concordantes entre sí en cuanto a una serie de características, de las cuales se desea obtener alguna información, se afirma que es el conjunto de seres en las cuales se va a estudiar variable o evento, y que además comparten, como características comunes, los criterios de inclusión”.

La población de la Inmobiliaria Habitación Yorec S.A., está conformada por 19 personas, de este número se desprende que 16 son socios incluido el Gerente General, 2 secretarios y 1 Contador.

### **3.6.2. Muestra**

(Hernández Sampieri, 2015) nos indican que la muestra “es un subconjunto que pertenece a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población” (pág. 175).

Para determinar la muestra a partir de la población de la Inmobiliaria Habitación Yorec S.A., se utilizó el muestreo por conveniencia que posibilite elegir al talento humano de la misma para la aplicación de las técnicas de recopilación de datos, en este caso al Gerente, Contador y a dos secretarios.

## **3.7. Procesamiento de la Información**

Para el procesamiento de la información que se obtendrá de la aplicación de la entrevista y encuesta se tabulará los datos para generar los cuadros y gráficos estadísticos con el soporte técnico del programa informático llamado Microsoft Excel, información que permitirá generar las conclusiones y recomendaciones pertinentes al caso.

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

En el presente capítulo se muestran los resultados que fueron evidentes pues afianzaron la necesidad de discutir como un instrumento técnicamente elaborado denominado modelo de diagnóstico financiero, puede aportar con mayor precisión y eficacia al conocimiento de la gestión en general que se realiza en la Inmobiliaria. Pues, los resultados fueron determinantes para presentar este insumo.

#### **4. 1. Análisis de Resultados**

##### **Entrevistas aplicadas a los directivos de Inmobiliaria Habidad Yorec S.A.**

De la entrevista se interpreta lo siguiente:

La empresa maneja diagnósticos financieros desde su etapa de constitución lo que constituye en una herramienta de gestión financiera al momento de tomar decisiones financieras. Además, que hoy se convierte en algo fundamental aplicar un diagnóstico financiero, para medir resultados de la gestión administrativa y financiera. Pues, con dichos datos permite inclusive autoevaluarse de manera específica sobre las inversiones y sus rendimientos lo que se traduce en que la Inmobiliaria cumple una eficiente gestión.

## Encuestas aplicadas al personal del talento humano de Inmobiliaria Habitat Yorec S.A.

Se determina lo siguiente:

### 1. ¿Considera usted la existencia de diagnósticos financieros en la empresa?

Tabla 1  
*Existencia de diagnósticos financieros*

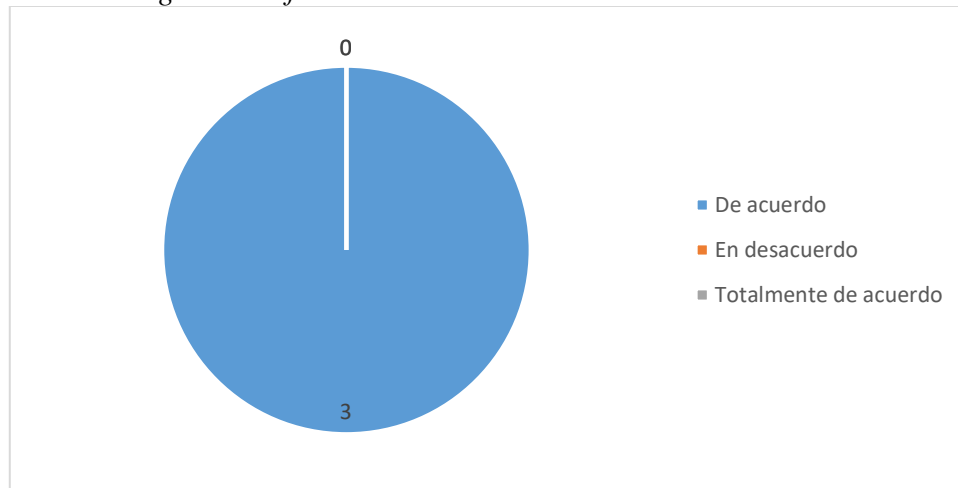
Alternativas	X	F
De acuerdo	3	100%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	0	0%
<b>TOTALES</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa

Elaborado por: Cartagena (2022)

Nota: los datos fueron obtenidos sobre la existencia de diagnóstico financiero de la empresa

Figuras 1  
*Existencia de diagnósticos financieros*



Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa

Elaborado por: Cartagena (2022)

Nota: los datos fueron obtenidos sobre la existencia de diagnóstico financiero de la empresa

De esta pregunta se infiere que todos los encuestados en su totalidad ratifican estar de acuerdo en la realización de diagnósticos financieros aplicados en la empresa Inmobiliaria.

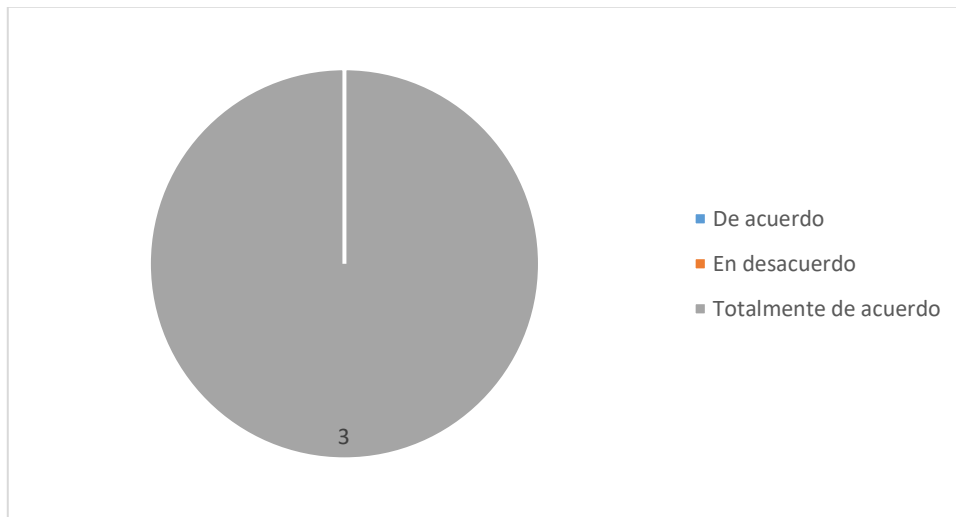
**2. ¿Considera usted que el efectuar un diagnóstico financiero constituirán una herramienta de gestión financiera?**

Tabla 2  
*Herramienta de gestión financiera*

Alternativas	X	F
De acuerdo	0	0%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	3	100%
<b>TOTALES</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa  
Elaborado por: Cartagena (2022)  
Nota: los datos fueron obtenidos sobre la herramienta de gestión financiera

Figura 2  
*Herramienta de gestión financiera*



Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa  
Elaborado por: Cartagena (2022)  
Nota: los datos fueron obtenidos sobre la herramienta de gestión financiera

Todos indican estar totalmente de acuerdo en la necesidad de ejecutar diagnósticos financieros pues constituyen un momento para fortalecer la gestión financiera.

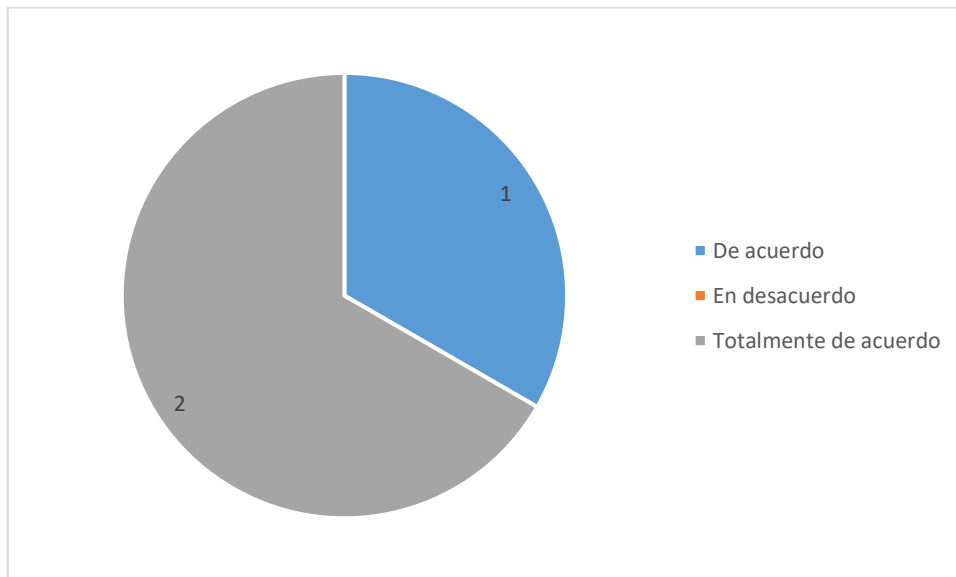
**3. ¿Cree usted que con la aplicación del diagnóstico financiero se conocería la situación actual de la empresa?**

Tabla 3  
*Situación actual de la empresa*

Alternativas	X	F
De acuerdo	1	33,33%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	2	66,67%
<b>TOTALES</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa  
Elaborado por: Cartagena (2022)  
Nota: los datos fueron obtenidos sobre la situación actual de la empresa

Figura 3  
*Situación actual de la empresa*



Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa  
Elaborado por: Cartagena (2022)  
Nota: los datos fueron obtenidos sobre la herramienta de gestión financiera

Es menor el contraste al indicar que del diagnóstico financiero permita conocer la situación en que se desenvuelve la empresa, frente a la mayoría que está totalmente de acuerdo que esta actividad es contundente para disponer de información actualizada.

#### 4. ¿Un diagnóstico financiero permitirá medir la gestión administrativa-financiera?

Tabla 4

*Diagnóstico financiero permitirá medir gestión administrativa-financiera*

Alternativas	X	F
De acuerdo	2	66,67%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	1	33,33%
<b>TOTALES</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

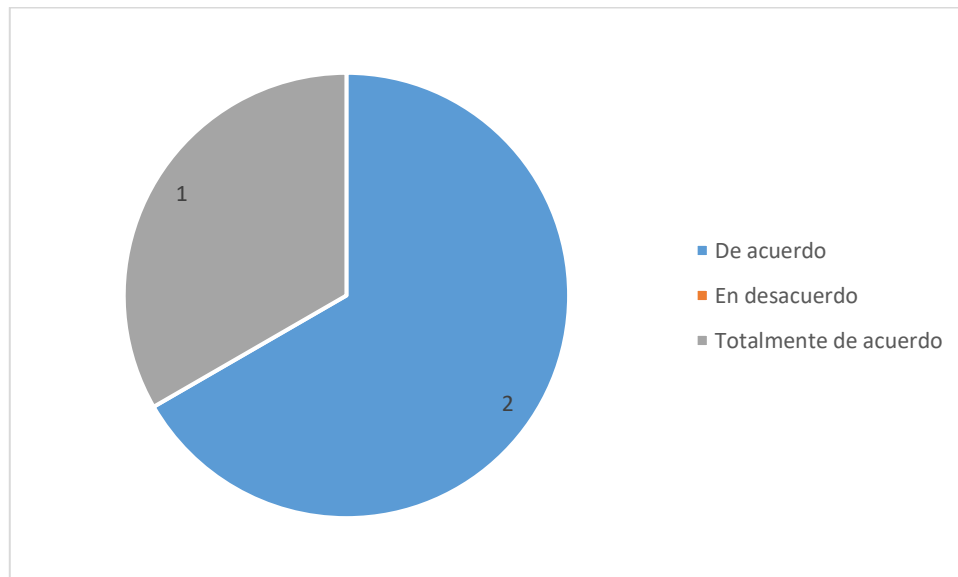
Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa

Elaborado por: Cartagena (2022)

Nota: los datos fueron obtenidos sobre el diagnóstico financiero permitirá medir gestión administrativa-financiera

Figura 4

*Diagnóstico financiero permitirá medir gestión administrativa-financiera*



Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa

Elaborado por: Cartagena (2022)

Nota: los datos fueron obtenidos sobre el diagnóstico financiero permitirá medir gestión administrativa-financiera

La mayoría de encuestados afirman que el resultado es positivo luego de haber aplicado el diagnóstico debido a que se conoce sobre la actividad administrativa-financiera lo que corroborado por un encuestado que está totalmente de acuerdo en esta afirmación.

## 5. ¿Conducirán un diagnóstico financiero a que la empresa se autoevalúe?

Tabla 4

*Conducirán un diagnóstico financiero a que la empresa se autoevalúe*

Alternativas	X	F
De acuerdo	2	66,67%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	1	33,33%
<b>TOTALES</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

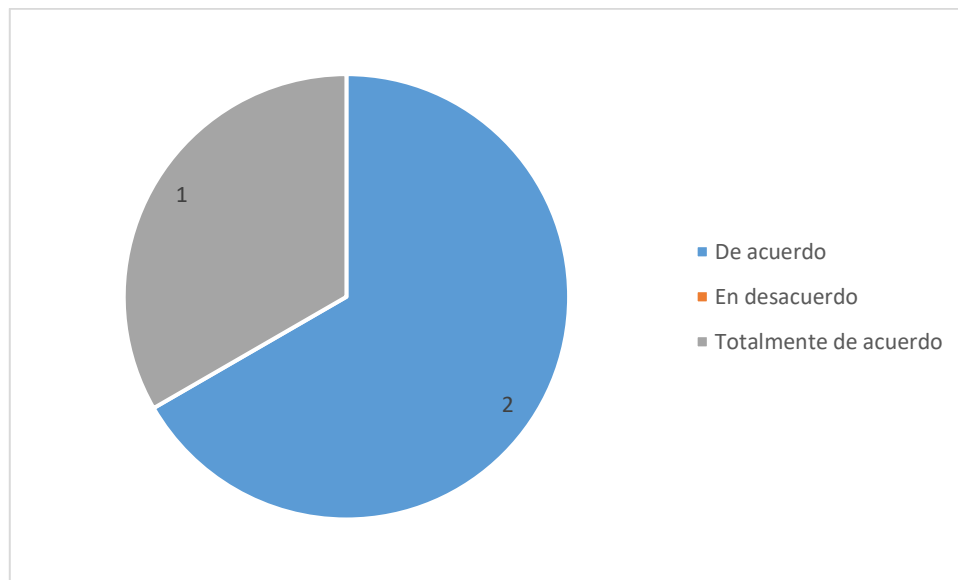
Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa

Elaborado por: Cartagena (2022)

Nota: los datos fueron obtenidos sobre Conducirán un diagnóstico financiero a que la empresa se autoevalúe

Figura 5

*Conducirán un diagnóstico financiero a que la empresa se autoevalúe*



Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa

Elaborado por: Cartagena (2022)

Nota: los datos fueron obtenidos sobre Conducirán un diagnóstico financiero a que la empresa se autoevalúe

La mayoría de encuestados afirman que luego de haber alcanzado resultados del diagnóstico financiero es prioritario que la empresa se autoevalúe, lo que es respaldado por un encuestado estar totalmente de acuerdo, pues ello posibilitara que se vaya introduciendo cambios en los procesos.

## 6. ¿Los rendimientos que espera alcanzar la Inmobiliaria serán conforme las inversiones?

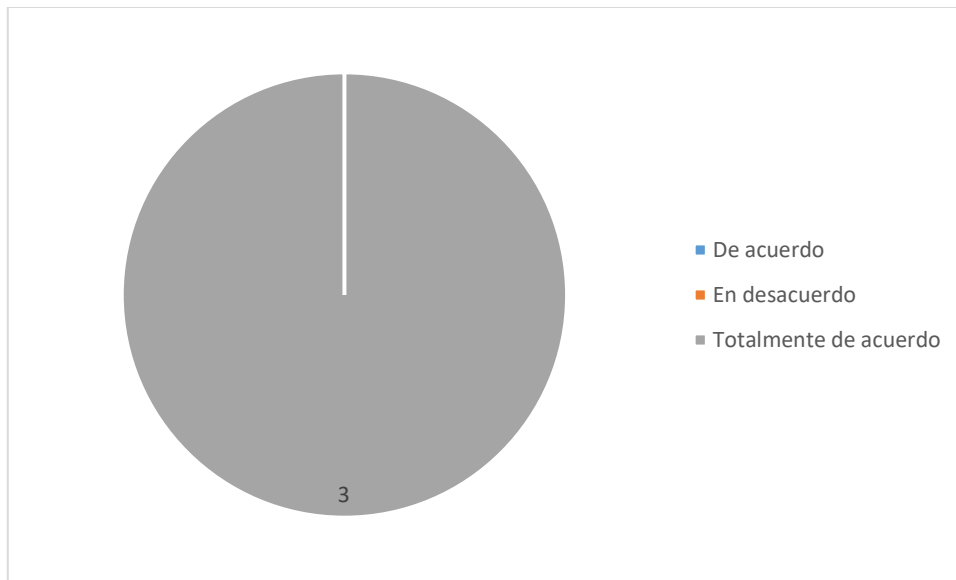
Tabla 5  
*Rendimientos conforme las inversiones*

Alternativas	X	F
De acuerdo	0	0%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	3	100%
<b>TOTALES</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa  
Elaborado por: Cartagena (2022)  
Nota: los datos fueron obtenidos sobre el rendimiento conforme a las inversiones

Figura 6

Los rendimientos serán conforme las inversiones



Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa  
Elaborado por: Cartagena (2022)  
Nota: los datos fueron obtenidos sobre el rendimiento conforme a las inversiones

En esta pregunta se infiere que todos están totalmente de acuerdo en la imperiosa necesidad de efectuar inversiones financieras o reales, pues como resultados se espera obtener rendimientos seguros.

## 7. ¿La efectividad de la Inmobiliaria se medirá por sus rendimientos?

Tabla 6

*La efectividad medirá por sus rendimientos*

<b>Alternativas</b>	<b>X</b>	<b>F</b>
De acuerdo	1	33,33%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	2	66,67%
<b>TOTALES</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

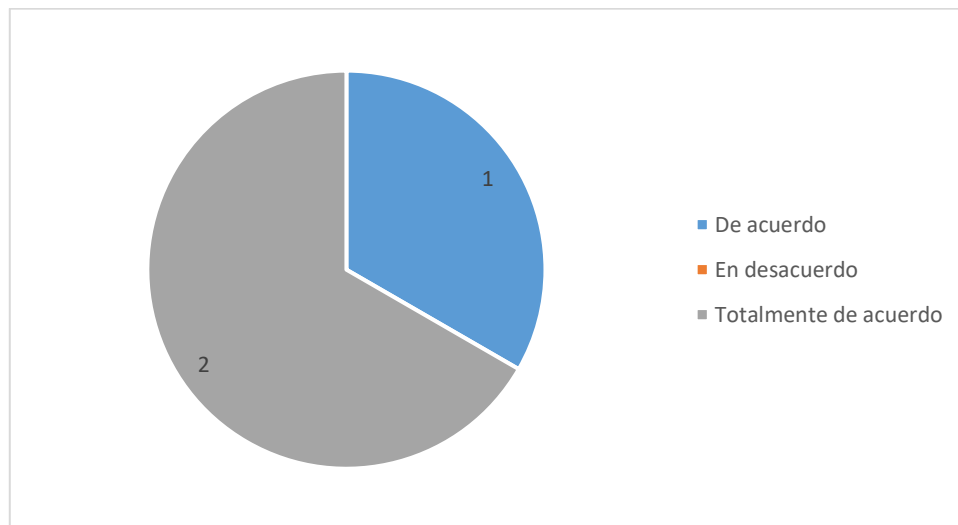
Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa

Elaborado por: Cartagena (2022)

Nota: los datos fueron obtenidos sobre la efectividad medirá por sus rendimientos

Figura 7

*La efectividad medirá por sus rendimientos*



Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa

Elaborado por: Cartagena (2022)

Nota: los datos fueron obtenidos sobre la efectividad medirá por sus rendimientos

Una parte mínima de los encuestados están de acuerdo en la efectividad de la gestión de la empresa solo se podrá medir por sus rendimientos alcanzados sean a través de la actividad administrativa, financiera y de producción en contraste con la mayoría de encuestados que manifiestan estar totalmente de acuerdo con que los rendimientos reflejan la posición financiera de la Inmobiliaria.

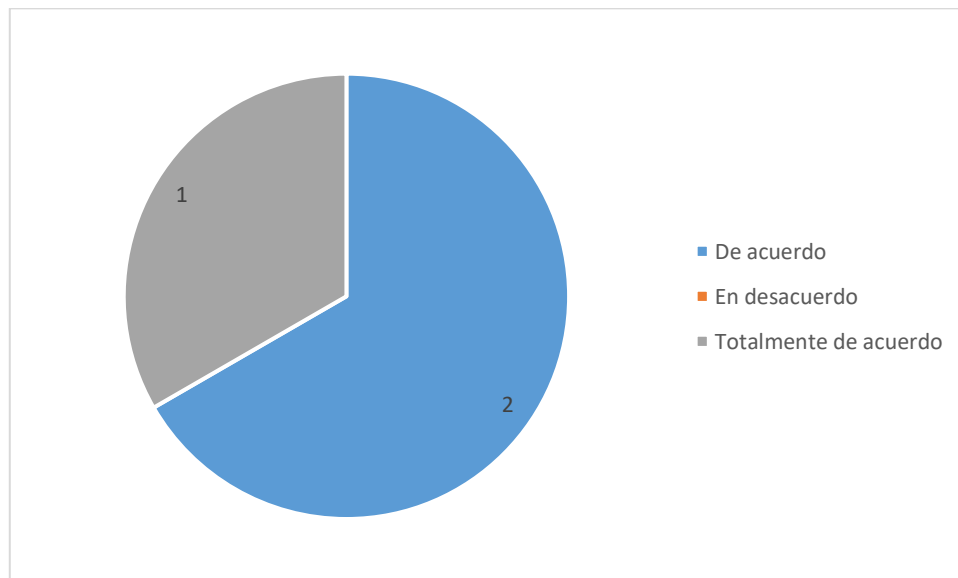
**8. ¿El resultado de una eficiente gestión de la Inmobiliaria esta evidenciado en sus rendimientos?**

Tabla 7  
*Eficiente gestión evidenciado en sus rendimientos*

Alternativas	X	F
De acuerdo	2	66,67%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	1	33,33%
<b>TOTALES</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa  
Elaborado por: Cartagena (2022)  
Nota: los datos fueron obtenidos sobre la eficiente gestión evidenciado en sus rendimientos

Figura 8  
*Eficiente gestión evidenciado en sus rendimientos*



Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa  
Elaborado por: Cartagena (2022)  
Nota: los datos fueron obtenidos sobre la eficiente gestión evidenciado en sus rendimientos

La mayoría de encuestados están de acuerdo en que la gestión de la Inmobiliaria debe estar respaldado por el principio de la eficiencia a lo que se suma una respuesta indicando estar totalmente de acuerdo en los rendimientos son producto de la correcta gestión.

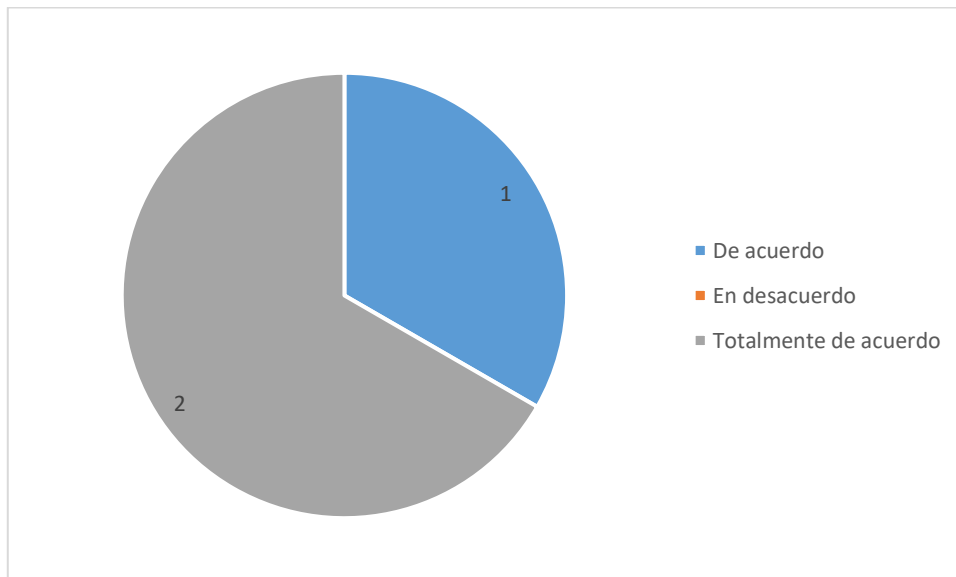
**9. ¿Se podrá adoptar como una cultura de la Inmobiliaria la toma de decisiones en procura de obtener rendimientos seguros?**

Tabla 8  
*Cultura organizacional*

Alternativas	X	F
De acuerdo	1	33,33%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	2	66,67%
<b>TOTALES</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa  
Elaborado por: Cartagena (2022)  
Nota: los datos fueron obtenidos sobre la cultura organizacional

Figura 9  
*Cultura organizacional*



Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa  
Elaborado por: Cartagena (2022)  
Nota: los datos fueron obtenidos sobre la cultura organizacional

Una mínima parte de los encuestados se posicionan estar de acuerdo frente a la mayoría que se expresan estar totalmente de acuerdo que la cultura organizacional de la Inmobiliaria está en la toma de decisiones para alcanzar rendimientos con mínimos riesgos.

## 10. ¿El ambiente organizacional de la Inmobiliaria obedece a los rendimientos?

Tabla 9

*Ambiente organizacional obedece a los rendimientos*

Alternativas	X	F
De acuerdo	2	66,67%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	1	33,33%
<b>TOTALES</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

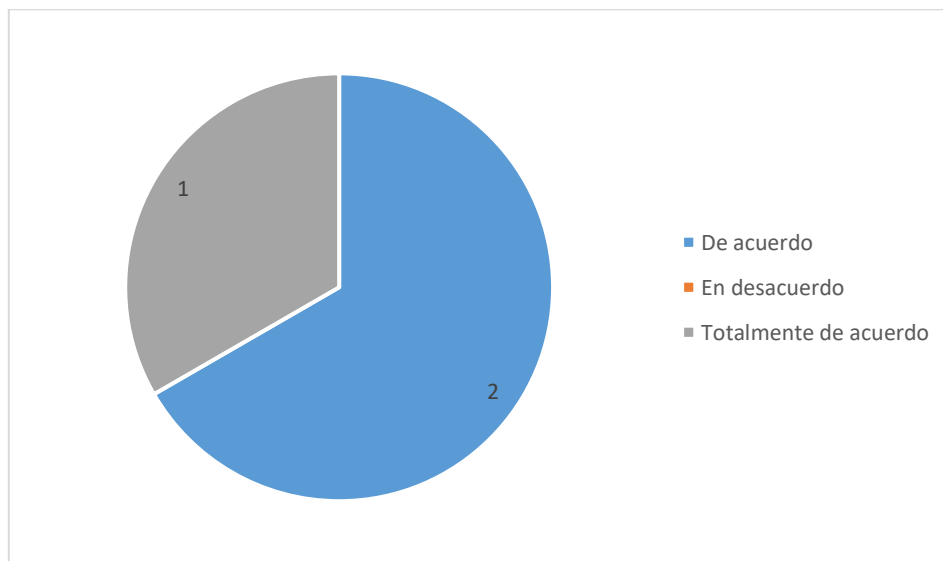
Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa

Elaborado por: Cartagena (2022)

Nota: los datos fueron obtenidos sobre el ambiente organizacional obedece a los rendimientos

Figura 10

*Ambiente organizacional obedece a los rendimientos*



Fuente: Encuesta aplicada al Talento Humano de la empresa

Elaborado por: Cartagena (2022)

Nota: los datos fueron obtenidos sobre la eficiente gestión evidenciado en sus rendimientos

La mayoría de encuestados están de acuerdo en que el ambiente que circunda a la Inmobiliaria este sujeto a los rendimientos que alcanza producto de las actividades que desarrollan lo que es ratificado por un encuestado al estar totalmente de acuerdo en esta actividad.

## **4.2. Discusión de Resultados**

El procedimiento seguido en el estudio está dado por los siguientes pasos que solventaron la ejecución de la investigación, En este sentido se describen los siguientes:

Mediante la utilización del tipo de investigación descriptiva se procedió a recopilar información pertinente mediante fuentes primarias aplicadas al primer directivo de la Inmobiliaria a través de una entrevista, la cual se sometió a su respectivo análisis y de allí se desprendió la realidad que atraviesa la Inmobiliaria, es decir, su estado actual, lo que es ratificado en que el diagnóstico financiero con base en la aplicación de indicadores permitieron medir las áreas: administrativa contable, financiera, de gestión, de producción, de ventas entre otras. Y sus resultados fueron determinantes por cuanto constituyen una radiografía de la empresa, para la toma de correctivos que en algunos de ellos ameritan hacerse.

Fue importante el soporte de los métodos inductivo y deductivo para analizar desde las partes hasta un todo y viceversa, pues conocer el estado actual de las cosas de manera específica lo relacionado al grupo de los activos, su disponibilidad, como se gerencia la recaudación de valores monetarios por la venta de bienes o productos, los arqueos de caja (que lo hacen de manera temporal) pero sin el soporte de modelos o registros donde se indiquen novedades encontradas (de ser el caso) y como solucionarlas de manera inmediata, los depósitos que se realizan a la cuenta corriente única que mantiene la Inmobiliaria, la realización de conciliaciones bancarias (que lo hacen de manera permanente) pero sus registros no están respaldados por documentos (como depósitos, cheque girados y no cobrados), las ventas que se hacen en ocasiones a crédito (pero que no existe la aplicación de una razón que les permita conocer en qué tiempos (o número de días) deben recuperar la cartera vencida), plan de inversiones (temporales) que la empresa debe realizar (acorde las respuestas emitidas tanto en la entrevista como en las encuestas) y sobre la base de disponibilidad para actuar, y en lo que respecta a inventarios se nota la falta de un sistema de codificación de activos propios de la empresa, para relacionar con registros contables.

Los datos obtenidos de este estudio permiten conocer la realidad en que se desenvuelve la Inmobiliaria, si bien es cierto que sus cuentas representan en cierta manera la gestión adecuada que realizan los socios, su gerente y talentos humanos de apoyo a mantener la competitividad en el sector en que se desenvuelven, pero al mismo tiempo se observa la falencia de planes, programas, indicadores de gestión, de manuales referidos a la gestión financiera que les de soporte a las actividades que desarrollan.

Las técnicas estadísticas utilizadas en función del enfoque conceptual para el procesamiento de los datos son el programa informático Excel que contribuyo al procesamiento de las encuestas dirigidas a los talentos humanos que laboran en la Inmobiliaria, la tabulación, el desarrollo de cuadro y gráficos como soporte para el análisis e interpretación de resultados.

Acerca de la información recopilada para la investigación, se encuentran plasmada en el capítulo referido a la construcción del marco teórico, específicamente el científico y el conceptual, como referente en la guía y orientación de la investigación.

Los resultados de la aplicación del plan de intervención-acción esta descrito en el capítulo de la propuesta en la que se identifica de manera pertinente una metodología generada por la autora de la investigación, se indica la importancia, el objetivo general, objetivos específicos, los componentes de la metodología para aplicar diagnósticos financieros de manera técnica, el impacto que provocara su ejecución y la derivación del plan de mejoras que contribuya al mejoramiento continuo de la Inmobiliaria.

## **CAPÍTULO V**

### **PROPUESTA**

En el presente capítulo se presentan la propuesta generada por la autora de la investigación es meritorio por cuanto lo hace desde el punto de vista de la realidad de la Inmobiliaria, para que se haga uso de los ratios (descritos) con sus respectivas formulas y orientaciones al análisis y sea la Inmobiliaria aquella que conozca del modelo, lo revise, lo examine, lo apruebe y lo lleva a su aplicación.

#### **5.1. Tema**

Un modelo de diagnóstico financiero para determinar la rentabilidad de la inmobiliaria Habidad Yorec S.A

#### **5.2. Introducción**

Los impactos resultantes de los cambios que se suceden en lo global que van desde guerras por disputas de territorio hasta la inclemencia de la naturaleza han dado lugar a que se den reformas económicas con alcance a organizaciones de toda magnitud, y en escenarios económicos nuevos, con nuevos paradigmas empresariales, nuevos mercados, nuevas actitudes de consumo e inversión. Estos cambios van impactando con mayor fuerza en los mercados, las empresas y finalmente en los consumidores. Los mercados se tornan más complejos, las empresas deben ser más competitivas, los consumidores más racionales.

En este contexto el presente estudio refleja que el nuevo empresario lo primero que debe buscar es conocer mediante la aplicación de modelos de diagnósticos financieros eficientes, si desean ser eficaces y efectivos, para ello debe conocer con absoluta precisión el quehacer organizacional en este caso de la Inmobiliaria, y desde ese punto de partida adoptar de merecer los correctivos que le permitan afianzarse en el mercado competitivo.

Esto supone manejar las herramientas de diagnóstico financiero, soportado en la información económica y financiera, información que debe estar asociado y armonizado a un plan estratégico, además, de la planeación financiera y ser preparadas para satisfacer cualquier nivel de decisión o interés.

Entonces, al momento de formular y aplicar el diagnóstico financiero, se debe tener en cuenta, la calidad de la información, el análisis e interpretación de estados financieros a nivel interno, así como la información sobre la dinámica del mercado, el comportamiento y tendencias de las variables macroeconómicas a nivel del entorno, para que finalmente se realice un diagnóstico cabal de la situación económica y financiera de la empresa.

### **5.3. Importancia**

Radica la importancia de esta propuesta en el contexto que el diagnóstico financiero se haga sobre la base del análisis y la interpretación financiera, es considerada como un proceso de análisis reflexivo y crítico que consiste en la aplicación de técnicas e instrumentos analíticos a la información contenida en los estados financieros. Y con esta información obtenida, se realice una evaluación del comportamiento operativo de la Inmobiliaria, diagnóstico de la situación actual y predicción de eventos futuros.

Para este propósito se hace uso de las ratios financieras, uso que termina expresando un indicador. Sin embargo, un indicador no dice nada por sí solo, se requerirá entonces a parte del cálculo matemático de las razones, cierto tipo de comparación. La comparación se podrá realizar con la información histórica, con los objetivos, metas y otros indicadores o información financiera sea cualitativa o cuantitativa.

En este marco, la importancia de la propuesta está diseñada de tal forma que guie al directivo de la Inmobiliaria, de manera gradual por los diversos componentes de la metodología. El primero establece el marco teórico y conceptual para la aplicación del modelo de diagnóstico financiero eficiente, donde se aborda aspectos referidos a la

contabilidad y los usos que tiene para la gestión y toma de decisiones. El segundo componente trata sobre el diagnóstico que debe hacerse a los estados financieros, sus grupos, subgrupos y cuentas a utilizarse en el diagnóstico. El tercer componente, exclusivamente aborda el análisis financiero, el marco conceptual, las limitaciones, herramientas, etc. El cuarto componente desarrolla lo que es la interpretación del diagnóstico financiero, sustentado en los ratios financiero. El quinto componente desarrolla una herramienta de administración más moderna como ele Balanced Scorecard como un componente al diagnóstico financiero, con el propósito de hacer un verdadero diagnóstico económico, financiero cualitativo e integral.

#### **5.4. Objetivo general de la propuesta:**

Utilizar el modelo de diagnóstico financiero aporte fundamental para determinar la rentabilidad de la inmobiliaria Habitación Yorec S.A

#### **5.5. Objetivos específicos de la propuesta**

- Presentar a los directivos de la Inmobiliaria Habitación Yorec S.A, el modelo de diagnóstico financiero.
- Socializar el modelo de diagnóstico financiero a los socios de la Inmobiliaria Habitación Yorec S.A.
- Demostrar la necesidad de aplicar el modelo de diagnóstico financiero a los socios de la Inmobiliaria Habitación Yorec S.A.

#### **5.6. Metodología de la propuesta**

Componentes de la metodología:

#### **Modelos para la elaboración de diagnósticos financieros**

EL DIAGNÓSTICO FINANCIERO BASADO EN LOS INDICADORES FINANCIEROS.

El diagnóstico financiero constituye un proceso de reflexión y crítica, se realiza con el fin de evaluar la situación financiera actual y pasada de la Inmobiliaria, así como los resultados de sus operaciones, con el objetivo básico de determinar del mejor modo posible, una estimación sobre la situación y los resultados futuros.

El proceso del diagnóstico financiero consiste en la aplicación de 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. En consecuencia, la actividad del diagnóstico financiero es conocer los hechos registrados, procesados y presentados en información útil, razón por la que el diagnóstico debe ser básicamente decisional. De acuerdo con este esquema, a lo largo de la aplicación del modelo los objetivos perseguidos, deben traducirse en una serie de preguntas concretas que deberán encontrar una respuesta adecuada.

Ante ello, es importante presentar algunas interrogantes, antes de realizar el diagnóstico financiero:

¿Cuál ha sido la evolución de los resultados de la Inmobiliaria?

¿Cuáles son las perspectivas futuras de su evolución?

¿La tendencia de los beneficios supone crecimiento, estabilidad o declive?

¿Existe alguna variabilidad o tendencia significativa?

¿Cuál es la posición financiera a corto plazo?

¿Qué factores probablemente le afectaran en el próximo futuro?

¿Cuál es la estructura de capital de la Inmobiliaria?

¿Qué riesgos y ventajas de los puntos anteriores con las demás empresas del sector y de la misma línea de actividad?

## **Áreas de interés en el diagnóstico financiero**

Analizar los estados financieros debe cubrir diversos aspectos importantes de la situación financiera de la Inmobiliaria, así como de los resultados de sus operaciones.

Las áreas principales para el diagnóstico son:

- La estructura patrimonial de la Inmobiliaria.
- El plan de inversiones y la liquidez a corto plazo
- El flujo de fondos
- El resultado económico de las operaciones
- Rendimiento y rentabilidad.

## **Marco conceptual del diagnóstico financiero**

El diagnóstico financiero es un conjunto de técnicas a utilizarse para conocer la situación y perspectivas de la Inmobiliaria con el fin de poder tomar decisiones adecuadas.

Desde la perspectiva interna, el diagnóstico financiero y la correcta interpretación de los estados financieros representan un instrumento sumamente necesario para los socios, con fines de control y planificación, así como para la toma de decisiones. Asimismo, por lo general, muestra las debilidades y fortalezas que existe en la Inmobiliaria. Los puntos débiles han de ser reconocidos para adoptar las acciones correctivas y los fuertes deben ser atendidos para utilizarlos como fuerzas facilitadoras en la actividad gerencial.

Desde la perspectiva externa, estas técnicas son útiles para quienes se interesen en conocer la situación y evolución de la Inmobiliaria, buscan definir la causalidad de los problemas, y que las crisis de algunas empresas similares, son ocasionadas por causas relativas a la evolución de la economía, tales como:

- Crisis general

- Cambios en el mercado
- Cambios tecnológicos
- Inflación
- Exageración de rumores externos (expectativas)
- Situaciones socio-políticas.

No caben dudas de que la evolución negativa de los aspectos externos condiciona la marcha de cualquier empresa. Sin embargo, se trata de adaptarse o sacar el máximo provecho de ellos. Pero hay que reconocer que también se debe tener en cuenta la importancia de los problemas internos, que pueden ser solucionados por la propia empresa.

La ausencia de un diagnóstico financiero correcto es lo que impediría afrontar puntos débiles que a mediano plazo hundan a la Inmobiliaria. El diagnóstico de la Inmobiliaria es la consecuencia del análisis de todos los datos relevantes de la misma e informa de sus puntos débiles y fuertes. En este contexto, se recomienda para que el diagnóstico sea útil debe:

- Basarse en el análisis de todos los datos relevantes.
- Hacerse a tiempo
- Ser correcto

El diagnóstico día a día de la Inmobiliaria es una herramienta clave, aunque no la única, para la gestión de la Inmobiliaria. Este ayuda a definir los objetivos de la Inmobiliaria, que son:

- a) Sobrevivir. Seguir funcionando a lo largo de los años cumpliendo los compromisos adquiridos.
- b) Ser rentables: obtener las utilidades suficientes para financiar adecuadamente las inversiones precisas.
- c) Crecer: aumentar las utilidades y el valor de la empresa.

El diagnóstico debe ser elaborado de forma continuada para que los socios conozcan en cada momento el estado en que se encuentra la Inmobiliaria. Por lo que podemos concluir que el análisis continuo permite conocer el estado en que se encuentra la Inmobiliaria y su posible evolución.

### **Limitaciones del Diagnóstico financiero**

El diagnóstico financiero tiene diversas limitaciones que hay que considerar al tomar decisiones con respecto al mismo, entre estas tenemos que:

Suele basarse en datos históricos, lo que no permite tener la suficiente perspectiva sobre hacia dónde va la Inmobiliaria.

Los datos acostumbran a referirse a la fecha de cierre del ejercicio. En muchos casos la situación final del ejercicio no es totalmente representativa por existir grandes estacionalidades en los gastos, en los cobros o en los pagos.

A veces se manipulan los datos contables con lo que estos dejan de representar adecuadamente la realidad.

La información contable no suele estar ajustada para corregir los efectos de la inflación, por lo que algunas partidas como las existencias, el capital y reservas, no siempre son representativas de la realidad.

No siempre es posible obtener datos del sector en que opera la Inmobiliaria con el fin de poder realizar comparaciones.

### **Aplicación del diagnóstico financiero**

#### Evaluar la maximización de las ventas

Revisar el total de ingresos

Revisar las unidades producidas en el periodo

Verificar que la función o línea de actividad sea lineal de producción

Observar el contenido del estado de resultados integral.

#### Maximización de las utilidades

Revisar los ingresos

Revisar los costos

Revisar las utilidades gravadas al producto.

#### Maximización de rentabilidad

Revisar el monto invertido con la utilidad que se ha generado.

#### Decisión de inversión

Revisar el uso de fondos que el encargado de las finanzas tiene a su disposición.

Verificar el plan de inversiones con algunas de sus variables como: montos, rentabilidad esperada. Nivel de riesgo, plazos, etc.

Utilización de herramientas financieras como: sistemas de costeo, presupuestos, microeconomía, macroeconomía, etc.

#### Decisión de financiamiento

Como el encargado de las finanzas determino la mejor mezcla de financiamiento y estructura de capital.

Verificar que fuentes de financiamiento aplico:

- Recursos propios o autogenerados
- Recursos aportados por los socios

- Recursos obtenidos de terceros.

#### Decisión de distribución de utilidades

Si la Inmobiliaria con las utilidades obtenidas debe presentar cualquiera de las siguientes alternativas de acción que haya empleado:

Si las reinvierte en la empresa, si la empresa reinvierte sus utilidades, eso será determinado por el diagnóstico como beneficioso, pues atrajo consecuencias para que en el futuro pueda obtener mayores utilidades y la Inmobiliaria crezca.

Las utilidades las distribuyo entre los socios vía dividendos, esto ocasiono la satisfacción de ellos, lo cual es sumamente importante, debido entonces que la razón de la existencia de la empresa es la voluntad de los socios de arriesgar su capital constituyendo la misma.

#### **Sobre el proceso financiero en la Inmobiliaria**

El proceso financiero, se debe a partir de las funciones del encargado de las finanzas, por lo que es, necesario saber lo siguiente:

- a) Planeación: es establecer, coordinar y administrar como parte integral de la gerencia general, un plan adecuado cuyo fin es controlar las operaciones e incluye:
  - Planeación financiera a corto y largo plazo
  - Elaboración del presupuesto de desembolsos de capital
  - Políticas de fijación de precios
  - Pronósticos de ventas
  - Evaluación de desempeño
  - Evaluación económica
  - Análisis de adquisiciones y desinversiones

- b) Obtención de recursos: de su administración de fondos, se debe tener en cuenta las siguientes actividades como:
- Administración del efectivo
  - Conservación de los convenios bancarios
  - Recepción, custodia y desembolsos del dinero
  - Valores de la Inmobiliaria.
  - Administración de los fondos de pensiones
  - Administración de las inversiones.
- c) Contabilidad y control: esta actividad comprende:
- Establecimiento de las políticas contables
  - Preparación de la información contable
  - Presentación de la información contable
  - Sistemas de costeo
  - Auditoría interna (planes elaborados, ejecutados y evaluados).
  - Sistema de contabilidad gerencial
  - Comparación del desempeño con los planos y normas de operación.
- d) Protección del activo: aquí se debe realizar el diagnóstico sobre:
- Se ha implementado una auditoría interna
  - Obtención de la cobertura de seguros.
- e) Administración de Impuestos; tarea que implica:
- Establecimiento y administración de las políticas y procedimientos fiscales
  - Relaciones con los organismos fiscales (SRI)
  - Planeación y preparación de las declaraciones de impuestos (ejercicio 2021)
- f) Relaciones con los inversionistas:
- Es el establecimiento mantenimiento de comunicación con los accionistas e inversionistas de la Inmobiliaria.

### **El entorno del diagnóstico financiero**

Dentro de una jurisdicción geográfica (o área de influencia) donde se encuentra operando la Inmobiliaria y este compuesto por el sistema financiero, el cual comprende los mercados financieros, los instrumentos financieros y las instituciones financieras en las cuales opera la empresa a través de su accionar productivo.

Los instrumentos financieros comprenden los activos financieros que pueden ser directos (como sobregiros y otras operaciones bancarias), indirectos (básicamente valores mobiliarios), según el intermediario financiero que intervenga

Las instituciones financieras son clasificadas en dos grandes grupos: intermediarios financieros e inversionistas institucionales.

Los mercados financieros están compuestos por el mercado financiero propiamente dicho y el mercado de capitales.

### **Tipos de análisis financiero soporte para realizar el diagnóstico financiero**

Se utilizarán de las variadas formas de los tipos de análisis financiero:

Por el momento en que se realiza; pueden ser ex ante, si estamos analizando estados financieros proyectados, ex post, si estamos analizando estados financieros históricos (de hechos que ya ocurrieron).

Por la persona que vaya a realizar el diagnóstico puede ser:

- a) Interno. – Si lo realiza alguien que trabaja en la Inmobiliaria (socios, gerente general) cuyos estados financieros son materia de estudio.
- b) Externo. – si lo realiza una persona externa a la Inmobiliaria (puede ser un inversionista o proveedor).

## **Herramientas para el diagnóstico financiero**

- **Análisis Horizontal**

Permitirá comparar partidas de estados financieros de varios periodos. Esto nos dirá si la gestión de un periodo ha sido menor o peor que a otro. Consiste en determinar las analogías y diferencias existentes entre las distintas magnitudes que contienen un balance y demás estados contables, con el objeto de ponderar su cuantía en función de valores absolutos y relativos para diagnosticar las mutaciones y variaciones habidas. La comparación de partidas entre diferentes balances transforma en dinámicos los elementos estáticos contenidos en ellos, los cuales expresan únicamente la situación en un momento dado.

Una cuenta cualquiera puede medirse comparándola:

- Con el importe total del Activo, del pasivo o de los Resultados.
- Con el total del grupo o masa patrimonial a que corresponda.
- Con la misma cuenta de un estado de situación financiera anterior o posterior.
- Con otros epígrafes con los que tenga cierta relación y que convenga analizar.
- Con otras empresas similares o estándares de referencia.

Este tipo de análisis puede darse a través del análisis de variaciones y el análisis de tendencias.

Para emplear este tipo de análisis se procede de la siguiente manera:

1. Elegir un periodo base
2. Realizar los cálculos matemáticos (hallar la diferencia para determinar las variaciones o aplicar la regla de tres para determinar las tendencias).
3. Comparar las magnitudes
4. Analizar, interpretar y tomar una decisión utilizando las otras herramientas.

- **Análisis de variaciones.** Consiste en determinar cuál ha sido la variación o cambio del monto de una partida de un periodo a otro.
- **Análisis de las tendencias.** Consiste en determinar en qué porcentaje se dio el cambio con respecto al periodo base.
- **Análisis vertical.** Es también conocido como análisis estructural, porque compara dos o más partidas de un mismo periodo.

El resultado obtenido se comparará ya sea con su equivalente en otro periodo pasado o contra el equivalente de otra empresa o con el promedio del sector económico (industria, comercio, servicios, etc.).

- **Análisis de porcentajes.** Consiste en determinar qué porcentaje representa la partida con respecto a un total o subtotal.
- **Análisis de ratios.** Los ratios son índices, razones, divisiones que comparan dos partidas de los estados financieros.

Consiste en relacionar diferentes elementos o magnitudes que puedan tener una especial significación de la gestión o de la explotación de la Inmobiliaria.

Los ratios son, en muchos casos, números relevantes, proporcionales, que informan sobre la economía y marcha de la Inmobiliaria. Lo que se busca en el diagnóstico financiero con la aplicación de las ratios financieras, es conocer de forma sencilla, a partir del estado de situación financiera, el comportamiento futuro de la Inmobiliaria, cuyo comportamiento se escalona en el tiempo, de ahí su carácter fundamentalmente cinético, siendo pues, necesario hacer intervenir factores cinéticos, o sea, ajenos al balance, y, sobre todo, de las cuentas del estado de resultados integral.

- **El uso de los Ratios en el análisis financiero del diagnóstico**

#### a) **Análisis de Liquidez**

Con este tipo de análisis se mide la capacidad de pago que tiene la empresa para hacer frente a sus deudas de corto plazo.

### 1. **Ratio de liquidez general o razón corriente**

El ratio de liquidez general lo obtendremos dividiendo el activo corriente entre el pasivo corriente.

$$\text{Liquidez General} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \# \text{ veces}$$

### 2. **Ratio prueba acida**

Es aquel indicador que al descartar del activo corriente cuentas que no son fácilmente realizables, proporciona una medida más exigente de la capacidad de pago de una empresa en el corto plazo.

$$\text{Ratio prueba acida} = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo Corriente}} = \# \text{ veces}$$

### 3. **Ratio prueba defensiva**

Permite medir la capacidad efectiva de la empresa en el corto plazo; considera únicamente los activos mantenidos en Caja-Bancos y los valores negociables, descartando la influencia de la variable tiempo y la incertidumbre de los precios de las demás cuentas del activo corriente.

$$\text{Prueba Defensiva} = \frac{\text{Caja Bancos}}{\text{Pasivo Corriente}} = \%$$

### 4. **Ratio capital de trabajo**

Como es utilizado con frecuencia, se comprende es la relación entre los Activos Corrientes y los Pasivos Corrientes, no constituye una razón definida en términos de un rubro dividido por otro. El capital de trabajo, es lo que queda a la firma después de pagar sus deudas inmediatas, es la diferencia entre los Activos corrientes menos los Pasivos corrientes.

$$\text{Capital de Trabajo} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

## 5. Ratios de liquidez de las cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos líquidos solo en la medida en que puedan cobrarse en un tiempo prudente.

$$\text{Periodo Promedio de Cobranza} = \frac{\text{Cuentas por Cobrar} * \text{Dias del año}}{\text{Ventas anuales a credito}} = \# \text{ dias}$$

### b). Análisis de la Gestión o actividad

Miden la efectividad y eficiencia de la gestión, en la administración del capital de trabajo, expresan los efectos de decisiones y políticas seguidas por la empresa, con respecto a la utilización de sus fondos. Evidencian como se manejó la empresa en lo referente a cobranzas, ventas al contado, inventarios y ventas totales. Estos ratios, implican una comparación entre ventas y activos necesarios para soportar el nivel de ventas, considerando que existe un apropiado valor de correspondencia entre estos términos.

Expresan la rapidez con que las cuentas por cobrar o los inventarios se convierten en efectivo. Son un complemento de las razones de liquidez, ya que permiten precisar aproximadamente el periodo de tiempo que la cuenta respectiva (cuenta por cobrar, inventario), necesita para convertirse en dinero. Miden la capacidad que tiene la gerencia para generar fondos internos, al administrar en forma adecuada los recursos invertidos en estos activos.

En este grupo se encuentran los siguientes ratios:

## 6. Ratio rotación de cartera (cuentas por cobrar)

Miden la frecuencia de recuperación de las cuentas por cobrar. El propósito de este ratio es medir el plazo promedio de créditos otorgados a los clientes y, evaluar la política de crédito y cobranza. El saldo en cuentas por cobrar no debe superar el volumen de ventas. Cuando este saldo es mayor que las ventas se produce la inmovilización total de fondos en cuentas por

cobrar, restando a la empresa, capacidad de pago y pérdida de poder adquisitivo.

$$\text{Rotacion de Cartera} = \frac{\text{Cuentas por Cobrar Promedio} * 360 \text{ dias}}{\text{Ventas}} = \# \text{ dias}$$

### 1. Rotación de los Inventarios

Cuantifica el tiempo que demora la inversión en inventarios hasta convertirse en efectivo y permite saber el número de veces que esta inversión va al mercado, en un año y cuantas veces se repone. Existen varios tipos de inventarios. Una industria que transforma materia prima tendrá tres tipos de inventarios: el de materia prima, el de productos en proceso y el de productos terminados. Si la empresa se dedica al comercio, existirá un solo tipo de inventarios, denominado contablemente como mercancías.

$$\text{Rotacion de Inventarios} = \frac{\text{Inventario Promedio} * 360 \text{ dias}}{\text{Costo de Ventas}} = \# \text{ dias}$$

### 2. Periodo promedio de pago a proveedores

Este es otro indicador que permite obtener indicios del comportamiento del capital de trabajo. Mide específicamente el número de días que la firma, tarda en pagar los créditos que los proveedores le han otorgado.

PERIODO PAGO A PROVEEDORES= Cuentas por pagar (promedio)\*360/ compras a proveedores.

### 3. Rotación de caja y bancos

Dan una idea sobre la magnitud de la caja y bancos para cubrir días de venta. Lo obtenemos multiplicando el total de Caja y Bancos por 360 (días del año) y dividiendo el producto entre las ventas anuales.

$$\text{Rotacion de Caja Bancos} = \frac{\text{Caja y Bancos} * 360 \text{ dias}}{\text{Ventas}} = \# \text{ dias}$$

#### 4. Rotación de Activos Totales

Ratio que tiene por objeto medir la actividad en ventas de la firma. O sean cuantas veces la empresa puede colocar entre sus clientes un valor iguala la inversión realizada.

$$\text{Rotacion de Activos Totales} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activos Totales}} = \# \text{ veces}$$

#### 5. Rotación del Activo Fijo

Esta razón es similar a la anterior, con el agregado que mide la capacidad de la empresa de utilizar el capital en activos fijos. Mide la actividad de ventas de la empresa. Dice, cuantas veces podemos colocar entre los clientes un valor igual a la inversión realizada en activo fijo.

$$\text{Rotacion de Activos Fijos} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activos Fijos}} = \# \text{ veces}$$

#### c) Análisis de solvencia, endeudamiento o apalancamiento

Estos ratios, muestran la cantidad de recursos que son obtenidos de terceros para el negocio. Expresan el respaldo que posee la empresa frente a sus deudas totales. Dan una idea de la autonomía financiera de la misma combinan las deudas de corto y largo plazo.

El encargado de realizar el diagnóstico debe tener claro que el endeudamiento es un problema de flujo de efectivo y que el riesgo de endeudarse consiste en la habilidad

que tenga o no la administración de la empresa para generar los fondos necesarios y suficientes para pagar las deudas a medida que se van venciendo.

### 1. Estructura del capital (deuda patrimonio)

Es el cociente que muestra el grado de endeudamiento con relación al patrimonio. Este ratio evalúa el impacto del pasivo total con relación al patrimonio.

$$\text{Estructura de Capital} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \%$$

### 2. Endeudamiento

Representa el porcentaje de fondos de participación de los acreedores, ya sea en el corto o largo plazo, en los activos. En este caso, el objetivo es medir el nivel global de endeudamiento o proporción de fondos aportados por los acreedores.

$$\text{Razon de endeudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = \%$$

### 3. Cobertura de gastos financieros

Este ratio nos indica hasta qué punto pueden disminuir las utilidades sin poner a la empresa en una situación de dificultad para pagar sus gastos financieros.

$$\text{Cobertura de Gastos Financieros} = \frac{\text{Utilidades antes de Intereses}}{\text{Gastos Financieros}} = \# \text{ veces}$$

### 4. Cobertura para gastos fijos

Este ratio permite visualizar la capacidad de supervivencia, endeudamiento y también medir la capacidad de la empresa para asumir su carga de costos fijos.

$$\text{Cobertura de Gastos Fijos} = \frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Gastos Fijos}} = \# \text{ veces}$$

#### d) **Análisis de rentabilidad**

Miden la capacidad de generación de utilidad por parte de la empresa. Tienen por objetivo apreciar el resultado neto obtenido a partir de ciertas decisiones y políticas en la administración de los fondos de la empresa.

Evalúan los resultados económicos de la actividad empresarial.

Expresan el rendimiento de la empresa en relación con sus venas, activos o capital. Es importante conocer estas cifras ya que la empresa necesita producir utilidad para poder existir. Relaciona directamente la capacidad de generar fondos en operaciones de corto plazo.

En cambio, la existencia de indicadores negativos expresa la etapa de des acumulación que la empresa está atravesando y que afectara toda su estructura al exigir mayores costos financieros o un mayor esfuerzo de los socios para mantener la empresa.

Los indicadores de rentabilidad son muy variados, los más importante serán aplicados en el diagnóstico financiero; los cuales son: la rentabilidad sobre el patrimonio, rentabilidad sobre activos totales y margen neto sobre ventas.

##### 1. **Rendimiento sobre el patrimonio**

Esta razón lo obtendremos dividiendo la utilidad neta entre el patrimonio neto de la empresa. Mide la rentabilidad de los fondos aportados por los socios inversionistas.

$$\text{Rendimiento sobre el Patrimonio} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Capital o Patrimonio}} = \%$$

##### 2. **Rendimiento sobre la inversión**

Lo obtendremos dividiendo la utilidad neta entre los activos totales de la empresa, para establecer la efectividad total de la administración y producir utilidades sobre los activos totales

disponibles. Es una medida de la rentabilidad de la empresa como proyecto independiente de los socios.

$$\text{Rendimiento sobre la Inversion} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total}} = \%$$

### 3. Utilidad del Activo

Esta ratio indica la eficiencia en el uso de los activos de la empresa, se calcula dividiendo las utilidades antes de intereses e impuestos (EBIT) por el monto de activos.

$$\text{Utilidad del Activo} = \frac{\text{Utilidades antes de Intereses e Impuestos}}{\text{Activo}} = \%$$

### 4. Utilidad ventas

Esta ratio expresa la utilidad obtenida por la empresa, por cada dólar de ventas. Lo obtenemos dividiendo la utilidad antes de intereses e impuestos (EBIT) por el valor de activos.

$$\text{Utilidad en Ventas} = \frac{\text{Utilidades antes de Intereses e Impuestos}}{\text{Ventas}} = \%$$

### 5. Utilidad por acción

Es un ratio que deberá ser utilizado para determinar las utilidades netas por acción común.

$$\text{Utilidad por Accion} = \frac{\text{Utilidades Neta}}{\text{Numero de Acciones comunes}} = \text{USD}$$

### 6. Margen bruto y neto de utilidad

Este ratio relaciona las ventas menos el costo de ventas. Indica la cantidad que se obtiene de utilidad por cada dólar de ventas, después de que la empresa ha cubierto el costo de los bienes que produce y/o vende.

$$\text{Margen de Utilidad Bruta} = \frac{\text{Ventas} - \text{costo de Ventas}}{\text{Ventas}} = \%$$

Indica las ganancias en relación con las ventas, deducido los costos de producción de los bienes vendidos. Indica, además, la eficiencia de las operaciones y la forma como son asignados los precios de los productos.

Cuanto más grande sea el margen bruto de utilidad, será mejor, pues significa que tiene bajo costo de las mercancías que produce y/o vende.

#### Margen neto

Rentabilidad más específica que el anterior. Relaciona la utilidad líquida con el nivel de ventas. Mide el porcentaje de cada dólar de ventas que queda después de que todos los gastos, incluyendo los impuestos han sido deducidos.

Cuanto más grande sea el margen neto de la empresa tanto mejor.

$$\text{Margen de Utilidad} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}} = \%$$

#### **d). Análisis DuPont**

El sistema de análisis DuPont actúa como una técnica de diagnóstico financiero investigativo dirigida a localizar las áreas responsables del desempeño financiero de la Inmobiliaria, el sistema de análisis DuPont es el sistema empleado por la administración como un marco de referencia para el análisis de los estados financieros y para determinar la condición financiera de la empresa.

Debe ser utilizado para explicar, por ejemplo, los bajos márgenes netos de venta y corregir la distorsión que esto produce, es indispensable combinar esta razón con otra y obtener así una posición más realista de

la empresa. A esto nos ayudara en el diagnóstico financiero el análisis DuPont.

Este ratio relaciona los índices de gestión y los márgenes de utilidad mostrando la interacción de ello en la rentabilidad del activo. Se calcula así:

Análisis DuPont: Rentabilidad con relación a las ventas \* Rotación y capacidad para obtener utilidades.

Donde: Rentabilidad con relación a las ventas (Utilidad neta/ventas) y Rotación y capacidad para obtener utilidades (Ventas/Activo total).

Entonces la fórmula del Análisis DuPont queda así:

Análisis DuPont = (Utilidad neta/Ventas) \*(Ventas/Activo total).

$$\text{Sistema DuPont} = \frac{\text{Utilidades antes de Impuestos}}{\text{Activo Total}} = \%$$

El sistema DuPont reúne, en principio, el margen neto de utilidades, que mide la rentabilidad de la empresa en relación con las ventas, la rotación de activos totales y que finalmente indican cuan eficientemente se ha dispuesto de los activos para la generación de ventas.

## **CONCLUSIONES**

Las herramientas que se utilizan para el diagnóstico financiero sobre el análisis de los estados financieros son las variaciones, tendencias, porcentajes y ratios, siendo el más importante este último ya que los ratios son índices, razones o divisiones que comparan dos partidas de los estados financieros.

El análisis de las variaciones consiste en determinar cuál ha sido la variación o cambio del monto de una partida de un periodo a otro mientras tanto el análisis de las tendencias consiste en determinar en qué porcentaje se dio el cambio con respecto al periodo base.

El análisis de porcentaje consiste en determinar qué porcentaje representa la partida con respecto a un total, este total podrá ser el total de activos, el total de pasivos, más patrimonio o las ventas netas.

La propuesta constituye una herramienta importante que permite indicar las deficiencias, formular problemas y proponer las vías de solución, involucrando la caracterización del entorno.

## **RECOMENDACIONES**

Que la Inmobiliaria adopte este modelo de diagnóstico financiero para optimizar la información económica, arrojando datos que reflejen la realidad situacional de la empresa, brindando con ello a los accionistas y socios material de relevancia lo que constituye la toma de decisiones acertadas encaminando al curso normal de sus operaciones.

Los accionistas están en la obligatoriedad de solicitar la aplicación de diagnósticos financieros para aplicar acciones correctivas en las debilidades que se reflejan en aquellos datos y a su vez tienen la responsabilidad de potenciar sus fortalezas y mejorar en posteriores años fiscales su rentabilidad.

Este modelo de diagnóstico financiero debe ser tomado como una herramienta de soporte de gestión empresarial debido a que es la clave para una correcta gestión de los recursos tanto económicos como materiales, dicha información permitirá cumplir adecuadamente con sus compromisos financieros, inversiones y lo más importante acrecentar los ingresos.

Los resultados que se deriven del diagnóstico financiero deben ser conocidos de manera inmediata para introducir medidas correctivas que se emanen de esta acción y ayude a verificar si la estructura financiera actual es la adecuada para el modelo de negocio e identificar qué causas provocan que esta sea incapaz de satisfacer las necesidades financieras de la empresa.

## BIBLIOGRAFÍA

- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [CNIC]. (2010). *El Marco Conceptual para la Información Financiera*.
- Rodríguez-Batista, A. (2020). La Auditoría Ambiental, su Regulación en el Sistema Jurídico de la República de Panamá. Práctica y Sanciones en el Sector Empresarial Industrial Panameño. *Revista Ciencias Sociales y Económicas - UTEQ*, 4(2), 47 – 76.
- a, T. y. (27 de agosto de 2019). *google.com*. Obtenido de *google.com*: <https://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/3954/1/1175-Texto%20del%20art%3%adculo-4942-1-10-20191112.pdf>
- Abril, F. (Febrero de 2015). *google.com*. Obtenido de *google.com*: <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/7880/1/UPS-CT004724.pdf>
- Aguilera-Pena, R. (2016). La auditoría ambiental un Instrumento de gestión para el desarrollo sostenible de la empresa del Siglo XXI. *Revista DELOS: Desarrollo Local Sostenible*. Obtenido de <https://n9.cl/7fvp3>
- Aguirre-Sajami, C. R., Barona-Meza, C. M., & Dávila-Dávila, G. (2020). La rentabilidad como herramienta para la toma de decisiones: análisis empírico en una empresa industrial. *Revista Valor Contable*, 7(1), 50-64.
- Alaña-Castillo, T P; Morán-Molina, G G; Sanmartín-Ramón, G S. (2017). La auditoría ambiental en las mipymes como herramienta de control interno en la gestión empresarial. *Revista Universidad y Sociedad*, 9(1), 143-147.
- Alaña-Castillo, T. P., Morán-Molina, G. G., & Sanmartín-Ramón, G. S. (2017). La auditoría ambiental. En las Pymes como herramienta de control interno en la gestión empresarial. *Revista Universidad y Sociedad*, 9(1), 143-147. Obtenido de <http://rus.ucf.edu.cu/>
- Antón Pérez, J. J. (2011). *Empresa y administración*. Madrid:: Macmillan Iberia, S.A.
- Antúnez-Sánchez, A. (2015). La auditoría ambiental: una revisión y propuesta en clave de su función pública y dimensión empresarial. *Revista de Ciencias Sociales de la Universidad Iberoamericana*, X(20), 174-194. Obtenido de <https://n9.cl/xc5hy>
- Antúnez-Sánchez, A., & Ramírez-Sánchez, R. (2019). La auditoría ambiental, origen, desarrollo y evolución. *Revista Misión Jurídica*, 12(17), 205 - 221. doi:<https://doi.org/10.25058/1794600X.1049>
- Arnau. ((2015:74)). <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/7358/1/TMTR006-2014.pdf>.

- Bach-Rabanal, T. S. (2019). *Análisis financiero y su incidencia en la rentabilidad de la empresa Consorcio Textil Cajamarca, en Cajamarca, 2017*. [Tesis de pregrado, USS] RE-USS.
- Belloso-Araujo, L., Fernández-Fernández, N., & Álvarez-Machado, D. (2021). Rentabilidad en las empresas de construcción y montaje. *Revista IPSA Scientia, revista científica multidisciplinaria*, 6(1), 81-99.
- Bernal-Mendoza, F., & Bernal-Mendoza, F. C. (2017). *Análisis de estados financieros*. Editorial Pearson Educación.
- Cabeza-Bazán, R. V. (2020). *Auditoría ambiental de cumplimiento al plan de manejo de residuos sólidos del mercado Municipal de Esmeraldas elaborado en el año 2011*. [Tesis de pregrado, PUCE] Re-PUCE.
- Cabrera, C. (22 de noviembre de 2017). *google.com*. Obtenido de *google.com*: [http://repositorio.ute.edu.ec/bitstream/123456789/15042/1/69884\\_1.pdf](http://repositorio.ute.edu.ec/bitstream/123456789/15042/1/69884_1.pdf)
- Calvopiña-Monge, L. P., & Mullotaípe-Yugsi, X. J. (2015). *Aplicación de una auditoría ambiental a la empresa rosely flowers ubicada en la parroquia Aláquez, cantón Latacunga al período 01 de enero al 31 de diciembre del 2013*. [Tesis de pregrado, UTC] Re-UTC. Obtenido de <https://n9.cl/esdjl>
- Cantero-Cora, H., & Leyva-Cardenosa, E. (2016). La rentabilidad económica, un factor para alcanzar la eficiencia. *Revista Ciencias Holguín*, 22(4), 1-17.
- Carchi-Arias, K. L., González-Malla, S. E., & Romero-Romero, E. J. (2020). Índices financieros, la clave de la finanza administrativa aplicada a una empresa manufacturera. *Revista INNOVA*, 5(2), 26-50.
- Carrera-Rojas, A. M. (2016). *Auditoría ambiental y la implementación del ISO 14001 para mejorar los procesos de gestión medioambientales y sus efectos en la gestión de la Municipalidad Provincial de Huamanga, 2015*. [Tesis de pregrado, ULADECH] Re-ULADECH. Obtenido de <https://n9.cl/8drgw>
- Carriel-Canales, F. M., & Flores-Cubillo, J. S. (2020). Rentabilidad como la condición de rentable y la capacidad de generar renta (beneficio, ganancia, provecho, utilidad). La rentabilidad, por lo tanto, está asociada a la obtención de ganancias a partir de una cierta inversión. *Revista de la Universidad Politécnica Salesiana*, 1-27.
- Casal, R., & Viloria, N. (2007). La ciencia contable, su historia, filosofía, evaluación y su producto. *Actualidad contable Faces*, 10(15), 19-28. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/257/25701503.pdf>
- Chango, D. (7 de mayo de 2015). *google.com*. Obtenido de *google.com*: <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/17394/1/T3019i.pdf>
- Comité Técnico de Normalización ISO/TC 207/SC 1. (1996). *ISO 14001:2015*. Editorial ICB.

- Congreso Nacional. (10 de septiembre de 2004). *Ley de gestión ambiental*. Registro Oficial Suplemento 418 .
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, [CNIC]. (2007). *Norma Internacional de Contabilidad N° 1. Presentación de los Estados Financieros*.
- Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (20 de Octubre de 2008). *Registro Oficial 449*.
- Constitución, de la República del Ecuador [Const.]. (20 de octubre de 2008). *Asamblea Constituyente. Registro Oficial 449. Última modificación: (2018, 1 de agosto)*.
- Córdoba-Padilla, M. (2014). *Análisis financiero*. Bogotá, Ecoe Ediciones.
- Córdova-Mena Katty , K. L., Gómez-Lema , E. P., & Lamiña-Morillo, D. A. (2016). Auditoría ambiental en empresas florícolas del Ecuador. *Revista Digital Publisher, 1(2)*, 40-54.
- Daza-Izquierdo, J. (2016). Crecimiento y rentabilidad empresarial en el sector industrial brasileño. *Revista Contaduría y Administración, 61(2)*, 266-282.
- Detquizan, G. (2020). *google.com*. Obtenido de *google.com*: <http://hdl.handle.net/20.500.12423/2789>
- Eco, H. (1987). *Como se hace una tesis*. Colombia: Fundacion para la Investigacion y la Cultura.
- Ecuador. (20 de Octubre de 2008). *Constitucion de la Republica del Ecuador. Constitucion de la Republica del Ecuador*. Quito, Pichincha, Ecuador: Gaceta, Registro Oficial No 449.
- Ekos. (2020). *El sector inmobiliario se dinamiza*. Obtenido de <https://n9.cl/kegc9>
- Enríquez-Palomino, A. & Sánchez-Rivero, J. M. (2018). *ISO 14001:2015: implantación de sistemas de gestión ambiental*. FC Editorial.
- Flores-Fernández, M. J. (2016). *Análisis financiero de los índices de rentabilidad para mejorar las operaciones de la empresa Indura Ecuador S.A.* [Tesis de pregrado, UNACH] Re-UNACH.
- Flores-Villalpando, R. & Flores-Villalpando, R. (2014). *Análisis de estados financieros*. Editorial Digital UNID.
- Fraume-Restrepo, N. J. (2007). *Diccionario ambiental*. Ecoe Ediciones.
- Galarza-Cruz, A. I., & Pazmiño-Conrado, T. E. (2015). *Auditoría ambiental de la empresa Nevado Ecuador, ubicada en la parroquia Milalillo, cantón Salcedo, Provincia de Cotopaxi, durante el periodo del 01 de enero hasta el 31 de diciembre del 2013*. [Tesis de pregrado, UTC] Re-UTC.
- García-Albújar, M. A. (2020). *Análisis financiero y su incidencia en la rentabilidad de la empresa servicios digitales Sac, Chiclayo 2015 – 2017*. [Tesis de pregrado-USS] Re-USS.

- García-Bohorquez, P. L. (2016). *Análisis financiero y su impacto en el rendimiento de la Compañía Transporte el Oro Ticar*. [Tesis de pregrado, UNACH] Re- UNACH.
- Gil- La Fuente, M., & Barcellos, P. L. (2011). Los desafíos para la sostenibilidad empresarial en el siglo XX. *Revista Galega de Economía*, 20(2), 1-22. Obtenido de <https://n9.cl/izxp6>
- Guerrero Reyes, C. y Galindo Alvarado, F. (2015). *Administración 2*. México: Grupo Editorial Patria.
- Guevara, P., Urgilés, I., Álvarez, A., & Pachacama, R. (2014). Auditoría ambiental de cumplimiento en la Planta Industrial Chova del Ecuador S.A. *Revista Dspace*, 2(1), 1-11.
- H., J. (31 de Octubre de 2010). *Indicadores*. Obtenido de endvawnow: <https://www.endvawnow.org/es/articles/336-indicadores.html>
- Hernández Sampieri, F. C. (2015). <https://repositorio.upse.edu.ec/xmlui/bitstream/handle/46000/4054/UPSE-TCA-2015-0056.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Hernandez, R. y. (2018). *Metodología de la Investigación*. Mexico: McGraw-Hill.
- Hidrovo, A. y. (26 de septiembre de 2010). *google.com*. Obtenido de google.com: <https://repositorio.esпам.edu.ec/bitstream/42000/363/1/TAE1.pdf>
- Hugo-Cárdena, F. X., Flores-Ramos, C. R., Peralta-Beltrán, A. R., & Lara-Pazos, P. E. (2019). Sostenibilidad empresarial en relación a los objetivos del desarrollo sostenible en el Ecuador. *Revista Científica de Investigación actualización del mundo de las Ciencias*, 3(1), 670-699. Obtenido de <https://n9.cl/xaqvm>
- Lavalle-Burguete, A. C. (2017). *Análisis financiero*. Editorial Digital UNID.
- Ley de Compañías. (5 de noviembre de 1999). *Registro Oficial 312. Última modificación: 28-feb.-2020*.
- Ley de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental. Registro Oficial 418*. (10 de septiembre de 2004).
- Lizcano-Álvarez, J. (2004). *Rentabilidad empresarial Propuesta Práctica de análisis y evaluación*. Cámaras de Comercio. Servicios de Estudio.
- López, J. F. (22 de Octubre de 2020). *Balance General*. Obtenido de Economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/balance-de-situacion.html>
- López-Rodríguez, C. E., Pérez-Suarez, L. M., Amado-Quiroga, F. J., & Castillo-Areiza, Y. (2020). Indicadores de rentabilidad, endeudamiento y EBITDA en el entorno de la inversión en las plataformas tecnológicas. Un estudio en administradoras de fondos de pensiones. *Revista Face*, 20(1), 61 – 75.

- Lumby, Y. (2018). *google.com*. Obtenido de *google.com*:  
<https://repositorio.unan.edu.ni/9701/1/19120.pdf>
- Marques de Almeida, J. J. (2019). La problemática medioambiental y auditoría. *Revista Instituto Superior de contabilidad y administración de empresas*, 1-12.
- Mercedes, B. V. (2011). *Contabilidad General*. Ecuador: Ecuador : Escobar.
- Morales-Ferrer, S., & Daza-Coronado, S. M. (2016). *El concepto de patrimonio y su aplicación en España*. Editorial Universidad Católica de Colombia.
- Moran-Molina, G. G., & Gonzaga-Añazco, S. Y. (2017). Análisis de la medición del impacto ambiental como producto del crecimiento económico. *Revista Universidad y Sociedad*, 9(1), 87-90. Obtenido de <https://n9.cl/cjktz>
- Muñoz, R. (2005). *La investigación científica paso a paso*. Guayaquil: Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL).
- Navas Cuenca, E. (2016). *Gestión y evaluación medioambiental (ISO 14001:2015)* . Editorial ICB.
- Norma Internacional de Contabilidad 1. (3 de 10 de 2007). *Estados Financieros*. Obtenido de IASB:  
<https://www.nicniif.org/files/NIC%201%20Presentacion%20de%20Estados%20Financieros.pdf>
- Omeñaca, J. (2017). *Contabilidad General. (13ava ed.)*. Editorial Deusto.
- Organización Internacional de Normalización [ISO]. (2004). *ISO 14001:2004*.
- Organización Internacional de Normalización [ISO]. (2017). *ISO 14001:2015 para la pequeña empresa. Madrid, Spain: AENOR - Asociación Española de Normalización y Certificación*.
- Patín-Chimo, E. Y., & Tercero-Palango, D. A. (2020). "La gestión financiera y su incidencia en la cartera de inversiones de la Cooperativa de Ahorro y Crédito "Sumak Samy Ltda.", " Agencia Guaranda de la provincia de Bolívia, año 2019. [Tesis de pregrado, UEB] Re-UEB.
- Peñafiel, R. (17 de octubre de 2016). *google.com*. Obtenido de *google.com*:  
<http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/8614/1/TTUACE-2016-CA-CD00095.pdf>
- Peña-Solís, G. R. (2015). *El análisis financiero y su incidencia en la toma de decisiones de la empresa P&M DUCKS COLORS*". [Tesis, UTA] Re-UTA.
- Pilagusin, A. (2015). *La auditoría ambiental y el desarrollo económico*. [Tesis de pregrado, UTC] Re-UTC. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/handle/123456789/17254>

- Primicias. (2020). *Se reduce la compraventa de inmuebles en Quito por la coronacrisis*. Obtenido de <https://www.primicias.ec/noticias/economia/derrumbe-sector-inmobiliario-crisis-covid/>
- Proyecto de rediseño de la carrera Contabilidad y Auditoría - UEB . (2021).
- Quevedo-Ricardi, F. (2011). Estadística Aplicada a la Investigación.La prueba de ji-cuadrado. *Revista Medwave, XI(12)*, 1-5.
- Raffo-Lecca, E., & Mayta-Huatuco, R. (2015). Valoración económica ambiental: el problema del costo social. *Revista Valoración económica ambiental: el problema del costo social, 18(2)*, 61-71. Obtenido de <https://n9.cl/vskla>
- Rico-Belda, P. (2015). Análisis Económico-Financiero de las empresas concesionarias de automóviles en. *Revista de Métodos Cuantitativos para la Economía y la Empresa, 20*, 95-111.
- Rodríguez-Ruiz, J. (2013). *Auditoría ambiental*. UNED - Universidad Nacional de Educación a Distancia.
- Sáenz, L. (2020). Estados financieros: competencia contable básica en la formación de contadores públicos autorizados. *Revista Saberes, 3(2)*, 2-8.
- Sánchez, L. E. (2019). *Auditorías ambientales, [Academia]*. Obtenido de <https://n9.cl/tu8fy>
- Sánchez-Sumelzo, N. (2011). *La sostenibilidad en el sector empresarial*. [Tesis de pregrado, UPC] Re-UPC.
- Scherger, V. P. (2015). *Diagnóstico económico financiero de empresas: un enfoque desde la teoría de diagnóstico fuzzy y del Balanced Scorecard*. [Tesis de posgrado,URIV] Re-URIV .
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo [Semplades]. (22 de septiembre de 2017). *Plan "Todo una vida" 2017-2021. Resolución N.º CNP-003-2017*.
- Shiguano, J. (13 de junio de 2015). *google.com*. Obtenido de [google.com: http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/8392/1/T-UCE-0003-CA116-2015.pdf](http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/8392/1/T-UCE-0003-CA116-2015.pdf)
- Sierra-Morán, J. C., Torres-Merlo, O. J., Vallejos-Cazar, A. F., & Carrera-Cuesta, P. Y. (2018). Hacia un nuevo modelo de gestión empresarial para un desarrollo sostenible. *Revista digital de Ciencia, Tecnología e Innovación, 5(Especial)*, 536-549. Obtenido de <https://n9.cl/u79ob>
- Superintendencia de Bancos y Seguros. (2014). Ecuador.
- Tiríea-Alavarado, H. G. (2016). *Diseño del sistema de gestión ambiental y aplicación de la primera etapa bajo la norma ISO 14001 en el centro de operaciones El Dorado de la*

*Empresa Eléctrica Quito.* {Tesis de pregrado, UCE) Re-UCE. Obtenido de <https://n9.cl/7yxi2x>

Torres- Risco, L. (2020). *“Análisis Financiero y su incidencia en la rentabilidad de la Empresa Lance Grafico S.A.C. Distrito Lince en el año 2019.”*. [Tesis de pregrado, UPA] Re- UPA.

Vera, G. y. (2018). *google.com.* Obtenido de *google.com:* <http://repositorio.sangregorio.edu.ec/bitstream/123456789/913/1/FIN-2018-06.pdf>

Villasmil, N. (2018). Factores que inciden en las finanzas organizacionales. *Memorias de la II Jornada Interna de Finanzas, Gerencia y Sociedad*, 101-115.

Vite Rangel, V. T. (2017). *Contabilidad general.* . México, D.F: Editorial Digital UNID.

**ANEXOS**

**Anexo 1. Cronograma Tentativo (Gantt)**

<b>CRONOGRAMA DE GANTT</b>												
<b>Semanas</b>	<b>Semana 1</b>	<b>Semana 2</b>	<b>Semana 3</b>	<b>Semana 4</b>	<b>Semana 5</b>	<b>Semana 6</b>	<b>Semana 7</b>	<b>Semana 8</b>	<b>Semana 9</b>	<b>Semana 10</b>	<b>Semana 11</b>	<b>Semana 12</b>
<b>CAPITULO I. FORMULACIÓN GENERAL DEL PROYECTO</b>												
Descripción del Problema												
Formulación del Problema												
Preguntas de Investigación												
Justificación												

Objetivos: General y Específicos												
Hipótesis												
<b>CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO</b>												
Antecedentes (académicos y artículos de investigación)												
Científico (bases teóricas en la que fundamenta la investigación)												
Conceptual												
Legal												
Georeferencial												
<b>CAPITULO III. METODOLOGÍA</b>												

Tipo de Investigación												
Enfoque de la investigación												
Métodos de Investigación												
Técnicas e Instrumentos de Recopilación de Datos												
Universo, Población y Muestra												
Procesamiento de la Información												

<b>CAPITULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN</b>												
Análisis, Interpretación y Discusión de Resultados												
<b>CAPITULO V. PROPUESTA</b>												
Propuesta												

## Anexo 2. Presupuesto

---

<b>PRESUPUESTO CON CARGO AL ESTUDIANTE</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO</b>	<b>TOTAL</b>
Impresiones	500	\$0,20	\$25,00
Alimentación	15	\$2,00	\$30,00
Internet	12 horas	\$1,00	\$12,00
Copias	100	\$0,20	\$20,00
Esferográficos	2	\$0,35	\$0,70
Empastado	1	\$15,00	\$15,00
Anillado	3	\$2,00	\$6,00
CDs membretados	2	\$2,50	\$5,00
<b>TOTAL</b>			<b>113,70</b>

---

### Anexo 3. Carta de aceptación



Quito, 15 de diciembre del 2021

**Ingeniero  
Oscar Tanqueño  
COORDINADOR DE LA UNIDAD DE INTEGRACION CURRICULAR DE LA  
UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLIVAR.  
Guaranda. -**

De mis consideraciones:

Con mi cordial saludo me dirijo a usted, para hacerle conocer que la **INMOBILIARIA HABITAD YOREC S.A.** con RUC número **1793098479001**, ubicado en la ciudad de Quito, y en calidad de Gerente General, **AUTORIZO** la ejecución del proyecto de investigación cuyo tema es: **“DIAGNOSTICO DE INDICADORES FINANCIEROS PARA DETERMINAR LA RENTABILIDAD DE LA INMOBILIARIA HABITAD YOREC CANTON QUITO, PROVINCIA PICHINCHA”**, con fines educativos; por lo que doy mi autorización a la Srta.

**MARINA ELIZABETH CARTAGENA YUMBILLO**, portador de la cedula de ciudadanía No **060536106-2**, Estudiante del Octavo Ciclo de la carrera de Contabilidad y Auditoria de la Facultad de Ciencias Administrativas, Gestión Empresarial e Informática de la Universidad Estatal de Bolívar, puede utilizar los documentos e información que sean necesarias para la elaboración del antes indicado proyecto de investigación.

Particular que comunico para los fines consiguientes:

Atentamente:

  
**JUAN RICARO REMACHE CURICHUMBI  
GERENTE GENERAL  
INMOHABITADYOREC S.A.**

 02-203-4426

 habitadyorecsa@gmail.com

 Hábitad Yorec

## Anexo 4. Información de la inmobiliaria de la página del SRI

[Home](#) > [RUC](#) > [Consulta](#)

### Consulta de RUC

RUC

1793098479001

Razón social

INMOBILIARIA HABITAD YOREC INMOHABIYOREC S.A.

Estado contribuyente en el RUC

**ACTIVO**

Nombre comercial

#### Representante legal

Nombre: REMACHE CURICHUMBI JUAN RICARDO  
Cédula/RUC: 0604083782

Actividad económica principal

LOTIZACIÓN Y PARCELACIÓN DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN  
LOTES, SIN MEJORA DE LOS TERRENOS.

Tipo contribuyente

SOCIEDAD

Subtipo contribuyente

BAJO CONTROL DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Clase contribuyente

OTROS

Obligado a llevar contabilidad

SI

Fecha inicio actividades

17/11/2020

Fecha actualización

13/05/2021

Fecha cese actividades

[Ocultar establecimientos](#)

#### Establecimiento matriz:

##### Lista de establecimientos - 1 registro

No. establecimiento	Nombre comercial	Ubicación de establecimiento	Estado del establecimiento
001	INMOBILIARIA HABITAD YOREC	PICHINCHA / QUITO / QUITO DISTRITO METROPOLITANO / 6 DE ENERO Y CARLOS MANTILLA	ABIERTO

[Nueva consulta](#)

**Anexo 5. Guía de entrevista:**

UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLIVAR  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, GESTION EMPRESARIAL E  
INFORMATICA  
ESCUELA DE GESTION EMPRESARIAL  
CARRERA CONTABILIDAD Y AUDITORIA

GUIA DE ENTREVISTAS APLICARSE A LOS DIRECTIVOS DE INMOBILIARIA  
HABITAD YOREC S, A,

Objetivo de la entrevista:

Recopilar información relevante para estructurar un trabajo de titulación, modalidad proyecto de investigación, como requisito para la graduación en tercer nivel.

CUESTIONARIO:

¿Puede indicarnos la existencia de diagnósticos financieros en la empresa?

¿Considera usted que el efectuar un diagnóstico financiero constituirán una herramienta de gestión financiera?

¿Cree usted que con la aplicación del diagnóstico financiero se conocería la situación actual de la empresa?

¿Un diagnóstico financiero permitirá medir la gestión administrativa-financiera?

¿Conducirán un diagnóstico financiero a que la empresa se autoevalúe?

¿Los rendimientos que espera alcanzar la Inmobiliaria serán conforme las inversiones?

¿La efectividad de la Inmobiliaria se medirá por sus rendimientos?

¿El resultado de una eficiente gestión de la Inmobiliaria esta evidenciado en sus rendimientos?

¿se podrá adoptar como una cultura de la Inmobiliaria la toma de decisiones en procura de obtener rendimientos seguros?

¿El ambiente organizacional de la Inmobiliaria obedece a los rendimientos?

Gracias por su colaboración

## Anexo 6 guía de encuestas

UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLIVAR  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, GESTION EMPRESARIAL E  
INFORMATICA GESTION EMPRESARIAL  
CARRERA CONTABILIDAD Y AUDITORIA

GUIA DE ENCUESTAS APLICARSE A LOS TALENTOS HUMANOS DE  
INMOBILIARIA HABITAD YOREC S, A,

Objetivo de la entrevista: Recopilar información relevante para estructurar un trabajo de titulación, modalidad proyecto de investigación, como requisito para la graduación en tercer nivel.

Por favor, marque con una X, en la respectiva pregunta;

### CUESTIONARIO:

1.- ¿Considera usted la existencia de diagnósticos financieros en la empresa?

De acuerdo ----- En desacuerdo ---- Totalmente de acuerdo ----

2.- ¿Considera usted que el efectuar un diagnóstico financiero constituirán una herramienta de gestión financiera?

De acuerdo ----- En desacuerdo ---- Totalmente de acuerdo ----

3.- ¿Cree usted que con la aplicación del diagnóstico financiero se conocería la situación actual de la empresa?

De acuerdo ----- En desacuerdo ---- Totalmente de acuerdo ----

4.- ¿Un diagnóstico financiero permitirá medir la gestión administrativa-financiera?

De acuerdo ----- En desacuerdo ---- Totalmente de acuerdo ----

5.- ¿Conducirán un diagnóstico financiero a que la empresa se autoevalúe?

De acuerdo ----- En desacuerdo ---- Totalmente de acuerdo ----

6.- ¿Los rendimientos que espera alcanzar la Inmobiliaria serán conforme las inversiones?

De acuerdo ----- En desacuerdo ---- Totalmente de acuerdo ----

7.- ¿La efectividad de la Inmobiliaria se medirá por sus rendimientos?

De acuerdo ----- En desacuerdo ---- Totalmente de acuerdo ----

8.- ¿El resultado de una eficiente gestión de la Inmobiliaria esta evidenciado en sus rendimientos?

De acuerdo ----- En desacuerdo ---- Totalmente de acuerdo ----

9.- ¿Se podrá adoptar como una cultura de la Inmobiliaria la toma de decisiones en procura de obtener rendimientos seguros?

De acuerdo ----- En desacuerdo ---- Totalmente de acuerdo ----

10.- ¿El ambiente organizacional de la Inmobiliaria obedece a los rendimientos?

De acuerdo ----- En desacuerdo ---- Totalmente de acuerdo ----

Gracias por su colaboración

**Anexo 7. Caso práctico de la propuesta**  
**ESTADO DE RESULTADO**

HABITAD YOREC S.A.													
ESTADO DE RESULTADOS													
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014													
EXPRESADA EN \$ AMERICANOS													
CASO PRACTICO PROPUESTA Marina Cartagena													
		ENERO		FEBRERO		MARZO		ABRIL		MAYO		JUNIO	
=	<b>VENTAS NETAS</b>	1.800,00		2.000,00		1.600,00		1.600,00		1.400,00		1.200,00	
	<b>COSTO DE VENTAS</b>	630,00		700,00		560,00		560,00		490,00		420,00	
=	<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	1.170,00	11%	1.300,00	-20%	1.040,00		1.040,00	13%	910,00	-14%	780,00	100%
	<b>GATOS OPERATIVOS</b>												
	<b>GASTOS DE VENTA</b>												
	COSTO DE VENTA	450,00		500,00		400,00		400,00		350,00		300,00	
	<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>												
	SUELDOS Y SALARIOS	288,00		320,00		256,00		256,00		224,00		192,00	
	SUMINISTROS DE OFICINA	18,00		20,00		16,00		16,00		14,00		12,00	
	FLETES	10,80		12,00		9,60		9,60		8,40		7,20	
	ALQUILER MUEBLES Y ENSERES	72,00		80,00		64,00		64,00		56,00		48,00	
=	<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	331,20		368,00		294,40		294,40		257,60		220,80	
-	15% PARTICIPACION A EMPLEADOS	49,68		55,20		44,16		44,16		38,64		33,12	
=	<b>UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES</b>	281,52		312,80		250,24		250,24		218,96		187,68	
-	23% IMPUESTO A LA RENTA	64,75		71,94		57,56		57,56		50,36		43,17	
=	<b>UTILIDAD NETA A DISPOSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS COMUNES</b>	216,77		240,86		192,68		192,68		168,60		144,51	

<b>HABITAD YOREC S.A.</b>											
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>											
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>											
<b>EXPRESADA EN \$ AMERICANOS</b>											
	<b>JULIO</b>		<b>AGOSTO</b>		<b>SEPTIEMBRE</b>		<b>OCTUBRE</b>		<b>NOVIEMBRE</b>		<b>DICIEMBRE</b>
	2.400,00		1.200,00		800,00		1.000,00		2.000,00		3.000,00
	840,00		420,00		280,00		350,00		700,00		1.050,00
100%	1.560,00	- 50%	780,00	- 33%	520,00	25%	650,00	100%	1.300,00	50%	1.950,00
	600,00		300,00		200,00		250,00		500,00		750,00
	384,00		192,00		128,00		160,00		320,00		480,00
	24,00		12,00		8,00		10,00		20,00		30,00
	14,40		7,20		4,80		6,00		12,00		18,00
	96,00		48,00		32,00		40,00		80,00		120,00
	441,60		220,80		147,20		184,00		368,00		552,00
	66,24		33,12		22,08		27,60		55,20		82,80
	375,36		187,68		125,12		156,40		312,80		469,20
	86,33		43,17		28,78		35,97		71,94		107,92
	289,03		144,51		96,34		120,43		240,86		361,28

					Análisis Vertical					Análisis Financiero Base Movil								
										Aumento o Disminución				Porcentaje %				
2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	
20.000,00	21.000,00	22.680,00	24.948,00	27.941,76	100%	100%	100%	100%	100%	1.000,00	1.680,00	2.268,00	2.993,76	5%	8%	10%	12%	
7.000,00	7.350,00	7.938,00	8.731,80	9.779,62	35%	35%	35%	35%	35%	350,00	588,00	793,80	1.047,82	5%	8%	10%	12%	
13.000,00	5% 13.650,00	8% 14.742,00	10% 16.216,20	12% 18.162,14	65%	65%	65%	65%	65%	650,00	1.092,00	1.474,20	1.945,94	5%	8%	10%	12%	
5.000,00	5.250,00	5.670,00	6.237,00	6.985,44	25%	25%	25%	25%	25%	250,00	420,00	567,00	748,44	5%	8%	10%	12%	
3.200,00	3.360,00	3.628,80	3.991,68	4.470,68	16%	16%	16%	16%	16%	160,00	268,80	362,88	479,00	5%	8%	10%	12%	
200,00	210,00	226,80	249,48	279,42	1%	1%	1%	1%	1%	10,00	16,80	22,68	29,94	5%	8%	10%	12%	
120,00	126,00	136,08	149,69	167,65	1%	1%	1%	1%	1%	6,00	10,08	13,61	17,96	5%	8%	10%	12%	
800,00	840,00	907,20	997,92	1.117,67	4%	4%	4%	4%	4%	40,00	67,20	90,72	119,75	5%	8%	10%	12%	
3.680,00	3.864,00	4.173,12	4.590,43	5.141,28	18%	18%	18%	18%	18%	184,00	309,12	417,31	550,85	5%	8%	10%	12%	
552,00	579,60	625,97	688,56	771,19	3%	3%	3%	3%	3%	27,60	46,37	62,60	82,63	5%	8%	10%	12%	
3.128,00	3.284,40	3.547,15	3.901,87	4.370,09	16%	16%	16%	16%	16%	156,40	262,75	354,72	468,22	5%	8%	10%	12%	
719,44	755,41	815,84	897,43	1.005,12	4%	4%	4%	4%	4%	35,97	60,43	81,58	107,69	5%	8%	10%	12%	
2.408,56	2.528,99	108 2.731,31	3.004,44	3.364,97	12%	12%	12%	12%	12%	120,43	202,32	273,13	360,53	5%	8%	10%	12%	

				Análisis Financiero - Base Constante												Análisis Horizontal			
Razones				Aumento o Disminución				Porcentaje %				Razones							
2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
1,05	1,08	1,10	1,12	1.000,00	1.680,00	2.268,00	2.993,76	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	350,00	588,00	793,80	1.047,82	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	650,00	1.092,00	1.474,20	1.945,94	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	250,00	420,00	567,00	748,44	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	160,00	268,80	362,88	479,00	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	10,00	16,80	22,68	29,94	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	6,00	10,08	13,61	17,96	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	40,00	67,20	90,72	119,75	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	184,00	309,12	417,31	550,85	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	27,60	46,37	62,60	82,63	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	156,40	262,75	354,72	468,22	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	35,97	60,43	81,58	107,69	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12
1,05	1,08	1,10	1,12	120,43	202,32	273,13	360,53	5%	8%	11%	15%	1,05	1,13	1,25	1,40	1,05	1,08	1,1	1,12

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

EMPRESA GUARANDA S.A.									
ESTADO DE RESULTADOS									
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014									
EXPRESADA EN \$ AMERICANOS									
	2014		2015		2016		2017		2018
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>									
Caja	1.000,00		1.080,00		1.198,80		1.366,63		1.585,29
Caja Chica	200,00		216,00		239,76		273,33		317,06
Bancos	11.000,00		11.880,00		13.186,80		15.032,95		17.438,22
Cuentas por cobrar	5.000,00		5.400,00		5.994,00		6.833,16		7.926,47
Inventarios	6.000,00		6.480,00		7.192,80		8.199,79		9.511,76
Inversiones temporales	10.000,00		10.800,00		11.988,00		13.666,32		15.852,93
Crédito tributario	300,00		324,00		359,64		409,99		475,59
Publicidad Prepagada	500,00		540,00		599,40		683,32		792,65
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	34.000,00	8%	36.720,00	11%	40.759,20	14%	46.465,49	16%	53.899,97
<b>ACTIVOS FIJOS</b>									
<b>TANGIBLE</b>									
Terrenos	8.000,00		8.720,00		9.766,40		11.524,35		13.253,00
Edificios	15.000,00		16.350,00		18.312,00		21.608,16		24.849,38
Vehículos	2.000,00		2.180,00		2.441,60		2.881,09		3.313,25
Herramientas	900,00		981,00		1.098,72		1.296,49		1.490,96
Equipo de oficina	1.000,00		1.090,00		1.220,80		1.440,54		1.656,63
Muebles de oficina	1.200,00		1.308,00		1.464,96		1.728,65		1.987,95
Depreciación acumulada equipo de oficina	(300,00)		(327,00)		(366,24)		(432,16)		(496,99)
Depreciación acumulada muebles de oficina	(500,00)		(545,00)		(610,40)		(720,27)		(828,31)
<b>TOTAL DE ACTIVOS FIJOS TANGIBLES</b>	27.300,00	9%	29.757,00	12%	33.327,84	18%	39.326,85	15%	45.225,88

<b>INTANGIBLES</b>									
Derechos de llave	500,00		55,00		64,90		77,23		93,45
Patentes y Marcas	450,00		49,50		58,41		69,51		84,10
<b>TOTAL DE ACTIVOS FIJOS INTANGIBLES</b>	950,00	-89%	104,50	18%	123,31	19%	146,74	21%	177,55
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	62.250,00	7%	66.581,50	11%	74.210,35	16%	85.939,08	16%	99.303,40
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>									
Cuentas por pagar	1.200,00		1.344,00		1.518,72		1.746,53		2.060,90
Proveedores	800,00		896,00		1.012,48		1.164,35		1.373,94
Anticipo a Proveedores	300,00		336,00		379,68		436,63		515,23
Retenciones en la Fuente IR	300,00		336,00		379,68		436,63		515,23
Retención en la Fuente IVA	200,00		224,00		253,12		291,09		343,48
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	2.800,00	12%	3.136,00	13%	3.543,68	15%	4.075,23	18%	4.808,77
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>									
Hipotecas por pagar	3.500,00		3.955,00		4.429,60		5.138,34		6.011,85
Préstamos Bancarios Largo plazo	1.000,00		1.130,00		1.265,60		1.468,10		1.717,67
Emisión de bonos	600,00		678,00		759,36		880,86		1.030,60
Previsiones para indemnización	700,00		791,00		885,92		1.027,67		1.202,37
Operaciones pendientes	900,00		1.017,00		1.139,04		1.321,29		1.545,91
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	6.700,00	13%	7.571,00	12%	8.479,52	16%	9.836,24	17%	11.508,40
<b>TOTAL PASIVO</b>	9.500,00	13%	10.707,00	12%	12.023,20	16%	13.911,48	17%	16.317,18

<b>PATRIMONIO</b>									
Capital Social	48.251,44		50.942,01		56.860,06		65.960,14		75.976,26
Acciones pagadas	300,00		345,00		372,60		439,67		523,20
Acciones no pagadas	200,00		230,00		248,40		293,11		348,80
Utilidad de ejercicio anterior	1.000,00		1.150,00		1.242,00		1.465,56		1.744,02
Utilidad de ejercicio actual	2.408,56		2.528,99		2.731,31		3.004,44		3.364,97
Reserva Legal	100,00		115,00		124,20		146,56		174,40
Reserva Facultativa	90,00		103,50		111,78		131,90		156,96
Reserva Estatutaria	400,00		460,00		496,80		586,22		697,61
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	52.750,00	6%	55.874,50	11%	62.187,15	16%	72.027,60	15%	82.986,22
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	62.250,00	7%	66.581,50	11%	74.210,35	16%	85.939,07	16%	99.303,40

Análisis Vertical					Análisis Financiero Base Movil											
2014	2015	2016	2017	2018	Aumento o Disminución				Porcentaje %				Razones			
					2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
2,94	2,941176	2,94118	2,94118	2,9412	80,00	118,80	167,83	218,66	7	10	12	14	1,08	1,11	1,14	1,16
0,59	0,59	0,58824	0,58824	0,5882	16,00	23,76	33,57	43,73	7	10	12	14	1,08	1,11	1,14	1,16
32,35	32,35	32,3529	32,3529	32,353	880,00	1.306,80	1.846,15	2.405,27	7	10	12	14	1,08	1,11	1,14	1,16
14,71	14,71	14,7059	14,7059	14,706	400,00	594,00	839,16	1.093,31	7	10	12	14	1,08	1,11	1,14	1,16
17,65	17,65	17,6471	17,6471	17,647	480,00	712,80	1.006,99	1.311,97	7	10	12	14	1,08	1,11	1,14	1,16
29,41	66,06	29,4118	29,4118	29,412	800,00	1.188,00	1.678,32	2.186,61	7	10	12	14	1,08	1,11	1,14	1,16
0,88	0,88	0,88235	0,88235	0,8824	24,00	35,64	50,35	65,60	7	10	12	14	1,08	1,11	1,14	1,16
1,47	1,47	1,47059	1,47059	1,4706	40,00	59,40	83,92	109,33	7	10	12	14	1,08	1,11	1,14	1,16
55%	55%	55%	54%	54%	2.720,00	4.039,20	5.706,29	7.434,48	7%	10%	12%	14%	1,08	1,11	1,14	1,16
29,30	29,30	29,30	29,30	29,304	720,00	1.046,40	1.757,95	1.728,65	8	11	15	13	1,09	1,12	1,18	1,15
54,95	54,95	54,95	54,9451	54,945	1.350,00	1.962,00	3.296,16	3.241,22	8	11	15	13	1,09	1,12	1,18	1,15
7,33	7,33	7,33	7,32601	7,326	180,00	261,60	439,49	432,16	8	11	15	13	1,09	1,12	1,18	1,15
3,30	3,30	3,30	3,2967	3,2967	81,00	117,72	197,77	194,47	8	11	15	13	1,09	1,12	1,18	1,15
3,66	3,66	3,66	3,663	3,663	90,00	130,80	219,74	216,08	8	11	15	13	1,09	1,12	1,18	1,15
4,40	4,40	4,40	4,3956	4,3956	108,00	156,96	263,69	259,30	8	11	15	13	1,09	1,12	1,18	1,15
-1,10	-1,10	-1,10	-1,0989	-1,099	(27,00)	(39,24)	(65,92)	(64,82)	8	11	15	13	1,09	1,12	1,18	1,15
-1,83	-1,83	-1,83	-1,8315	-1,832	(45,00)	(65,40)	(109,87)	(108,04)	8	11	15	13	1,09	1,12	1,18	1,15
44%	45%	45%	46%	46%	2.457,00	3.570,84	5.999,01	5.899,03	8%	11%	15%	13%	1,09	1,12	1,18	1,15
52,63	52,63	52,63	52,63	52,63	(445,00)	9,90	12,33	16,22	-809	15%	16%	17%	0,11	1,18	1,19	1,21
47,37	47,37	47,37	47,37	47,368	(400,50)	8,91	11,10	14,60	-809	15%	16%	17%	0,11	1,18	1,19	1,21
2%	0%	0%	0%	0%	(845,50)	18,81	23,43	30,82	-809	15%	16%	17%	0,11	1,18	1,19	1,21
100%	100%	100%	100%	100%	4.331,50	7.628,85	11.728,73	13.364,32	7%	11%	16%	16%	1,0696	1,11	1,16	1,1555

42,86	42,86	42,86	42,86	42,857	144,00	174,72	227,81	314,38	11%	12%	13%	15%	1,12	1,13	1,15	1,18
28,57	28,57	28,57	28,57	28,571	96,00	116,48	151,87	209,58	11%	12%	13%	15%	1,12	1,13	1,15	1,18
10,71	10,71	10,71	10,71	10,714	36,00	43,68	56,95	78,59	11%	12%	13%	15%	1,12	1,13	1,15	1,18
10,71	10,71	10,71	10,71	10,714	36,00	43,68	56,95	78,59	11%	12%	13%	15%	1,12	1,13	1,15	1,18
7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	24,00	29,12	37,97	52,40	11%	12%	13%	15%	1,12	1,13	1,15	1,18
4%	5%	5%	5%	5%	336,00	407,68	531,55	733,54	11%	12%	13%	15%	1,12	1,13	1,15	1,18
52,24	52,24	52,24	52,2388	52,24	455,00	474,60	708,74	873,52	12%	11%	14%	15%	1,13	1,12	1,16	1,17
14,93	14,93	14,93	14,9254	14,93	130,00	135,60	202,50	249,58	12%	11%	14%	15%	1,13	1,12	1,16	1,17
8,96	8,96	8,96	8,95522	8,96	78,00	81,36	121,50	149,75	12%	11%	14%	15%	1,13	1,12	1,16	1,17
10,45	10,45	10,45	10,4478	10,45	91,00	94,92	141,75	174,70	12%	11%	14%	15%	1,13	1,12	1,16	1,17
13,43	13,43	13,43	13,4328	13,43	117,00	122,04	182,25	224,62	12%	11%	14%	15%	1,13	1,12	1,16	1,17
11%	11%	11%	11%	12%	871,00	908,52	1.356,72	1.672,16	12%	11%	14%	15%	1,13	1,12	1,16	1,17
15%	16%	16%	16%	16%	1.207,00	1.316,20	1.888,28	2.405,70	11%	11%	14%	15%	1,1271	1,12	1,16	1,1729
91,47	91,17	91,43	91,5762	91,553	2.690,57	5.918,05	9.100,08	10.016,12	5%	10%	14%	13%	1,0558	1,12	1,16	1,1519
0,57	0,62	0,60	0,61042	0,6305	45,00	27,60	67,07	83,54	13%	7%	15%	16%	1,15	1,08	1,18	1,19
0,38	0,41	0,40	0,40694	0,4203	30,00	18,40	44,71	55,69	13%	7%	15%	16%	1,15	1,08	1,18	1,19
1,90	2,06	2,00	2,03472	2,1016	150,00	92,00	223,56	278,46	13%	7%	15%	16%	1,15	1,08	1,18	1,19
4,57	4,53	4,39	4,17123	4,0549	120,43	202,32	273,13	360,53	5%	7%	9%	11%	1,05	1,08	1,10	1,12
0,19	0,21	0,20	0,20347	0,2102	15,00	9,20	22,36	27,85	13%	7%	15%	16%	1,15	1,08	1,18	1,19
0,17	0,19	0,18	0,18312	0,1891	13,50	8,28	20,12	25,06	13%	7%	15%	16%	1,15	1,08	1,18	1,19
0,76	0,82	0,80	0,81389	0,8406	60,00	36,80	89,42	111,38	13%	7%	15%	16%	1,15	1,08	1,18	1,19
85%	84%	84%	84%	84%	3.124,50	6.312,65	9.840,45	10.958,63	6%	10%	14%	13%	1,0592	1,11	1,16	1,1521
100%	100%	100%	100%	100%	4.331,50	7.628,85	11.728,73	13.364,33	7%	10%	14%	13%	1,0696	1,11	1,16	1,1555

Análisis Financiero - Base Constante											
Aumento o Disminución				Porcentaje %				Razones			
2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
80,00	198,80	366,63	585,29	8	20	37	59	1,08	1,20	1,37	1,59
16,00	39,76	73,33	117,06	8	20	37	59	1,08	1,20	1,37	1,59
880,00	2.186,80	4.032,95	6.438,22	8	20	37	59	1,08	1,20	1,37	1,59
400,00	994,00	1.833,16	2.926,47	8	20	37	59	1,08	1,20	1,37	1,59
480,00	1.192,80	2.199,79	3.511,76	8	20	37	59	1,08	1,20	1,37	1,59
800,00	1.988,00	3.666,32	5.852,93	8	20	37	59	1,08	1,20	1,37	1,59
24,00	59,64	109,99	175,59	8	20	37	59	1,08	1,20	1,37	1,59
40,00	99,40	183,32	292,65	8	20	37	59	1,08	1,20	1,37	1,59
2.720,00	6.759,20	12.465,49	19.899,97	8%	20%	37%	59%	1,08	1,20	1,37	1,59
720,00	1.766,40	3.524,35	5.253,00	9	22	44	66	1,09	1,12	1,18	1,15
1.350,00	3.312,00	6.608,16	9.849,38	9	22	44	66	1,09	1,12	1,18	1,15
180,00	441,60	881,09	1.313,25	9	22	44	66	1,09	1,12	1,18	1,15
81,00	198,72	396,49	590,96	9	22	44	66	1,09	1,12	1,18	1,15
90,00	220,80	440,54	656,63	9	22	44	66	1,09	1,12	1,18	1,15
108,00	264,96	528,65	787,95	9	22	44	66	1,09	1,12	1,18	1,15
(27,00)	(66,24)	(132,16)	(196,99)	9	22	44	66	1,09	1,12	1,18	1,15
(45,00)	(110,40)	(220,27)	(328,31)	9	22	44	66	1,09	1,12	1,18	1,15
2.457,00	6.027,84	12.026,85	17.925,88	9%	22%	44%	66%	1,09	1,12	1,18	1,15
(445,00)	(435,10)	(422,77)	(406,55)	-89%	-87%	-85%	-81%	0,11	1,18	1,19	1,21
(400,50)	(391,59)	(380,49)	(365,90)	-89%	-87%	-85%	-81%	0,11	1,18	1,19	1,21
(845,50)	(826,69)	(803,26)	(772,45)	-89%	-87%	-85%	-81%	0,11	1,18	1,19	1,21
4.331,50	11.960,35	23.689,08	37.053,40	7%	19%	38%	60%	1,07	1,11	1,16	1,16

144,00	318,72	546,53	860,90	12%	27%	46%	72%	1,12	1,13	1,15	1,18
96,00	212,48	364,35	573,94	12%	27%	46%	72%	1,12	1,13	1,15	1,18
36,00	79,68	136,63	215,23	12%	27%	46%	72%	1,12	1,13	1,15	1,18
36,00	79,68	136,63	215,23	12%	27%	46%	72%	1,12	1,13	1,15	1,18
24,00	53,12	91,09	143,48	12%	27%	46%	72%	1,12	1,13	1,15	1,18
336,00	743,68	1.275,23	2.008,77	12%	27%	46%	72%	1,12	1,13	1,15	1,18
455,00	929,60	1.638,34	2.511,85	13%	27%	47%	72%	1,13	1,12	1,16	1,17
130,00	265,60	468,10	717,67	13%	27%	47%	72%	1,13	1,12	1,16	1,17
78,00	159,36	280,86	430,60	13%	27%	47%	72%	1,13	1,12	1,16	1,17
91,00	185,92	327,67	502,37	13%	27%	47%	72%	1,13	1,12	1,16	1,17
117,00	239,04	421,29	645,91	13%	27%	47%	72%	1,13	1,12	1,16	1,17
871,00	1.779,52	3.136,24	4.808,40	13%	27%	47%	72%	1,13	1,12	1,16	1,17
1.207,00	2.523,20	4.411,48	6.817,18	13%	27%	46%	72%	1,13	1,12	1,16	1,17
2.690,57	8.608,62	17.708,70	27.724,82	6%	18%	37%	57%	1,06	1,12	1,16	1,15
45,00	72,60	139,67	223,20	15%	24%	47%	74%	1,15	1,08	1,18	1,19
30,00	48,40	93,11	148,80	15%	24%	47%	74%	1,15	1,08	1,18	1,19
150,00	242,00	465,56	744,02	15%	24%	47%	74%	1,15	1,08	1,18	1,19
120,43	322,75	595,88	956,41	5%	13%	25%	40%	1,05	1,08	1,10	1,12
15,00	24,20	46,56	74,40	15%	24%	47%	74%	1,15	1,08	1,18	1,19
13,50	21,78	41,90	66,96	15%	24%	47%	74%	1,15	1,08	1,18	1,19
60,00	96,80	186,22	297,61	15%	24%	47%	74%	1,15	1,08	1,18	1,19
3.124,50	9.437,15	19.277,60	30.236,22	6%	18%	37%	57%	1,06	1,11	1,16	1,15
4.331,50	11.960,35	23.689,07	37.053,40	7%	19%	38%	60%	1,07	1,11	1,16	1,16

<b>Análisis Horizontal</b>							
Aumento y/o Disminuciones				% Aumento y/o Disminuciones			
2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
80,00	118,80	167,83	218,66	7,41	9,91	12,28	13,793
16,00	23,76	33,57	43,73	7,41	9,91	12,28	13,793
880,00	1.306,80	1.846,15	2.405,27	7,41	9,91	12,28	13,793
400,00	594,00	839,16	1.093,31	7,41	9,91	12,28	13,793
480,00	712,80	1.006,99	1.311,97	7,41	9,91	12,28	13,793
800,00	1.188,00	1.678,32	2.186,61	7,41	9,91	12,28	13,793
24,00	35,64	50,35	65,60	7,41	9,91	12,28	13,793
40,00	59,40	83,92	109,33	7,41	9,91	12,28	13,793
2.720,00	4.039,20	5.706,29	7.434,48	7,41	9,91	12,28	13,793
720,00	1.046,40	1.757,95	1.728,65	8,26	10,7143	15,2542	13,043
1.350,00	1.962,00	3.296,16	3.241,22	8,26	10,7143	15,2542	13,043
180,00	261,60	439,49	432,16	8,26	10,7143	15,2542	13,043
81,00	117,72	197,77	194,47	8,26	10,7143	15,2542	13,043
90,00	130,80	219,74	216,08	8,26	10,7143	15,2542	13,043
108,00	156,96	263,69	259,30	8,26	10,7143	15,2542	13,043
-27,00	-39,24	-65,92	-64,82	8,26	10,7143	15,2542	13,043
-45,00	-65,40	-109,87	-108,04	8,26	10,7143	15,2542	13,043
2.457,00	3.570,84	5.999,01	5.899,03	8,26	10,7143	15,2542	13,043
-445,00	9,90	12,33	16,22	-809	15,2542	15,9664	17,355
-400,50	8,91	11,10	14,60	-809	15,2542	15,9664	17,355
-845,50	18,81	23,43	30,82	-809	15,2542	15,9664	17,355
4.331,50	7.628,85	11.728,73	13.364,32	6,51	10,28	13,6477	13,458
144,00	174,72	227,81	314,38	10,71	11,5044	13,0435	15,254
96,00	116,48	151,87	209,58	10,71	11,5044	13,0435	15,254
36,00	43,68	56,95	78,59	10,71	11,5044	13,0435	15,254
36,00	43,68	56,95	78,59	10,71	11,5044	13,0435	15,254
24,00	29,12	37,97	52,40	10,71	11,5044	13,0435	15,254
336,00	407,68	531,55	733,54	10,71	11,5044	13,0435	15,254

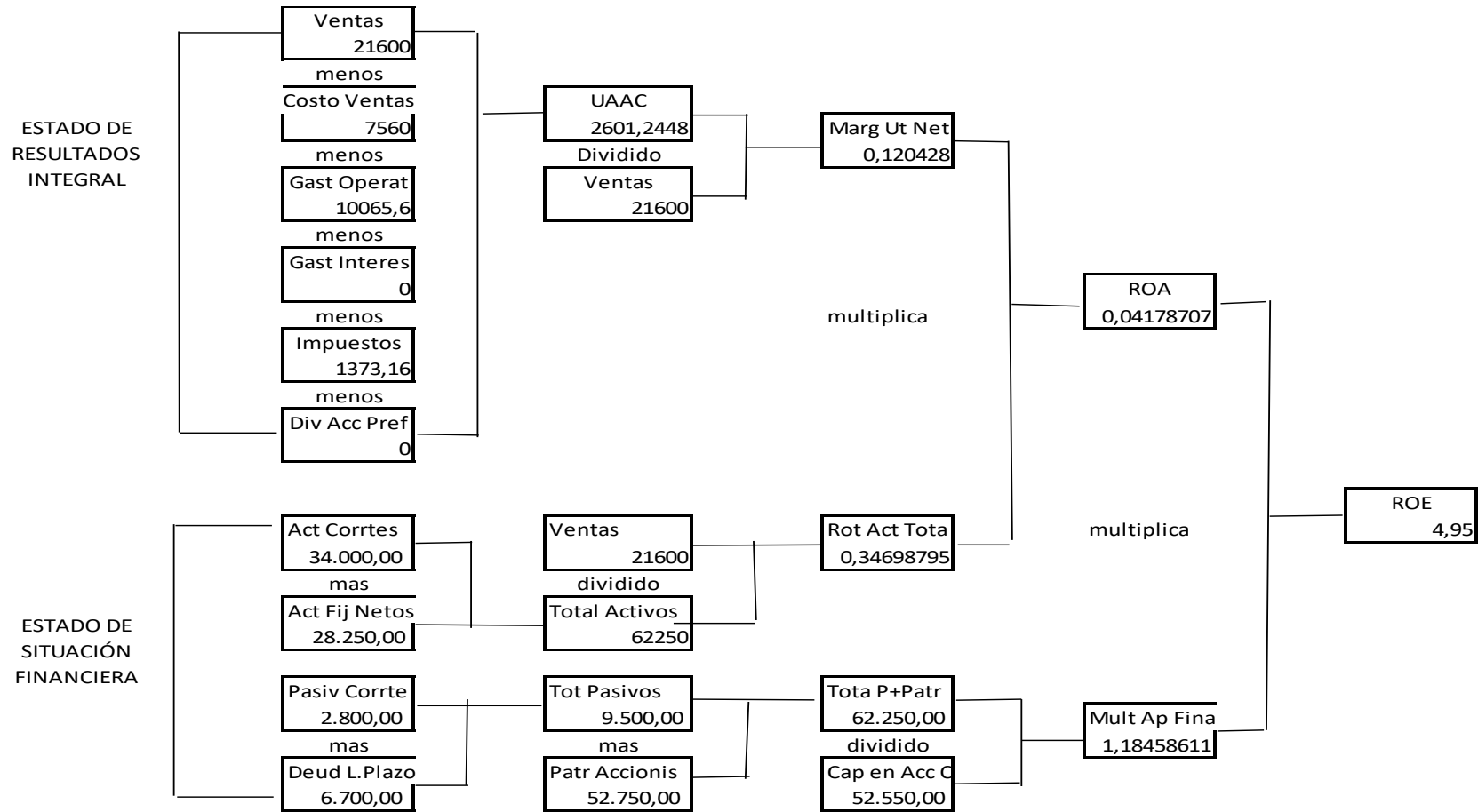
455,00	474,60	708,74	873,52	11,50	10,7143	13,7931	14,53
130,00	135,60	202,50	249,58	11,50	10,7143	13,7931	14,53
78,00	81,36	121,50	149,75	11,50	10,7143	13,7931	14,53
91,00	94,92	141,75	174,70	11,50	10,7143	13,7931	14,53
117,00	122,04	182,25	224,62	11,50	10,7143	13,7931	14,53
871,00	908,52	1.356,72	1.672,16	11,50	10,7143	13,7931	14,53
1.207,00	1.316,20	1.888,28	2.405,70	11,27	10,9472	13,5735	14,743
2.690,57	5.918,05	9.100,08	10.016,12	5,28	10,4081	13,7963	13,183
45,00	27,60	67,07	83,54	13,04	7,40741	15,2542	15,966
30,00	18,40	44,71	55,69	13,04	7,40741	15,2542	15,966
150,00	92,00	223,56	278,46	13,04	7,40741	15,2542	15,966
120,43	202,32	273,13	360,53	4,76	7,40741	9,09091	10,714
15,00	9,20	22,36	27,85	13,04	7,40741	15,2542	15,966
13,50	8,28	20,12	25,06	13,04	7,40741	15,2542	15,966
60,00	36,80	89,42	111,38	13,04	7,40741	15,2542	15,966
3.124,50	6.312,65	9.840,45	10.958,63	5,59	10,1511	13,6621	13,205
4.331,50	7.628,85	11.728,73	13.364,33	6,51	10,28	13,6477	13,458

## RAZONES FINANCIERAS DE LA PROPUESTA

RAZONES FINANCIERAS PARA MEDIAR EL DESEMPEÑO										
MARGEN DE UTILIDAD / VENTAS	=	0,12		0,12		0,12		0,12		0,12
INGRESO NETO (antes de impuesto)/ ACTIVOS TOTALES	=	0,06		0,06		0,06		0,05		0,05
RETORNO SOBRE EL ACTIVO =INGRESO NETO ACC.C/TOTAL ACTIVOS	=	0,04		0,04		0,04		0,03		0,03
UTILIDAD BRUTA SOBRE VENTAS /ACT. CORRIENTE	=	0,38		0,37		0,36		0,35		0,34
UTILIDAD NETA OPERACIONAL/ACTIVO NO CORRIENETE	=	0,13		0,13		0,12		0,12		0,11
UTILIDAD ANTES DE IMPUEST/ACTIVO Corriente	=	0,11		0,11		0,10		0,10		0,10
RAZONES FINANCIERAS PARA LA CAPACIDAD DE PAGO A CORTO PLAZO										
1. INDICE DE SOLVENCIA Y LIQUIDEZ										
RAZON CIRCUALNTE O CORRIENTE										
ACTIVOS CORRIENTES / PASIVOS CORRIENTES = # VECES	=	12		12		12		11		11
CAPITAL DE TRABAJO										
ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENETE	=	31.200,00		33.584,00		37.215,52		42.390,26		49.091,19
RELACION ENTRE EL CAPITAL DE TRABAJO Y INDICE DE SOLVENCIA										
CT= SE DISPONE		31.200,00		33.584,00		37.215,52		42.390,26		49.091,19
IS= DISPONIBLE (#VECES, PARA PAGAR DEUDAS U OBLIGACIONES)		12		12		12		11		11
RAZON RAPIDA O PRUEBA DE FUEGO O ÁCIDA										
(ACTIVOS CORRIENTES- INVENTARIOS)/ PASIVOS CORRIENTES		10		10		9		9		9

1. INDICE DE ROTACIÓN										
ROTACION DEL ACTIVO FIJO TOTAL										
VENTAS / ACTIVOS TOTALES	=	0,71		0,70		0,68		0,63		0,62
ROTACIÓN DE ACTIVOS TOTALES										
VENTAS/ ACTIVOS TOTALES	=	0,32		0,32		0,31		0,29		0,28
ROTACIÓN DEL INVENTARIO										
VENTAS/INVENTARIOS	=	3,33		3,24		3,15		3,04		2,94
ROTACIÓN DE CUENTAS POR COBRAR										
VENTAS /360DIAS= PROMEDIO POR DIAS	=	56		58		63		69		78
CUENTAS POR COBRAR/PROMEDIO DE DIAS= #DE DIAS	=	14		15		17		19		22
1. APALANCAMIENTO FINANCIERO										
DEUDA TOTAL/ACTIVOS TOTALES	=	0,15		0,16		0,16		0,16		0,16

## SISTEMA DUPONT PROPUESTA














## Anexo 8. Certificado del Urkund

### Document Information

Analyzed document	CARTAGENA ELIZABETH - PROYECTO 2022.docx (D130282551)
Submitted	2022-03-14T00:44:00.0000000
Submitted by	Jgarcia
Submitter email	jgarcia@ueb.edu.ec
Similarity	7%
Analysis address	jgarcia.ueb@analysis.orkund.com

### Sources included in the report

<b>W</b>	URL: <a href="https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/20214/1/TESIS%20GINA.pdf">https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/20214/1/TESIS%20GINA.pdf</a> Fetched: 2022-01-31T13:45:31.2530000	 1
<b>SA</b>	<b>ENSAYO 1.docx</b> Document ENSAYO 1.docx (D57408612)	 2
<b>SA</b>	<b>AF EMMA MACIAS TAREA 4 C.docx</b> Document AF EMMA MACIAS TAREA 4 C.docx (D58891654)	 1
<b>SA</b>	<b>AF DANIELA REYNA TAREA 3B sin caratula.docx</b> Document AF DANIELA REYNA TAREA 3B sin caratula.docx (D58568496)	 1
<b>SA</b>	<b>TESIS EVITA NOBLECILLA ACTUAL.docx</b> Document TESIS EVITA NOBLECILLA ACTUAL.docx (D15374104)	 2
<b>SA</b>	<b>submission.docx</b> Document submission.docx (D110133419)	 4
<b>SA</b>	<b>CAPITULO I euris m.docx</b> Document CAPITULO I euris m.docx (D58836137)	 9
<b>SA</b>	<b>TESIS EVITA NOBLECILLA ACTUAL modificada3.docx</b> Document TESIS EVITA NOBLECILLA ACTUAL modificada3.docx (D15486007)	 8
<b>SA</b>	<b>TESIS EVITA NOBLECILLA ACTUAL modificada3.docx</b> Document TESIS EVITA NOBLECILLA ACTUAL modificada3.docx (D15520895)	 1
<b>SA</b>	<b>Desarrollo del Anteproyecto 1.docx</b> Document Desarrollo del Anteproyecto 1.docx (D68164114)	 2
<b>W</b>	URL: <a href="https://cupdf.com/document/semana-1-semana-2-semana-3-semana-4-semana-5-semana-6-semana-7-semana-8-semana-9.html">https://cupdf.com/document/semana-1-semana-2-semana-3-semana-4-semana-5-semana-6-semana-7-semana-8-semana-9.html</a> Fetched: 2021-12-19T01:48:28.3270000	 1