



UNIVERSIDAD TÉCNICA DE BABAHOYO

**FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN, FINANZAS E
INFORMÁTICA**

PROCESO DE TITULACIÓN

ENERO – JUNIO 2017

EXAMEN COMPLEXIVO DE GRADO O DE FIN DE CARRERA

PRUEBA PRÁCTICA

INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERO EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TEMA:

**ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS FINANZAS DE LOTEPEC S.A. DE LA
CIUDAD DE GUAYAQUIL.**

EGRESADO:

MARCELO DARWIN RIZO MENDOZA

TUTOR:

EC. SERGIO CRISTÓBAL SUAREZ LÓPEZ, MSC.

AÑO 2017

INTRODUCCIÓN

Las empresas que se dedican a manejar proyectos inmobiliarios, en los últimos años han obtenido déficit en sus ganancias, esto se debe a la crisis o por la situación económica de muchos de los ecuatorianos, estando la compañía LOTEPEC S.A., enfocada en un sector económico medio-alto, lo que provoca que existan problemas de liquidez y falta de inversionistas para poder seguir inyectando de capital a la compañía, siendo aún esta última decisión propia de los socios.

El objetivo de este estudio de caso, es realizar un análisis financiero comparativo para poder evaluar, analizar e interpretar la posición financiera que presenta la compañía LOTEPEC S.A. dentro de los periodos fiscales 2015 – 2016, ya que es necesario conocer el crecimiento o decremento de sus utilidades, ¿cómo van sus ventas?, y así poder identificar el direccionamiento que ayuda en una toma de decisión sólida, con ello poder mejorar su progresividad y establecer una mejor liquidez en los próximos periodos de la compañía. Ya que actualmente está pasando por momentos complicados en sus finanzas, debido a muchos factores, además de la crisis también influye la tardía recuperación de su cartera que le impide cumplir con sus obligaciones y lo que trae consigo un sobreendeudamiento, pero que a su vez comparado con el 2015 ha incrementado casi solo en una cuarta parte las ganancias de la compañía con el 24,24% de utilidad, lo cual no satisface totalmente a sus dueños por la inversión generada y por el decremento en ventas del 4,84%.

Con este estudio de caso denominado “ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS FINANZAS DE LA EMPRESA LOTEPEC S.A. DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL” se pretende aportar a las posibles alternativas con que se pueda mejorar la gestión, dirección financiera de la compañía dentro del marco, que nos permite el análisis

financiero. En el desarrollo del mismo se presentarán aspectos generales tales como: Antecedentes de la compañía y el análisis de los ratios financieros, con la que podemos evaluar el estado de la misma. En las que se medirán las siguientes: razón circulante, rotación de activos totales, razón de deuda, margen de utilidad neta, rendimiento sobre patrimonio, rendimiento sobre activos, apalancamiento financiero, aparte de poder medir su rentabilidad a través del análisis DuPont.

El método empleado para el desarrollo de este caso, fue una investigación de campo la cual se desarrolló a través de entrevista, observaciones, además de conversaciones con socios y empleados, complementando dicha información con datos bibliográficos tales como libros, revistas financieras, diarios, etc.

Una de las limitaciones de la presente investigación es, que, como toda compañía es celosa con su información financiera, esta no fue la excepción debido a que por seguridad de la compañía y que dicha información caiga en manos de terceros o de la competencia directa, la información no fue proporcionada en grandes masas.

DESARROLLO

En el país debido a las variaciones cambiarias de la banca, se mantuvo por muchos años la demanda de vivienda detenida, en efecto a la escasa inversión a mediano y largo plazo. En la ciudad de Guayaquil, la clase media-alta contaba con pocas alternativas de una buena calidad de vida, donde los factores sociales como la inseguridad y falta de servicios crecían a la orden del día y las alejaban o limitaban su desarrollo.

Es ahí cuando LOTEPEC S.A., ve la oportunidad de desarrollarse en proyectos inmobiliarios dirigidos a la clase media-alta, brindándole una mejor calidad de vida a través de desarrollos privados, con clubs deportivos y sociales, áreas de servicios, etc. Contando con la experiencia para visualizar desarrollos inmobiliarios y para administrarlos en todas sus fases: planificación, construcción, promoción y ventas, legalización y financiación. (LOTEPEC, 2015)

LOTEPEC S.A. con número de Ruc: 0992306149001, es una empresa Ecuatoriana cuyos representantes legales son: Arq. Luis Valero Brando y el Ab. Jaime Del Hierro Cordero, los socios antes mencionados juntaron sus distintos conocimientos y su amplia experiencia en las áreas de: Finanzas, construcción, promoción y ventas; conocimientos y experiencia que han ganado debido a su loable esfuerzo y trabajo, ya que ellos han sido socios de los más importantes grupos inmobiliarios del Ecuador. Esta empresa es una sociedad anónima constituida el 10 de Junio del año 2003 en Ecuador, siendo inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 12 de Junio del año 2003, y es regulada por la ley de compañías con un plazo de 50 años de duración. (LOTEPEC, 2015). La compañía se encuentra ubicada en el Cantón Guayaquil en donde desarrolla sus actividades, siendo su sede en el Km 2 ½ Av. Juan Tanca Marengo y Av. Francisco de Orellana, Centro Comercial Dicentro, oficina 19, cuenta aproximadamente con 27

empleados para el desarrollo de sus actividades. El Ab. Jaime del Hierro gerente general de la compañía afirma “somos pioneros en mejorar la calidad de vida de nuestros clientes, a través de la compra del activo más importante de la misma, diferenciándonos de la competencia por que nuestras urbanizaciones se encuentran todas al pie de la carretera, con una misma estructuración, todas con áreas de esparcimiento, buenos acabados en las viviendas, fachadas modernas, ambientes amplios, diversos modelos de casa, etc.” proyectos que son diseñados y construidos para satisfacer las necesidades de sus compradores, esto se lo comprueba gracias a su filosofía de trabajo que está alineada al propósito con la cual fue creada y con los cuales ya se mantiene por más de 13 años en el mercado.

La economía juega un papel importante en la adquisición de una vivienda en la situación actual que nos encontramos, este como tal está ligado a la inflación que se maneja en el país, ya que es de esa manera que se pueden decidir los valores, los descuentos y las posibles ofertas que se manejan en la compañía para captar ventas, a continuación se presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años de información publicada del Banco central del Ecuador

Tabla 1: INFLACIÓN

Índice de 31 de diciembre:	Inflación Anual
2016	3.38%
2015	3.67%
2014	2.70%

Fuente: BCE

Elaborado: Marcelo Rizo Mendoza

Las finanzas se definen como el arte y la ciencia de administrar el dinero. (...) En el contexto de una empresa, las finanzas implican el mismo tipo de decisiones: cómo incrementar el dinero de los inversionistas, cómo invertir el dinero para obtener una utilidad, y de qué modo conviene reinvertir las ganancias de la empresa o distribuirlas entre los inversionistas. (Gitman & Zutter, 2012, pág. 3)

Es decir, las finanzas son el principal elemento de una vida empresarial activa, para poder evaluar y conocer todos los aspectos que interactúen con los movimientos económicos y transaccionales de la empresa, de acuerdo a la información que brindan las finanzas, se podrá visualizar como está y hacia dónde se dirige la compañía; donde dicha información sirve para la buena toma de decisiones, y poder cumplir con metas, objetivos trazados, minimizando posibles riesgos a futuros.

Si consideráramos varias metas financieras posibles, podríamos pensar en algunas de las siguientes: Sobrevivir, Evitar las dificultades financieras y las quiebras, derrotar a la competencia, maximizar las ventas o la participación de mercado, minimizar los costos, maximizar las utilidades, y mantener un crecimiento uniforme de las utilidades. (Ross, Westerfield, & Jaffe, 2012, pág. 11)

Es decir, rendir y hacer todo lo posible para poder desarrollarse en el mercado, con el mayor éxito correspondiente, siendo una de las metas primordiales de toda compañía maximizar sus utilidades y así ir mejorando cada día en su liquidez. Como afirman Ross, Westerfield, & Jaffe(2012) “La liquidez se refiere a la facilidad y rapidez con que los activos se pueden convertir en efectivo” (pág. 21). Efectivo por el cual se puede pagar deudas de forma rápida y a corto plazo, siendo eje primordial para tomar buenas decisiones financieras.

Es allí que LOTEPEC S.A. por el momento tiene una disyuntiva, ya que uno de sus inconvenientes es que no posee aporte de inversionistas, siendo el aporte único el de sus 2 socios que actualmente lideran la compañía, uno con el 52% y el otro con 48%, desarrollando el rol de gerente general y presidente de la misma, es decir, no hay inversionistas externos que inyecte capital a la compañía, entrando en conciencia que no están ganando como años anteriores, ya que llevan años posesionados en el mercado, y esta vendría a ser unas de sus fallas principales en las finanzas actualmente.

A partir de la crisis que se desarrolla en el país, debido en gran parte a él anuncio sobre los proyectos de plusvalía y ley de herencia, que se traduce en la caída de demandas de las casas, debido a que la población tiene miedo de invertir en una vivienda y según las nuevas leyes estas afecte a sus patrimonios, lo que explica por qué han bajado sus ventas aproximadamente con un 40% mensual de la compañía LOTEPEC S.A., es decir el proceso es lento, pero poco a poco se espera que gane aceleración.

Lo que ha acontecido como aliciente para que se den un cierto tipo de decisiones, como el despido de empleados, contando para el desarrollo de este caso a un término de 24 empleados, la razón, a más de la falta de inversión es también la situación económica actual que se desarrolla en el país, y la crisis del sector inmobiliario que afecta en gran parte que las personas puedan obtener una vivienda de clase media- alta.

Las viviendas que ofrece LOTEPEC S.A. van desde la cantidad de \$150.000 a \$180.000, estableciéndose en un mercado de clase económicamente media-alta, alta siendo este un mercado bastante reducido, y exquisito lo que hace que tenga menor dinamismo que el de los mercados inferiores, actualmente maneja solo 1 urbanización, más el alquiler de un complejo de oficinas que están en venta, pero que se desarrolla el alquiler, mientras exista un comprador de las mismas. Según las Normas Internacionales

de Información Financiera(2016)”Una entidad clasificará a un activo no corriente como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.”(pág. 2). Lo que se debería reflejar en los estados financieros de la compañía, cosa que para el análisis de la misma no se encontró tal rubro, encontrando solo así PPE (propiedad, planta y equipo) y otros activos.

El proceso de la aprobación de ventas, va más allá de revisar la documentación básica en el buró de crédito, analizar sus ingresos y egresos, calificándole en tres rangos (a-b-c), de ahí se determina el plan de pago que se le dará al interesado, por lo general esto es alrededor de 24 meses, debiendo tener para el lapso de tiempo estipulado el 20% de la deuda contraída cancelada en su totalidad, siendo este monto parte de la entrada de la vivienda y luego del mismo pasaría el préstamo del BIESS o de la banca privada a cancelar en totalidad el valor de la vivienda. Ya que ante la falta de efectivo el acceso al crédito es una de las mejores soluciones para el mercado inmobiliario, siendo fundamental para medir la evolución del mercado ya que a mayor porcentaje de créditos se provee que existan más ventas de viviendas.

Es decir que cada proyecto que promueve la compañía LOTEPEC S.A. se constituye en un fideicomiso inmobiliario, donde se aporta el terreno, capital y este patrimonio autónomo sirve de garantía. Ya en la compañía LOTEPEC S.A., hace la gerencia del proyecto, esto quiere decir, dirige la promoción, las ventas, las cobranzas, etc. (Patrick, 2015)

El Fideicomiso Inmobiliario tiene por objeto, desarrollar proyectos inmobiliarios y administrar los recursos, que para dicha finalidad se reciban, sea que estos provengan de

aportes de los promotores, reservas, promesas de compra – venta, ventas, créditos, contratos de administración, etc. (Yáñez Ibarra, 2013, pág. 32)

Es decir una empresa inmobiliaria se dedica a la venta o alquiler de viviendas y en algunos casos a la administración de las mismas, funcionando como intermediario entre el cliente y el propietario, y a su vez tiene como labor la compra de terrenos con la finalidad de venderlos, la compra de inmuebles y alquiler de los mismos, y teniendo en cuenta que a todas las empresas inmobiliarias no se las puede generalizar bajo una misma línea, ya que cada una se puede dedicar a objetivos distintos tales como se las puede clasificar en: Promotoras inmobiliarias, constructoras inmobiliarias, y agencias inmobiliarias, cumpliendo LOTEPEC S.A. el rol de una promotora inmobiliaria dedicándose primordialmente a la venta de casa en urbanizaciones de gran renombre y teniendo a su lado aliados que ayudan para este proceso, como constructoras y administradoras de fondos.

Las cuentas por cobrar son mes a mes, de existir retrasos en las cuotas a partir de 3 meses, se generará una resciliación, que puede generarla el cliente por situación económica o por diferentes motivos: Que no pueda cancelar la compra efectuada o que la compañía vea que está endeudado mucho y le enviaría la resciliación. Estableciendo como resciliación al modo de extinguir con las obligaciones por ambas partes para dejarlo sin efecto, con consentimiento mutuo en todas sus partes. Devolviendo el dinero al cliente de acuerdo al contrato firmado y penalizando al mismo con un porcentaje del valor de la vivienda o de la entrada de la misma, cuyo porcentaje se negocia entre el cliente y el gerente general aun estando estipulado en el contrato por el 15% de la vivienda construida, si esta está edificada en su totalidad.

Los propietarios de un negocio tienen interés en conocer, qué tan bien funciona y que perspectivas tendrá a futuro, para determinar si su inversión está bien utilizada o si es mejor destinar sus recursos a otra actividad más productiva. El objetivo primordial de los dueños de un negocio es obtener el mayor rendimiento por sus inversiones con el menor riesgo. (Bravo Santillán, Lambreton Torres, & Marquez Gonzalez, 2007, pág. 78)

Es así que el análisis financiero es de prioridad para poder descubrir y presentar a las personas interesadas en la compañía; cómo va entorno a sus ganancias, si se mantiene y como estará para futuras inyecciones de capital. Los inversionistas y los acreedores no pueden evaluar una compañía examinando tan solo un año de datos. Esta es la causa por la cual la mayoría de los estados financieros cubren al menos dos periodos. (HORNGREN, Contabilidad. Octava edición, 2010)

Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad. El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, el rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que les han sido confiados. (Normas Internacionales de Información Financiera, 2006, pág. 2)

Dentro de los proyectos inmobiliarios se presentan numerosos cambios, estos debido a su oferta y demanda, que son producidos por ciertos factores del entorno tales como: la economía del país, los cambios en los hábitos de cada persona, necesidades y requerimientos que tiene el comprador de la vivienda, y hasta tiene mucho que ver con el comportamiento de la competencia. Ya que estas pueden mostrar más estrategias para

acelerar sus ventas como: Disminuir los valores de las casas o implementando ofertas de viviendas con rangos similares, pero a más bajos precios, lo que podría ser un factor considerable sobre las bajas ventas en la compañía LOTEPEC S.A.

Por tal motivo es muy importante tener en claro y saber identificar las tendencias, comportamientos del mercado actual y los posibles que ocurriesen en el futuro, para mediante el cual, se adopten nuevos enfoques, para así cambiar el accionar y poder afrontar los nuevos retos que se presentan en el ambiente laboral, captando mayor número de ventas. Como afirma el asesor inmobiliario Lozano (2016) “Creo firmemente que en toda crisis nacen oportunidades. Eventualmente los precios caerán y serán más realistas ante la situación del mercado. Y en ese momento habrá quienes necesiten un lugar para vivir y puedan hacerlo con esos precios actualizados”.

Una de las partes primordiales para conocer cómo se encuentra la empresa es el análisis horizontal, y como afirman los autores Horngren, Harrison Jr, & Oliver(2010) “El análisis horizontal proporciona una comparación año con año acerca del desempeño de una compañía en diferentes periodos.”(pág. 746).

Del análisis horizontal realizado al estado de resultados de LOTEPEC S.A. de los años 2015 y 2016 los resultados son los siguientes:

La compañía obtuvo para el término del periodo fiscal del 2015 una cifra de \$1.196.046 y para el año 2016 obtuvo valores de \$1.138.114 teniendo una diferencia de \$57.932 dando a entender que ha tenido un decremento del 4,84% en sus servicios brindados en los periodos analizados, debido a la poca demanda de venta de viviendas y a su vez en el 2016 se incrementó el valor de ingresos por comisiones como contraprestación de servicios realizados a un 100% con \$224.938 ya que en el 2015 no existió este rubro, debido a que la empresa en la actualidad tramita toda la documentación

legal de las viviendas, siendo este parte de los nuevos ingresos de la compañía. Apreciando así, a más de que sus ventas disminuyeron, la compañía busco métodos para poder generar otros ingresos.

En lo que consiste a los gastos de administración estos han incrementado un 17,18% con una diferencia monetaria de \$197.690 por concepto varios tales como: asesorías, gastos de oficina, depreciaciones, sueldos, etc., siendo los rubros del 2015 \$1.150.672 y al 2016 \$1.348.362, siendo estos uno de los más altos rubros existenciales en el estado de resultados integral, valores que casi alcanzan a los mismos ingresos de la compañía, y puede generar algún problema a futuro.

Dentro de los costos financieros que son dirigidos a la obtención de fondos de la compañía, mantiene una diferencia de \$3.238 siendo un 150.04% de incremento ya que en comparación con los valores de 2015 fueron de \$2.158 y en el 2016 \$5.396, este último año tal es el caso, es mucho más superior, seguido encontramos la cuenta otros ingresos que está duplicando con un 203,03% cuya diferencia monetaria es de \$57.152 en sus otras formas de ingresos, teniendo en el 2015 \$28.149 y en el 2016 \$85.301 ingresos que no estando ligados a la principal operación de la compañía son realizados normalmente.

En el gasto por concepto de impuesto a la renta se encuentra el 54,30%, con una diferencia de \$12.217 lo que quiere decir que aumentó en la comparación correspondiente del 2015 y 2016 teniendo en este rubro \$22.501 y \$34.718 respectivamente y de esa manera se obtiene solo un incremento de 24,24% de utilidad neta, comparando el 2015 con \$48.864 y en el 2016 con \$60.709 cuya diferencia marcada es de \$11.845 que para el aporte e inversión de los socios no está siendo muy rentable, es decir determinando al 100% la utilidad neta ascendió casi en una cuarta parte.

La compañía LOTEPEC S.A. consta de un patrimonio hasta el año 2016 de \$741.080 al revisar la Estructura Financiera de la Empresa se podrá ver, cómo está la demanda comercial y sus respectiva ganancias, para lo cual es de primordial importancia aplicar un análisis financiero. Ya que a simple vista se puede decir que sus activos al igual que sus pasivos han decrecido, pero encontrando incrementos en las cuentas de deudas y cuentas por cobrar al igual que en las cuentas por pagar y no obstante en la cuenta de préstamos y otros activos estas han bajado en cierta cantidad, saliendo a relucir que las cuentas antes mencionadas son las que poseen los más altos rubros en el estado de situación financiera.

De igual forma afirma HORNGREN(2010) que “el análisis vertical de un estado financiero muestra la relación de cada partida con su monto de base, el cual es la cifra de 100%” (pág. 749). Teniendo así que los activos corrientes corresponden al 32% y 28% de los activos totales, lo que significa que a pesar de haber incrementado un 4% en el último año este no es tan considerable para representar una buena rentabilidad. Uno de los más altos rubros que encontramos en el activo, es la cuenta de nombre otros activos que consiste en gran cantidad de las obras en ejecución a terceros con el 68% y 72% para el 2016 y 2015 respectivamente y los pasivos totales cubren el 57,22% y 70,46% y el capital contable de los accionistas constituye el 42,78% y 29,54% de la totalidad de sus activos. La mayoría del pasivo, son deudas y obligaciones que ha contraído la compañía, y entre menos sean los pasivos más fuerte será la compañía y entre mayor sea el patrimonio la empresa tiene una buena solidez, no obstante la empresa no cumple con un estándar ideal de la estructura financiera, ya que el pasivo está demasiado elevado, lo ideal es que los activos sean financiados en gran proporción por los socios.

La aplicación de un análisis financiero, mediante el cálculo de los conocidos ratios, es importante para poder determinar este caso y saber cómo se encuentra la compañía

LOTEPEC S.A. y con ello obtener una visión más clara de la situación actual de la misma, el cual netamente consiste en el estudio de los estados financieros y con ello poder descubrir las áreas más críticas y en que está fallando la compañía, de esa forma una vez conociendo el o los fallos poder permitir la toma de decisiones para la solución o realizar las acciones correctivas del caso.

Con la aplicación de estas razones financieras en los estados de la compañía LOTEPEC S.A., se indicara cuál es la solvencia, liquidez de sus finanzas de los años 2015 y 2016, como esta, si ha venido cambiado, si ha generado un incremento o decremento en la comparación de sus finanzas. Las razones financieras son indicadores utilizados en el mundo de las finanzas, para medir o cuantificar la realidad económica y financiera de una empresa o unidad evaluada, y su capacidad para asumir las diferentes obligaciones a que se haga cargo para poder desarrollar su objeto social. (Gerencie.com, s.f.)

La información que se resume en los estados financieros, que proviene del manejo de la contabilidad, debe ser interpretada para de esa manera comprender el estado en el que se encuentra la empresa al momento que tal información fue consolidada, y para poder analizarla existen una serie de indicadores que permiten analizar las partes que componen la estructura financiera de la compañía, es decir las razones financieras permiten realizar comparativas entre varios periodos contables de la compañía, así poder enterarse cuál ha sido el comportamiento en el lapso de tiempo que se calcula y poder determinar cualquier decisión importante en pro de mejoras, correctivos y beneficio de la compañía.

Según los autores Gitman y Zutter, el análisis de las razones de los estados financieros de una empresa es importante para los accionistas, acreedores y la propia administración de la compañía. Los accionistas actuales y potenciales, se interesan en los niveles presentes, futuros del riesgo y rendimiento de la empresa, que afectan directamente el

precio de las acciones. Los acreedores se interesan principalmente en la liquidez a corto plazo de la empresa, así como en su capacidad para realizar el pago de los intereses y el principal. Un interés secundario para los acreedores es la rentabilidad de la empresa, ya que desean tener la seguridad de que esta se encuentra sana. La administración, al igual que los accionistas, se interesa en todos los aspectos de la situación financiera de la compañía y trata de generar razones financieras que sean favorables para los dueños y acreedores. Además, la administración usa las razones para supervisar el desempeño de la empresa de un periodo a otro. (Gitman & Zutter, 2012, pág. 61)

Es decir que las razones financieras ayudaran a la comparación de un periodo en específico analizando así su estado actual y pasado de LOTEPEC S.A., a través de las cuales se podrá descubrir los niveles de sus finanzas. Los principales ratios para el estudio financiero aplicados en este caso serán los básicos y fundamentales proporcionados por la superintendencia de compañías del Ecuador como: El de liquidez, rotación de activos totales, razón de endeudamiento, margen de utilidad neta, rendimiento sobre patrimonio y rotación de cuentas por cobrar.

Entre los indicadores tenemos la razón de liquidez, con la que se comenzará el estudio de este caso, que determinara la solvencia de los activos corrientes de la compañía para los pasivos corrientes, es así que se toma del estado de situación financiera de los 2 periodos 2016- 2015 el valor de sus activos corrientes es de \$555.085 y \$489.072 respectivamente para cada año, dividiéndolo para los pasivos corriente \$763.396 y \$675.139 dando como razón de liquidez inmediata de 0,73 y 0,72 centavos en activos circulantes por cada dólar en pasivos circulantes, lo se puede mencionar que por cada dólar de deuda que posee tiene en el año 2016 0,73 centavos y 0,72 centavos en el año 2015 para enfrentar sus obligaciones a corto plazo, obteniendo un capital de trabajo

negativo ya que este es menor de 1, es decir su capacidad para poder pagar deuda a corto plazo es baja.

Sobre la razón de deuda esta indica la proporción de terceras personas que se usan para generar ganancias, siendo entre más alta la razón, mayor será el grado de endeudamiento por parte de los acreedores, instituciones financieras o proveedores. Los factores a utilizar son: pasivos totales con cifras de \$991.287 , \$1.249.163 sobre los activos totales \$1.732.367 , \$1.772.799 de los años 2016 y 2015, lo que comprueba que los acreedores son dueños del 57,22% y 70,46% de la compañía respectivamente y por complemento el restante del porcentaje lo invertido por parte de la compañía para el 2016 es del 42,78% y el 29,54% para el 2015, lo que realmente no es favorable para la compañía ya que se financia con dinero ajeno y no propio.

La rotación de las cuentas por cobrar son las que miden los movimiento de las cuentas por cobrar, y a su vez el valor indica las veces en el año que los créditos otorgados por ventas fueron recuperadas, es así que los rubros a evaluar son Ventas dividido para Cuentas por cobrar obteniendo en el 2016 el valor de \$1.138.114 dividido para la cantidad de \$487.614 generando como resultado 2,33 veces y para el año 2015 se obtiene la cantidad de \$1.196.046 dividido para los \$348.407 se genera así el 3,43 veces, lo que nos indica que los clientes no están pagando oportunamente sus deudas contraídas, ya que gira en un 2,33 veces para el 2016 y para el 2015 3,43 veces en un promedio de tiempo de un año. Se puede analizar que en vez de mejorar el tiempo en recuperar sus ventas, para el año 2016 se está tardando aún más de lo que se tardó en el año 2015, lo que manifiesta que la compañía debe tener más cuidado en el control del dinero que le adeudan por motivo de las compras de la viviendas.

Periodo promedio de cobro, esta razón financiera mide el grado de liquidez en días, es decir indica el número promedio de días con que las cuentas por cobrar están circulando, lo que indica que es el tiempo que se demora en hacerse efectivo, este ratio se calcula entre las cuentas por cobrar multiplicado para 365 y el resultado de la operación antes mencionada se divide para las ventas, es así que dividimos \$1.138.114 entre \$1.732.367 para el año 2016 y se obtiene un factor de 156 días de lentitud de cartera y en el año 2015 dividimos \$1.196.046 entre \$1.772.799 donde muestra un resultado de 106 días de periodo promedio de cobro, lo que nos dice que se está tardando en hacer efectivo su dinero y que para el 2016 aumentó considerablemente en 50 días su periodo promedio de cobro en diferencia al año anterior , por lo que la compañía tendrá que revisar sus políticas de cobro para poder disminuir este periodo de cobranzas.

Rendimiento sobre patrimonio, en este ratio se evalúa el crecimiento de las ganancias, teniendo así como fórmula la utilidad neta entre el patrimonio, es decir si se calcula la utilidad de \$60.709 y el patrimonio \$741.080 lo que corresponde al 8,19% del patrimonio en el año 2016, esto informa que se obtuvo un rendimiento de inversión de 0,08 centavos por cada dólar de ventas y a su vez en el 2015 la utilidad neta es de \$48.864 sobre el patrimonio \$523.636 lo que corresponde al 9,33% del patrimonio en el año 2015, esto quiere decir que se obtuvo un rendimiento de inversión de 0,09 centavos por cada dólar de ventas atribuidos en el periodo fiscal ya mencionado, comparando estos periodos en el 2016 bajo 0,01 centavo que por cada dólar de venta la perdida pasa a ser considerable.

Rendimiento sobre activos, esta razón muestra que tan eficiente es la compañía para generar utilidades con los activos disponibles, en este rubro los parámetros a considerar son utilidad neta dividido para activos totales es decir en el 2016 la utilidad neta es de \$60.709 y en el 2015 de \$48.864 dividido para activos totales en el 2016 es de \$1.732.267 y en el 2015 de \$1.772.799, en este indicador se puede comprender que la utilidad en el

2016 es de 0,04%, lo que quiere decir que por cada dólar invertido en el activo total generó \$ 0,04 centavos de utilidad para el año 2016, y para el año 2015 la utilidad fue del 0,03%, lo que quiere decir que por cada dólar invertido en el activo total generó \$ 0,03 centavos, lo que nos indica que LOTEPEC S.A. produce utilidades que no son tan rentables desde la capacidad de la producción de sus activos, independientemente que el financiamiento sea con capital ajeno o propio, los porcentajes antes mencionados están muy bajos, aunque en el 2016 este incrementa en poca proporción.

Una de las grandes herramientas de la evaluación financiera de una compañía es el análisis DuPont ya que nos permite realizar un análisis de los procesos en marcha, y conocer su apalancamiento financiero. Determinando así como la empresa está obteniendo su rentabilidad y así identificar sus puntos débiles y fuertes. El sistema de análisis DuPont se utiliza para analizar minuciosamente los estados financieros de la empresa y evaluar su situación financiera. Resume el estado de pérdidas y ganancias y el balance general en dos medidas de rentabilidad: el rendimiento sobre los activos totales (RSA) y el rendimiento sobre el patrimonio (RSP). (Gitman & Zutter, 2012, pág. 82)

El análisis DuPont refleja el resumen de lo analizado conforme a los ratios o razones financieras, que sirve para mostrar las relaciones que existen entre los rendimientos sobre la acciones, los activos totales y el oportuno margen de utilidad neta, lo que permite corroborar si existe o no una situación financiera favorable en la compañía, así como mostrarnos los niveles de eficiencia y eficacia con la que se maneja la empresa LOTEPEC S.A., de los cuales se utilizan: eficiencia, MUN; eficacia, RAT; y el apalancamiento o multiplicador patrimonial.

El margen de utilidad neta marca la diferencia entre los ingresos y los gastos que estuvieron mediante un ejercicio fiscal, para la cual se debe emplear la fórmula de utilidad

neta dividida para las ventas y así determinar la eficacia con la cual se está desarrollando la actividad comercial, los factores a considerar para este ratio son utilidad neta para ventas obteniendo los siguientes valores en el 2016, \$60.709 dividido para \$1.732.367 y en el 2015 \$48.864 dividido para \$1.196.046 ,quedando para el 2016 0,045 y para el 2015 0,041. El margen de utilidad neta corresponde al 4% de las ventas netas, lo que quiere decir que por cada dólar de venta se generan 0,04 centavos para el año 2016 y 2015, manteniéndose de igual forma para los dos años evaluados.

En relación al ratio de rotación de activos totales este muestra la eficiencia de LOTEPEC S.A. para generar ventas, tomando en cuenta del estado de resultados, las ventas son de \$1.363.052 y \$1.196.046 de los años 2016 y 2015 correspondientemente para así dividirlo con el total de activos del estado de situación financiera con las cantidades monetarias de \$1.732.367 y \$1.772.799 obteniendo de esta razón, que la empresa tiene una capacidad de rotar 0,79 veces para el 2016 y 0,67 veces para el 2015, con respecto al volumen determinado de activos en sus operaciones. Lo que quiere decir que para el 2016 incrementó el grado de eficiencia en comparación con el año anterior en el uso de sus activos para generar ventas.

Apalancamiento financiero o multiplicador de patrimonio es un mecanismo que sirve para aumentar la cantidad de dinero que se destina a una inversión, su fórmula se deriva de activo total dividido para patrimonio, en el 2016 los valores son de \$1.732.367 divididos para \$741.080 y en el 2015 sumó \$1.772.799 divididos para \$523.636, dando como resultado 2,34 veces para el año 2016 y para el año 2015 un 3,39 veces, lo que quiere decir que para el año 2016 la compañía ha tenido un decremento, debido a que su patrimonio creció en el año antes mencionado.

Es así que aplicando el análisis DuPont se utiliza la fórmula de $MUN * RAT *$ multiplicador del capital, y será aplicada para ver qué tan rentable fue considerada en cada uno de sus periodos analizados:

Obtenemos lo siguiente en el año 2016:

$MUN (0,04) * RAT (0,79) *$ multiplicador del capital (2,34) dando como resultado a esta operación como índice DuPont una rentabilidad de: 0,08%

Según el análisis DuPont la empresa LOTEPEC S.A., mantiene una rentabilidad del 0,08% lo que manifiesta que la autonomía le corresponde a terceras personas lo que está siendo proveniente por el 133,76% generada de la fórmula pasivo sobre patrimonio, llevándose la mayor parte ya que como empresa o autonomía propia solo obtiene el 33,76%, a su vez mostrándonos que la eficacia se encuentra por debajo con un 0,04% siendo la eficiencia de 0,79% generando así un riesgo en mínima parte para la compañía

De igual forma aplicamos lo siguiente en el año 2015:

$MUN (0,04) * RAT (0,67) *$ multiplicador del capital (3,39) dando como resultado a esta operación como índice DuPont de rentabilidad de: 0,09%

Según el análisis DuPont la empresa LOTEPEC SA, mantiene una rentabilidad del 0,09% lo que manifiesta que la autonomía le corresponde a terceras personas lo que está siendo proveniente por el 238,55% llevándose la mayor parte ya que como empresa o autonomía propia solo obtiene el 138,55%, a su vez mostrándonos que la eficacia se encuentra por debajo con un 0,04% siendo la eficiencia de 0,67% generando así un riesgo en mínima parte para la compañía. Cifras que del 2015 al 2016 han mejorado no en gran medida pero que se han dado paso para que la compañía no esté tan endeudada con terceras personas o acreedores.

Conclusiones

Aplicar los ratios financieros permite a la compañía LOTEPEC S.A. conocer como está funcionando la compañía, lo que nos permitió conocer que durante su actividad económica de los periodos fiscales 2015 – 2016 posee un grado de endeudamiento mayor al 55% con terceras personas lo que conlleva que las utilidades no sean tan rentable como se desea, pese a que ha venido bajando este porcentaje ya que para el año 2015 estaba por encima del 70%. Siendo dueños solo de la diferencia que queda como utilidad mínima para la compañía. Aunque no mantiene una buena liquidez en los años analizados 2015 y 2016 debido a que solo tiene 0,72 y 0,73 centavos en pasivos circulantes para cancelar sus deudas, de tal manera que no puede cumplir fácilmente al 100% con sus obligaciones a corto plazo, aun tomando en cuenta que se financia mucho por terceras personas.

En su rotación de cartera en el 2015 rota 3,43 veces para convertirse en efectivo y para el 2016 2,33 veces, lo que quiere decir que tiene 106 días en 2015 y elevándose aún más en 156 en días para el 2016 para que se transforme en efectivo dichas cuentas lo que es poco estable debido a su demora lo que ocasiona que se endeude más con terceras personas

Las ventas han disminuido para el último año evaluado, no obstante por otros ingresos que ha llevado a cabo la compañía en este último periodo ha incrementado sus ingresos, aun estableciendo que la rentabilidad de la compañía es baja donde el año 2015 fue del 0,09% y en el año 2016 el 0,08 disminuyendo así en el último año debido a sus ventas bajas y deudas contraídas y las ganancias o utilidad neta son de 24,24%, con una diferencia de \$11.845 comparando el 2015 con el 2016, utilidad que por parte de los directivos no se encuentran conforme ya que solo manejan el 4% de las ventas, es decir solo posee 0,04 centavos de dólar de ganancias.

Bibliografía

- Bravo Santillán, M., Lambreton Torres, V., & Marquez Gonzalez, H. (2007). *Introducción a las Finanzas*. Mexico: Pearson.
- Gerencie.com. (s.f.). *gerencie*. Obtenido de <https://www.gerencie.com/razones-financieras.html>
- Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2012). *Principios de la administracion financiera*. Mexico: Pearson.
- Graw-Hill, A. R. (2012).
- HORNGREN, C. T. (2012). *Contabilidad. Octava edición*. Mexico: Cámara Nacional de la Industria Editorial Mexicana.
- Horngren, C., Harrison Jr, W., & Oliver, S. (2010). *Contabilidad*. México: Cámara Nacional de la Industria Editorial Mexicana.
- J.Gitman, L. (2007).
- Ley de compañías. (2008). *RESOLUCIÓN No. SC.SG.DRS.G.11.02 LEY DE COMPAÑIAS*.
- LOTEPEC. (2015). *Lotepec S.A*. Recuperado el 15 de 03 de 2017, de Lotepec S.A: <http://lotepec.com/lotepec-promtora-inmobiliaria.html>
- Lozano , G. (17 de Mayo de 2016). *Casa venta guayaquil*. Obtenido de <http://www.casaventaguayaquil.com/2016/05/la-situacion-en-el-mercado-inmobiliario.html>
- Normas Internacionales de Información Financiera. (2006). *Nic 1, presentación de estados financieros*. Londres.
- Normas Internacionales de Información Financiera. (2016). *NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas*. Londres.
- Patrick, R. S.-R. (2015). *Repositorio Digital UCSG*. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/3338?mode=full>
- Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jaffe, J. F. (2012). *Finanzas corporativas*. (McGraw-Hill, Ed.) MEXICO,DF: MCGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V. Obtenido de fundamentos de finanzas: <http://biblio3.url.edu.gt/Publi/Libros/2013/FundamentosFinanzasC/01.pdf>
- Ross, S., Westerfield, R., & Jaffe, J. (2012). *Finanzas Corporativas*. Mexico,DF: MCGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Yáñez Ibarra, C. (2013). *Repositorio UCE*. Obtenido de TRATAMIENTO JURÍDICO SOBRE LA APLICACIÓN DEL FIDEICOMISO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL ECUATORIANA: <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/3226/1/T-UC-0013-Ab-114.pdf>

ANEXOS

Anexo A. RATIOS FINANCIEROS

AÑO	INDICADORES TÉCNICOS	FÓRMULA
	Liquidez Corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente
2016	<u>\$555.085</u>	0,73
	\$763.396	
2015	<u>\$489.072</u>	0,72
	\$675.139	

AÑO	INDICADORES TÉCNICOS	FÓRMULA
	Razón de endeudamiento	Pasivo Total / Activo Total
2016	<u>\$991.287</u>	57,22%
	\$1.732.367	
2015	<u>\$1.249.163</u>	70,46%
	\$1.772.799	

AÑO	INDICADORES TÉCNICOS	FÓRMULA
	Rotación de Cuentas por cobrar	Ventas / Cuentas por Cobrar
2016	<u>\$1.138.114</u>	2,33
	\$487.614	
2015	<u>\$1.196.046</u>	3,43
	\$348.407	

AÑO	INDICADORES TÉCNICOS	FÓRMULA
	Período promedio de cobranza	(Cuentas por Cobrar * 365) / Ventas
2016	<u>\$177.979.110</u>	156
	\$1.138.114	
2015	<u>\$127.168.555</u>	106
	\$1.196.046	

AÑO	INDICADORES TÉCNICOS	FÓRMULA
		Rendimiento sobre Activos
2016	<u>\$60.709</u>	3,50%
	\$1.732.367	
2015	<u>\$48.864</u>	2,76%
	\$1.772.799	

AÑO	INDICADORES TÉCNICOS	FÓRMULA
		Rendimiento sobre Patrimonio
2016	<u>\$60.709</u>	8,19%
	\$741.080	
2015	<u>\$48.864</u>	9,33%
	\$523.636	

FORMULAS DEL ANALISIS DUPONT

AÑO	INDICADORES TÉCNICOS	FÓRMULA
		Margen de Utilidad Neta
2016	<u>\$60.709</u>	0,05
	\$1.138.114	
2015	<u>\$48.864</u>	0,04
	\$1.196.046	

AÑO	INDICADORES TÉCNICOS	FÓRMULA
		Rotación de activos totales
2016	<u>\$1.363.052</u>	0,79
	1.732.367	
2015	<u>\$1.196.046</u>	0,67
	\$1.772.799	

AÑO	INDICADORES TÉCNICOS	FÓRMULA
		Apalancamiento/ Multiplicador de patrimonio
2016	<u>\$1.732.367</u>	2,34
	\$741.080	
2015	<u>\$1.772.799</u>	3,39
	\$523.636	

AÑO	INDICADORES TÉCNICOS	FÓRMULA
		Rentabilidad Neta (Du Pont)
2016	0,04 * 0,79 * 2,34	0,08
2015	0,04 * 0,67 * 3,39	0,09

Anexo B. ENTREVISTA

NOMBRE:

CARGO:

¿Con que Capital comenzó a trabajar la compañía LOTEPEC S.A.?

¿Dispone la compañía LOTEPEC S.A. de patentes?

¿Cuántos años tiene la compañía LOTEPEC S.A. ejerciendo su actividad económica?

¿Cuántas Contadores ha tenido en el transcurso de la actividad económica?

¿Cree Ud. que afecta la crisis económica para que se desarrollen ventas en la actualidad?

¿Cómo se diferencia LOTEPEC S.A. de la competencia?

¿De qué manera controla sus finanzas LOTEPEC S.A.?

¿Realiza la compañía LOTEPEC S.A. diagnósticos de las finanzas paulatinamente?

¿Hacia qué público van destinados sus proyectos inmobiliarios?

¿Cuánto es el monto aproximado de sus viviendas en las urbanizaciones?

¿Las ventas las realiza al contado o a crédito?

¿Cuál es el método que lleva acabo para la aprobación de ventas?

Anexo C. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

LOTEPEC S.A

RUC 0992306149001

DIRECCIÓN : Km 2 ½ Av. Juan Tanca Marengo y Av. Francisco de Orellana

Estado de Resultado Integral

	AÑOS TERMINADOS EL	
	31 DE DICIEMBRE	
	2016	2015
	(US DOLARES \$)	
Ingresos:		
servicios	\$ 1.138.114	1.196.046
comisiones	\$ 224.938	0
Gastos de administración	\$ (1.348.362)	\$ (1.150.672)
ingresos financieros	\$ 832	
costos financieros	\$ (5.396)	\$ (2.158)
otros ingresos	\$ 85.301	\$ 28.149
utilidad neta antes de impuesto a la renta	\$ 95.427	\$ 71.365
Gastos por impuesto a la renta	\$ (34.718)	\$ (22.501)
utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuesto	\$ 60.709	\$ 48.864

ANALISIS HORIZONTAL	
Incremento (Decremento)	
Monto	Porcentaje
\$ (57.932)	-4,84%
	100,00%
\$ (197.690)	17,18%
\$ 832	
\$ (3.238)	150,05%
\$ 57.152	203,03%
\$ 24.062	33,72%
\$ (12.217)	54,30%
\$ 11.845	24,24%

RUC 0992306149001			DIRECCIÓN : Km 2 ½ Av. Juan Tanca Marengo y Av. Francisco de Orellana	
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			(US DOLARES \$)	
31 DE DICIEMBRE			2016	2015
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTES				
efectivo en caja y bancos	\$	59.310	\$	138.217
deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	\$	487.614	\$	348.407
activo por impuesto corriente	\$	8.161	\$	2.448
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	\$	555.085	\$	489.072
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
propiedad y equipos	\$	61.819	\$	79.097
otros activos	\$	1.115.463	\$	1.204.630
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	\$	1.177.282	\$	1.283.727
TOTAL ACTIVOS	\$	1.732.367	\$	1.772.799
PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS				
PASIVOS CORRIENTES				
acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	\$	686.814	\$	587.330
obligaciones por beneficios definidos	\$	39.819	\$	39.939
pasivo por impuesto corriente	\$	36.763	\$	47.870
TOTAL PASIVO CORRIENTES	\$	763.396	\$	675.139
PASIVOS NO CORRIENTES:				
prestamos	\$	170.000	\$	348.219
cuentas por pagar a parte y compañía relacionada	\$		\$	180.343
obligaciones por beneficios definidos	\$	57.891	\$	45.462
TOTAL PASIVO NO CORRIENTES	\$	227.891	\$	574.024
TOTAL PASIVOS	\$	991.287	\$	1.249.163
PATRIMONIO DE ACCIONISTAS				
capital pagado	\$	800	\$	800
aportes para futura aumento de capitalizaón	\$	59.200	\$	59.200
reserva legal	\$	400	\$	400
reserva facultativa	\$	56.791	\$	56.791
Utilidades Retenidas	\$		\$	
ajuste de primera adopción de las NIIF para las PYMES	\$	368.811	\$	212.076
resultados acumulados	\$	255.078	\$	194.369
TOTAL DE PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	\$	741.080	\$	523.636
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO A ACCIONISTAS	\$	1.732.367	\$	1.772.799

ANALISIS HORIZONTAL	
Incremento (Decremento)	
Monto	Porcentaje
\$ (78.907)	-57,09%
\$ 139.207	39,96%
\$ 5.713	233,37%
\$ 66.013	13,50%
\$ (17.278)	-21,84%
\$ (89.167)	-7,40%
\$ (106.445)	-8,29%
\$ (40.432)	-2,28%
\$ 99.484	16,94%
\$ (120)	-0,30%
\$ (11.107)	-23,20%
\$ 88.257	13,07%
\$ (178.219)	-51,18%
\$ (180.343)	-100,00%
\$ 12.429	27,34%
\$ (346.133)	-60,30%
\$ (257.876)	-20,64%
\$ -	0,00%
\$ -	0,00%
\$ -	0,00%
\$ -	0,00%
\$ -	
\$ 156.735	73,91%
\$ 60.709	31,23%
\$ 217.444	41,53%
\$ (40.432)	-2,28%

Anexo E. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PORCENTUAL

LOTEPEC S.A.

RUC 0992306149001

DIRECCION : Km 2 ½ Av. Juan Tanca Marengo y Av. Francisco de Orellana

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE

(PORCENTAJES %)

2016

2015

ACTIVOS	2016	2015
ACTIVO CORRIENTES		
efectivo en caja y bancos	3,42%	7,80%
deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	28,15%	28,16%
activo por impuesto corriente	0,47%	0,48%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	32,00%	132,00%
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
propiedad y equipos	3,57%	3,58%
otros activos	64,39%	64,40%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	68,00%	68,00%
TOTAL ACTIVOS	100,00%	100,00%
PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		
PASIVOS CORRIENTES		
acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	62,29%	47,02%
obligaciones por beneficios definidos	4,09%	3,20%
pasivo por impuesto corriente	3,71%	3,83%
TOTAL PASIVO CORRIENTES	77,01%	54,05%
PASIVOS NO CORRIENTES:		
prestamos	17,15%	27,88%
cuentas por pagar a parte y compañía relacionada	0,00%	14,44%
obligaciones por beneficios definidos	5,84%	3,64%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTES	22,99%	45,95%
TOTAL PASIVOS	100,00%	100,00%
PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		
capital pagado	0,11%	0,15%
aportes para futura aumento de capitalizacion	7,99%	11,31%
reserva legal	0,05%	0,08%
reserva facultativa	7,66%	10,85%
Utilidades Retenidas		
ajuste de primera adopcion de las NIIF para las PY	49,77%	40,50%
resultados acumulados	34,42%	37,12%
TOTAL DE PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	100,00%	100,00%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO A ACCIONISTAS		