



**INSTITUTO SUPERIOR TECNOLÓGICO
BOLIVARIANO DE TECNOLOGÍA**

TECNOLOGÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**Proyecto Previo a la Obtención del Título de
TECNOLOGÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TEMA:

Análisis y estructuración de los rubros que conforman los ingresos de efectivo y proyección de pagos para optimizar el manejo de los recursos económicos de la Compañía Promotora Inmobiliaria de la Costa, Costapromo S.A.

Autora: Katuska Vanesa Yoza Menoscal

Tutor: Msc. Alcides Gómez Yépez

Guayaquil, Marzo del 2014



**INSTITUTO SUPERIOR TECNOLÓGICO
BOLIVARIANO DE TECNOLOGÍA
TECNOLOGÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

CERTIFICACIÓN DE LA ACEPTACION DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación, nombrado por el Consejo Directivo del Instituto Superior Tecnológico Boliviano de Tecnología.

CERTIFICO:

Que ha analizado el Proyecto de Investigación con el tema **“ANÁLISIS Y ESTRUCTURACIÓN DE LOS RUBROS QUE CONFORMAN LOS INGRESOS DE EFECTIVO Y PROYECCIÓN DE PAGOS PARA OPTIMIZAR EL MANEJO DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS DE LA COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA, COSTAPROMO S.A.”**, presentado como requisito previo a la aprobación y desarrollo de la investigación para optar por el título de:

TECNOLOGÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

El problema de la investigación se refiere a: **¿Cómo incide la ausencia de flujo de caja en la programación de los ingresos de efectivo y proyección de pagos de la Compañía Promotora Inmobiliaria de la Costa, Costapromo S.A.?**

El mismo que considero debe ser aceptado por reunir los requisitos legales y por la importancia del tema:

Presentado por la Egresada: Katuska Vanesa Yoza Menoscal
0922559026

Tutor:

Msc. Alcides Gómez Yépez



DECLARACIÓN DE AUDITORÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Es importante dejar sentado que este proyecto es original ya que no existe investigación del tema en el Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología, ni en ninguna otra biblioteca de otra Institución del Sistema de Educación Superior o en bibliotecas Multimedia.

Este proyecto de investigación se lo ha elaborado con la finalidad de aplicarlo en la compañía Promotora Inmobiliaria de la Costa, Costapromo S.A., de acuerdo a sus requerimientos y necesidades, que sea factible para ser aplicado en las diferentes empresas del sector inmobiliario, las estructuras generales, tienen la mismas bases de procedimientos, además este proyecto es especial, porque se basa en la problemática presentada en el área de control del dinero de la compañía en mención. Es de vital importancia para material de consulta o guía para el crecimiento, desarrollo y mejor control de los recursos monetarios, siendo un modelo a seguir para otras compañías que se encuentran en una situación similar.

AUTORA

KATIUSKA VANESA YOZA MENOSCAL

DEDICATORIA

A Dios Todopoderoso, por llenar mi vida de bendiciones, por darme salud, inteligencia, sabiduría y por ser siempre mi guía en todo momento dándome las fuerzas necesarias para continuar luchando día tras día y seguir adelante rompiendo todas las barreras que se me presentaron.

A mis padres Matilde y Felipe por ser los pilares fundamentales en mi vida quienes con abnegación y bondad siempre me encaminaron por el camino correcto inculcándome el respeto a nuestro prójimo, amor al estudio y la honestidad, como principios primordiales en la formación de mi carácter y forma de ser; a mis queridos hermanos por sus consejos y apoyo.

A mi familia por su apoyo incondicional y todas aquellas personas que de una forma u otra han velado porque esta meta se cumpla y en especial a una persona que desde el cielo siempre ha estado conmigo.

Katiuska Vanesa Yoza Menoscal

AGRADECIMIENTO

A Dios, quien me ha bendecido en todo el camino de mi vida y mi carrera.

A mis padres, por confiar en mí y brindarme la oportunidad de estudiar y obtener una profesión.

A todos quienes conforman el Instituto Tecnológico Bolivariano, por todos los conocimientos impartidos a lo largo de mi carrera.

A mi director de Tesis el Msc. Alcides Gómez Yépez, por guiarme en el desarrollo de este proyecto académico.

De manera muy especial a Martha Ortega Salazar, por haberme brindado su apoyo y colaboración en el desarrollo de este proyecto.

Es imposible cuantificar el agradecimiento que siento con todas aquellas personas que siendo o no mi familia contribuyeron con un granito de arena para culminar con una etapa más de estudios, gracias por el tiempo, paciencia y cariño ofrecido.

Katiuska Vanesa Yoza Menoscal

ÍNDICE GENERAL

Contenidos

Páginas

Carátula	
Tema	I
Constancia de Aprobación de Autores	II
Declaración de Auditoría	III
Dedicatoria	IV
Agradecimiento	V
Índice General	VI
Índice de Gráficos	x
Índice de Cuadros	xi
Índice de Anexos	xii
Resumen	xiii
Abstract	xiv
Introducción	1

Capítulo I

1.1. EL PROBLEMA	
1.1.1 Planteamiento del Problema	3
1.1.2 Ubicación del Problema en un contexto	4
1.1.3. Situación Conflicto	4
1.1.4. Causas del problema y consecuencias	5
1.1.5. Delimitación del problema	6
1.1.6. Formulación del problema	7
1.1.7. Variables de investigación	7
1.1.7.1. Variable Independiente	7
1.1.7.2. Variable Dependiente	7
1.1.8. Evaluación del problema	7
1.1.9. Objetivos	8

1.1.9.1.	Objetivos Generales	8
1.1.9.2.	Objetivos Específicos	8
1.1.10.	Justificación e Importancia	9

Capítulo II

2.	MARCO TEÓRICO	
2.1.	Antecedentes del estudio	10
2.2.	Fundamentación Teórica	13
2.3.	Preguntas de Investigación	21
2.4.	VARIABLES DE INVESTIGACIÓN	22
2.5.	Definiciones Conceptuales	23

Capítulo III

3.	METODOLOGÍA	
3.1.	Metodología (concepto)	
3.1.1.	Concepto	29
3.2.	Métodos (concepto)	
3.2.1.	Concepto	29
3.3.	Principales Métodos de Investigación	30
3.4.	Modalidad de la Investigación	31
	Por los objetivos	31
	Por el lugar	32
	Laboratorio	32
	Bibliográfica	32
	Documental	32
	De campo	32
	Por el enfoque:	
	Investigación – Acción	33
	Investigación– Participativa	33
	Investigación– Científica	34

3.5.	Tipos de Investigación	34
	Exploratoria	
	Descriptiva	
	Correlacional	
	Otros tipos (histórica, demostrativa, experimental)	35
3.6.	Población y Muestra	35
3.6.1.	Población	35
3.6.2.	Muestra	36
3.7.	Operacionalización de variables	37
3.8.	Técnicas e Instrumentos de la Investigación	38

Capítulo IV

4.1.	ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	
4.1.1.	Aplicación de los Instrumentos: Ficha – Guía – Cuestionario	41
4.1.2.	Cuadros y gráficos	41
4.1.3.	Preguntas de Investigación	48
4.1.4.	Resultados	49
4.2.	Conclusiones y Recomendaciones	50
4.2.1.	Conclusiones	
4.2.2.	Recomendaciones	

Capítulo V

5.1.	LA PROPUESTA	
5.1.1.	Título de la Propuesta	51
5.2.	Justificación	51
5.3.	Fundamentación	52
5.4.	Importancia	72
5.5.	Ubicación	72

5.6.	Factibilidad	73
5.7.	Descripción de la propuesta	73
5.8.	Plan de ejecución	76
5.8.1.	Objetivos – Actividades – Recursos - Presupuesto	91
5.9.	Cronograma (Diagrama de Gantt)	92
5.10.	Evaluación	93
5.11.	Impacto	95
Bibliografía		96
Referencias Bibliográficas		97

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Contenidos	Páginas
Gráfico No. 1: Falta de Liquidez	31
Gráfico No. 2: Nivel de proyección de Liquidez	32
Gráfico No. 3: Inconvenientes en el flujo de caja	33
Gráfico No. 4: Flujo de Caja	34
Gráfico No. 5: Fuentes de Financiamiento	36
Gráfico No. 6: Liquidez	36
Gráfico No. 7: Indicar de Solvencia	82
Gráfico No. 8: Indicador de capital de trabajo	83
Gráfico No. 9: Indicador de endeudamiento	84
Gráfico No. 10: Indicador de rentabilidad sobre ventas	85

ÍNDICE DE CUADROS

Contenidos	Páginas
Cuadro No. 1:	
Causas y consecuencias	3
Cuadro No. 2:	
Variables de Investigación	20
Cuadro No. 3:	
Matriz de la Información	28
Cuadro No. 4:	
Técnicas e Instrumentos de Investigación	29
Cuadro No. 5:	
Déficit de la empresa	31
Cuadro No. 6:	
Nivel de Proyección – Liquidez	33
Cuadro No. 7:	
Inconvenientes en el flujo de caja	33
Cuadro No. 8:	
Flujo de Caja	34
Cuadro No. 9:	
Fuentes de Financiamiento	35
Cuadro No. 10:	
Liquidez	36

Cuadro No. 11:	
Operacionalización de variables	37
Cuadro No. 12:	
Indicador de Solvencia	82
Cuadro No. 13:	
Indicador de capital de trabajo	83
Cuadro No. 14:	
Indicador de endeudamiento	84
Cuadro No. 15:	
Indicador de rentabilidad sobre ventas	85
Cuadro No. 16:	
Plan de Ejecución	91
Cuadro No. 17:	
Cronograma	92
Cuadro No. 18:	
Evaluación	94

INDICE DE ANEXOS

Anexo No. 1: Ruc

Anexo No. 2: Escritura

Anexo No. 3: Carta de autorización

Anexo No. 4: Anexos Propios del Proyecto



TECNOLOGÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

Proyecto Previo a la Obtención del Título de

TECNOLOGÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

Tema:

Análisis y estructuración de los rubros que conforman los ingresos de efectivo y proyección de pagos para optimizar el manejo de los recursos económicos de la Compañía Promotora Inmobiliaria de la Costa, Costapromo S.A.

Autora: Katuska Vanesa Yoza Menoscal

Tutor: Msc. Alcides Gómez Yépez

Guayaquil, Marzo del 2014

RESUMEN

El presente trabajo de proyecto de tesis tiene como objetivo principal proponer un procedimiento para la minimización de la incidencia en la programación de los ingresos de efectivo y proyección de pagos de la compañía Promotora Inmobiliaria de la Costa, Costapromo S.A. cuya actividad está encaminada la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La investigación se basó en la observación del proceso de programación de pagos de la compañía, luego se pudo evidenciar que no tienen un flujo de caja que le permita tener una visión clara de los ingresos y gastos futuros. Por lo cual se recomendó: implementar el procedimiento propuesto para así determinar los sobrantes o faltantes de dinero que requiere para poder invertir o pedir financiamiento. Para lo cual se ha planteado como solución elaborar un plan estratégico de análisis para mejorar la liquidez de la compañía, lo que motiva a la autora de la presente investigación a sugerir que exista análisis de razones financieras, flujos y presupuestos para una implementación de objetivos a través de un plan estratégico.

LIQUIDEZ

FLUJO DE CAJA

CONTROL INTERNO



TECNOLOGÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

Proyecto Previo a la Obtención del Título de

TECNOLOGÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

Tema:

Analysis and structuring of the items that make cash receipts and payments projection to optimize the management of financial resources of the company

Promotora Inmobiliaria de la Costa, Costapromo S.A.

Autora: Katuska Vanesa Yoza Menoscal

Tutor: Msc. Alcides Gómez Yépez

Guayaquil, March 2014

SUMARY

The present work of this thesis is to project our main objective, which is to propose a method to minimize the impact on the programming of cash receipts and payments projection of the company Promotora Inmobiliaria de la Costa, Costapromo SA whose activity is directed at buying, selling, renting of luxury property. The research was based on the observation of the process of scheduling payments from the company, which then became evident that they do not have cash flow that will allow you to have a clear vision of future income and expenses. Hence it is recommended: to implement the proposed order to determine the excess or shortages of money required to invest or request funding procedure. To which has been proposed as solution to develop a strategic plan to improve the liquidity analysis of the company. What motivates the author of this research suggests that there is financial ratio analysis, fluxes and budgets for implementation of goals through a strategic plan.

LIQUIDITY

CASH FLOW

INTERNAL CONTROL

INTRODUCCIÓN

Para todas las empresas que operan en cualquier nación del mundo, desde los pequeños negocios hasta las multinacionales, es una preocupación constante mantener reservas suficientes de dinero que permitan enfrentar sus necesidades financieras. Actualmente las relaciones mercantiles y bursátiles a nivel internacional adquieren cada vez mayores niveles de complejidad, movidas sobre una infraestructura científico técnica que evoluciona a una velocidad formidable.

Dentro del sistema empresarial ecuatoriano se han desarrollado modificaciones que permitan la realización de la gestión operativa de las entidades y la utilización óptima de los recursos que manejan.

El presente trabajo de investigación para mayor comprensión se los ha dividido en los capítulos siguientes:

CAPITULO I denominado **EI PROBLEMA**, en el cual se señala el tema, el planteamiento y contextualización del problema de estudio, causa del problema, consecuencias y delimitación, además también se realiza la formulación del problema y su evaluación, plantea trazan los objetivos generales y específicos justifica la realización de la investigación.

CAPITULO II denominado **MARCO TEÓRICO** que se requiere para sustentar el desarrollo de la investigación, conteniendo los antecedentes del estudio y la fundamentación teórica, se plantean las preguntas de investigación, se fundamenta las variables que intervienen en el proyecto de investigación, y por último se explican las definiciones conceptuales, de una manera sencilla y concreta.

CAPITULO III denominado **METODOLOGÍA** que se aplica en la investigación, los métodos, modalidad de la investigación, tipos de investigación, población y muestra, operación de variable, técnicas e instrumentos de la investigación, procedimientos, recolección de la investigación así como procedimientos y análisis a trabajar.

CAPITULO IV denominado **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS** se realiza el análisis de los datos obtenidos en encuestas y entrevistas, realizando las debidas conclusiones y recomendaciones.

CAPITULO V denominado **PROPUESTA** se expone un resumen del proyecto con su debida justificación y fundamentación, se habla de los objetivos generales y específicos, se define la ubicación del sitio donde se lleva a cabo la propuesta y su factibilidad, se desarrolla descripción de la propuesta, además se elabora el plan de ejecución, cronograma de trabajo, impacto y su evaluación, se detalla la descripción bibliográfica que sirvió de base para la elaboración del proyecto de investigación y sus diferentes anexos.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

Planteamiento del problema

La compañía Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A. fue constituida el 25 de Agosto de 1997, mediante escritura pública, ante el notario Abogada Gloria Lecaro Crespo, Notaria Novena del Cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 10 de Octubre de 1997. Es una Sociedad Anónima, cuya actividad económica es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Costapromo S.A. es una promotora inmobiliaria que nace con la finalidad de promocionar proyectos inmobiliarios de excelente calidad ante el constante y acelerado crecimiento urbano. Siempre a la vanguardia e innovando con nuevas técnicas y soluciones efectivas e integrales para sus clientes.

La falta de liquidez afecta el flujo de caja y ha generado incumplimiento de pago a los organismos de control, al talento humano, a los proveedores y contratistas.

Según el análisis realizado a la Compañía Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A., se encontró las siguientes falencias:

- ✓ No tiene un departamento financiero
- ✓ No posee reportes de flujos de caja
- ✓ Desconocimiento de los rubros o los componentes del flujo de caja
- ✓ No existe manual de políticas, procedimientos y control del dinero.

El trabajo de Investigación que se presenta a continuación, se analizará el problema de la falta de liquidez, con el objetivo de determinar cuáles son los motivos que lo originan y así proponer una solución a esta problemática, lo que permitirá tener una visión clara de los ingresos y gastos futuros. Para así determinar los sobrantes o faltantes de dinero que requiere para poder invertir o pedir financiamiento.

Ubicación del problema en un contexto

En nuestro país, la estructura de la mayoría de las empresas inmobiliarias es de índole familiar, que emprendieron un negocio con relativo éxito, administrados con mucha iniciativa privada, casi con intuición y sin un conocimiento técnico de Administración de Empresas. Fueron creadas por hacer realidad una idea productiva o de servicio, sin estudio y diseño previo de un Plan de Negocio o Proyecto científicamente concebido. Su estructura familiar hace que los hijos luego de prepararlos académicamente se integren a la empresa asumiendo determinadas áreas con su respectivo soporte administrativo - técnico de profesionales con conocimiento en las actividades del giro del negocio.

Situación conflicto que debo señalar

Actualmente en la Compañía Costapromo S.A. El problema está en que no existe un departamento financiero, razón por la cual no se realizan presupuestos de caja, ni elaboran pronósticos de ingresos y gastos, lo que ha ocasionado que no se lleve un control de los recursos económicos de la misma, generando serios problemas de liquidez.

El procedimiento actual consiste en elaborar un reporte de disponibilidad bancaria el cual es entregado por la cajera.

Los pagos se realizan de la siguiente forma:

Solicitan a la persona encargada de cobranzas un reporte (Excel) de las cuentas por cobrar y a la cajera un reporte (Excel) donde se detallen las cuentas por pagar de la semana, considerando los gastos administrativos (servicios básicos, arriendo, impuestos, etc.). Cuando Gerencia tiene ambos reportes revisa el saldo disponible estableciendo cuanto van a pagar en la semana considerando como prioridad el pago a los maestros y lo que queda se paga o abona a los proveedores, es decir se les establecen cupos de pagos de acuerdo a la liquidez. Si llegase a faltar dinero se realiza sobregiro bancario u operaciones crediticias con cartas de garantías de los mismos clientes.

Causas del problema y consecuencias

Al analizar los acontecimientos suscitados en el tiempo de vida jurídica de la Compañía Promotora Inmobiliaria de la Costa, Costapromo S.A. podemos indicar que el factor más relevante es la falta de liquidez por la falta de control interno e inadecuada utilización de los recursos que ha afectado al flujo de caja en la compañía, desencadenando una serie de conflictos y problemas que ha ocasionado las siguientes causas y efectos:

Causas	Efectos
La Inexistencia del Departamento Financiero	1. Produce que no haya un responsable.
No hay manual de políticas, procedimientos y control del dinero.	1. No existe un control adecuado de los recursos económicos de la compañía.
La falta de elaboración de un flujo de caja	1. Desconocimiento de los ingresos y gastos de la compañía. 2. Genera iliquidez 3. Incumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte de la Compañía.
No hay un análisis de los estados financieros a través de los índices	1. Al no existir análisis de los estados financieros no podrán conocer en forma exacta los resultados

Cuadro N.- 1

Elaborado: por la autora

El conocimiento y manejo adecuado de causas y efectos del problema central constituirán indicadores clave que determinen que tan buena es la promotora

inmobiliaria y ayudará a saber hasta qué punto los flujos salientes de efectivo podrán ser afectados; ya que al no considerar la existencia de una planificación financiera podrá generarse una iliquidez llegando hasta el punto de acudir a intermediarios financieros por el desconocimiento de la verdadera situación económica de la empresa. Incurriendo en mayores costos y gastos; la misma que se verá reflejado en la utilidad de la compañía.

Delimitación del problema

Ubicación dentro de la empresa

Campo: Contable

Área: Departamento Financiero

Aspecto: Control

Problema: Inexistencia de Flujo de Caja

Tipo de empresa: Promotora Inmobiliaria

Ubicación geográfica

País: Ecuador

Región: Costa

Distribución Territorial: Zona 8

Provincia: Guayas

Cantón: Guayaquil

Parroquia: Tarqui

Dirección: Ciudadela Kennedy Norte, Av. H. Alcívar y Ángel Barrera Edificio Arquetipo III, piso 2, oficina # 1

Formulación del problema

¿Cómo incide la ausencia de flujo de caja en la programación de los ingresos de efectivo y proyección de pagos de la Compañía Promotora Inmobiliaria de la Costa, Costapromo S.A.?

Variables de investigación

Variable independiente (causa)

Ausencia de flujo de caja.

Variable dependiente (efecto)

Ilíquidez

Evaluación del problema

Desde la constitución de la empresa podemos considerar como tema relevante la falta de liquidez que afecta al flujo de caja originando las causas como son:

1. Incumplimiento con los pagos de impuestos al Servicio de Rentas Internas.
2. Atrasos en las aportaciones mensuales a los empleados, ocasionando que el personal no tenga asistencia médica y operativa en el I.E.S.S.
3. Incumplimientos con las obligaciones contraídas de índole administrativo – financiero
4. Atrasos en el pago de impuestos y contribuciones a los organismos de control y entes fiscales.

Delimitado.- El problema determina una población concreta, se encamina a investigar las mejoras de las que puede beneficiarse la compañía con la elaboración de un flujo de caja.

Evidente.- Porque la falta de información financiera afecta en la liquidez de la compañía, por no haber un conocimiento oportuno de los mismos.

Claro.- El problema expuesto es claro debido a que los dueños están conscientes de la necesidad de tener información adecuada y oportuna para la toma de decisiones.

Factible.- El presente problema tiene carácter de factible porque solucionará el problema del control de sus recursos económicos, lo que le permitirá tomar decisiones oportunas; ya que el control del efectivo va ayudar a predecir los flujos futuros, evaluar la forma en que se genera y se usa el efectivo y determinar la capacidad de la compañía para pagar sus obligaciones contraídas.

Relevante.- Es relevante ya que la falta de un adecuado control de los recursos económicos genera iliquidez, causando el incumplimiento en las obligaciones adquiridas por la compañía.

Objetivos

Objetivo general

Proponer un procedimiento para la minimización de la incidencia en la programación de los ingresos de efectivo y proyección de pagos en la Compañía Promotora Inmobiliaria de la Costa, Costapromo S.A.

1.1.9.2. Objetivos específicos

- ✓ Estructurar los rubros o los componentes del flujo de caja.
- ✓ Realizar los controles respectivos de ingresos y egresos de efectivo
- ✓ Evaluar a través de índices, los inconvenientes que afecta a la liquidez de la compañía.
- ✓ Proponer un manual de políticas y procedimientos que permita un eficiente manejo de los recursos económicos.

Justificación e importancia

Desde hace algún tiempo se ha querido evaluar la compañía para poder determinar la falta de liquidez y sus efectos en el flujo de caja para así proceder con los respectivos correctivos.

La falta de liquidez afecta el flujo de caja y ha generado incumplimiento de pago a los organismos de control, a los proveedores y contratistas, ocasionando improductividad en los servicios subcontratados. Así como retrasos en determinados gastos para el desempeño administrativo y comercial de la empresa.

El presente trabajo de investigación es muy importante ya que nos permitirá dar una respuesta positiva a los conflictos y establecer los resultados óptimos que ayuden a viabilizar un adecuado control y manejo de la liquidez y solvencia de la compañía.

Se establece como prioridad contar con esta información financiera, para poder realizar un presupuesto y saber con los recursos que contamos para tener una planificación ideal que es lo que requiere toda compañía.

Esta información una vez desarrollada, será de ayuda para poder supervisar a los clientes con respecto a la recuperación de la cartera y así poder conocer su realidad financiera.

Además es de mucha importancia para la gerencia tener una visión clara de los ingresos y egresos mediante proyecciones financieras, para la correcta toma de decisiones, ya que de esta manera se darán cuenta en donde están fallando y así poder realizar las correcciones necesarias, para poder evitar los problemas de iliquidez por los que viene atravesando la compañía.

CAPÍTULO II

Marco teórico

Antecedentes del estudio

El Sector Inmobiliario

Los inmuebles que se construyen buscan dar un nuevo aire a las ciudades y representan avances para el desarrollo de las urbes. En la historia se destacan los momentos y nombres claves de edificios, casas, urbanizaciones y otros complejos habitacionales que marcaron la historia del sector inmobiliario en el Ecuador.

La trayectoria del mercado inmobiliario es importante dividirla desde una perspectiva histórica en tres etapas:

1. La etapa inicial, que tiene que ver con la incorporación de la arquitectura moderna y la aparición de los programas de vivienda con financiamiento del Estado.
2. Una segunda etapa, relacionada con los primeros proyectos inmobiliarios particulares con apoyo de la banca privada.
3. Finalmente la etapa de impulso y desarrollo de las empresas inmobiliarias a partir de la estabilidad económica del país.

Primera etapa: años 50 a 80

Se puede decir que el mercado inmobiliario, aunque de manera incipiente, surge hace algo más de medio siglo, pues hasta ya avanzada la primera mitad del siglo XX, las construcciones seguían diseños tradicionales, que de alguna manera dificultaban la ejecución de obras a gran escala. Con el paso del tiempo y con la consolidación urbana en el Ecuador bajo el esquema de una modernización, las ciudades más importantes empiezan a expandirse y a mostrar en su arquitectura rasgos claros del funcionalismo que toma auge durante este tiempo.

Los primeros planes de vivienda que se dan en Quito, Guayaquil y Cuenca, son proyectos de viviendas individuales tipo, flexibles y progresivos, en donde el Estado tiene un papel fundamental en la planificación y construcción, a través de la creación del Sistema Mutualista (1962), la Junta Nacional de Vivienda (1973) y el Sistema de Seguridad Social, que fueron entidades que canalizaron la ejecución de estos programas dirigidos a la clase media. En aquel entonces el imaginario colectivo no concibe la idea de vivir en condominio o en departamento: la aspiración es tener una casa individual, que exteriorice el sentido de pertenencia e identidad.

Los conceptos de vida en comunidad se van incorporando con los años y se fortalecen con el alto costo de la vivienda aislada, provocada por el alto valor y escasez del suelo urbano. Entonces se empiezan a construir edificios en altura contribuyendo con su presencia a polarizar los estratos sociales y a transformar la imagen urbana de las ciudades.

El desarrollo de la arquitectura moderna se debió a las posibilidades económicas generadas por los ciclos del banano y del petróleo, y a los bajos costos de la mano de obra empleada en la construcción.

En el caso de Quito, la ciudad creció hacia el norte y sur sobre la periferia, con la inserción de edificios en altura, todos idénticos, esquemas funcionalistas interpretados en forma esquemática, con escaso aporte formal. Escogen para su implantación avenidas principales como la Patria, Amazonas, 10 de Agosto, incorporando el concepto de planta libre, grandes cristales y el predominio del hormigón armado en su estructura. Nacen barrios como Larrea, Bolívar, Carolina, Mariscal Sucre.

En Guayaquil, por su parte, algunos de los programas de vivienda más importantes fueron: Ciudadela Atarazana (1946); Barrio Orellana (1952); Barrio Obrero del Seguro (1952); Urdesa (1955), Miraflores (1957), Los Ceibos (1960).

Segunda etapa: proyectos inmobiliarios particulares, banca privada

La etapa de consolidación de la empresa privada se da a partir de los años 80 hasta los 90, teniendo un decrecimiento significativo en la crisis económica del año 1998. Se caracteriza por el papel que la banca privada asumió como ente crediticio y un direccionamiento de la vivienda hacia la clase media y alta. Los primeros proyectos inmobiliarios se ligan al desarrollo económico, que experimentan las ciudades. Sin embargo, la creación arquitectónica en términos cualitativos, mejoró y perfeccionó gracias a la experiencia que iban adquiriendo los arquitectos, las nuevas posibilidades que ofrece la tecnología constructiva y la gran demanda de vivienda.

Esta etapa concluye con la crisis económica del país ocurrido a finales de los 90, que afectó no solo al sector de la construcción, sino a todos los sectores productivos del país. Las consecuencias fueron tasas de interés bancario elevadas, una exagerada variación en el costo del suelo urbano y el alto índice de pobreza.

Tercera etapa: impulso de la actividad inmobiliaria

La estabilidad económica que tiene el país luego de la dolarización genera el fortalecimiento de las empresas inmobiliarias debido, entre otros factores, al creciente volumen de divisas de los migrantes, cuyo interés se centra en adquirir bienes inmuebles como una manera de no perder su dinero y a la desconfianza en la inversión en la banca privada. Por lo tanto, el crecimiento de la producción de vivienda nueva tiene que ver con la seguridad económica que se vio reflejada en la estabilidad del costo de la vivienda.

Las políticas de financiamiento y ayuda del Estado a través del Bono de Vivienda, los créditos hipotecarios que otorga el Seguro Social con bajas tasas de interés, han permitido que la demanda de vivienda para clase media y baja se multiplique. Es precisamente el sector de la construcción el que ha crecido significativamente en la última década, siendo Quito y Guayaquil los sitios en

donde se concentra más de la mitad de las viviendas que se construyen en el país.

Específicamente el sector inmobiliario ha logrado un buen desempeño a partir de la dolarización, que propició un entorno de estabilidad para los inversionistas en general. Luego de la crisis financiera, la inversión en bienes inmuebles se convirtió en la mejor opción para salvaguardar el patrimonio familiar, lo que dinamizó el sector. A ello debe agregarse el flujo de remesas desde el exterior. Algunas estimaciones indican que el 60% de estos recursos se destinan a la adquisición de vivienda.

Un factor que ha resultado decisivo para el sector, ha sido la inversión del Gobierno Central. Esto, a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, del Banco Ecuatoriano de la Vivienda BEV, del Banco del Pacífico, y por supuesto del Banco del IESS, que han atendido a grupos de diferentes estratos económicos, lo que ha incidido en el funcionamiento de este sector. Solamente por medio de bonos de vivienda entregados a partir de 2007, se generaron en el año 2008, 220.594 soluciones habitacionales.

Por otro lado, en años anteriores la oferta de viviendas superaba precios de USD 60.000, ahora estos fluctúan entre USD 25.000 y USD 35.000, tomando en consideración que no por eso tiene que sacrificarse la calidad de las casas.

A pesar de la crisis por la cual atravesaba el país no impidió que la Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A. se posicionará en el sector de clase alta, contribuyendo a la compra de bienes inmuebles en urbanizaciones privadas tales como: Vía a la Costa y Samborondón.

Fundamentación teórica

Liquidez

Concepto.- En economía la liquidez representa la calidad de los activos para ser convertidos en dinero efectivo de forma inmediata sin pérdida significativa de su valor. De tal manera que cuanto más fácil es convertir un activo en dinero más líquido se dice que es. A título de ejemplo un activo muy líquido es un depósito

en un banco que su titular en cualquier momento puede acudir a su entidad y retirar el mismo o incluso también puede hacerlo a través de un cajero automático. Por el contrario un bien o activo poco líquido puede ser un inmueble en el que desde que se decide venderlo o transformarlo en dinero hasta que efectivamente se obtiene el dinero por su venta puede haber transcurrido un tiempo prolongado.

En general la liquidez de un activo es contrapuesta a la rentabilidad que ofrece el mismo, de manera que es probable que un activo muy líquido ofrezca una rentabilidad pequeña.

Un activo líquido tiene algunas o varias de las siguientes características. Puede ser vendido rápidamente, con una mínima pérdida de valor, en cualquier momento. La característica esencial de un mercado líquido es que en todo momento hay dispuestos compradores y vendedores.

Flujo de Caja

En finanzas y en economía se entiende por flujo de caja o flujo de efectivo (en inglés cash flow) los flujos de entradas y salidas de caja o de efectivo, en un período dado. En otras palabras, es un estado contable que refleja la acumulación neta de activos líquidos en un período determinado y, por lo tanto,

Por otra parte, la forma de construir un Flujo de Caja también difiere si es un Proyecto de creación de una nueva Empresa o si es uno que se evalúa en una Empresa en funcionamiento.

Elementos del flujo de caja

El Flujo de Caja se compone de cuatro elementos básicos:

- a. Los egresos iniciales de fondos.
- b. Los ingresos y egresos de operación
- c. El momento en que ocurren estos ingresos y egresos, y
- d. El valor de desecho o salvamento del Proyecto.

Los Egresos Iniciales corresponden al total de la Inversión inicial requerida para la puesta en marcha del Proyecto. El capital de trabajo, si bien no implicará siempre un desembolso en su totalidad antes de iniciar la operación, se considerara también como egreso en el momento cero, ya que deberá quedar disponible para que el administrador del Proyecto pueda utilizarlo en su gestión.

Los Ingresos y Egresos de Operación constituyen todos los Flujos de entradas y salidas reales de caja. Es usual encontrar cálculos de ingresos y egresos basados en los Flujos contables en estudio de Proyectos, los cuales por su carácter de causados o devengados, no necesariamente ocurren en forma simultánea con los Flujos reales.

Por ejemplo, La Contabilidad considera como ingreso el total de la venta, sin reconocer la posible recepción diferida de los ingresos si esta se hubiese efectuado a crédito. Igualmente, concibe como egreso la totalidad del costo de ventas, que por definición corresponde al costo de los productos vendidos solamente, sin inclusión de aquellos costos en que se haya incurrido un concepto de elaboración de productos para existencias.

El Flujo de Caja se expresa en momentos. El momento cero reflejara los egresos previos a la puesta en marcha del Proyecto. Si se proyecta reemplazar un activo durante el periodo de Evaluación, se aplicara la convención de que en el momento de reemplazo se considerara tanto el ingreso por la venta del equipo antiguo como el egreso por la compra del nuevo. Con esto se evitara las distorsiones ocasionadas por los supuestos de cuando vender efectivamente un equipo o de las condiciones de crédito de un equipo que se adquiere.

El Horizonte de Evaluación depende de las características de cada Proyecto. Si el Proyecto tiene una vida útil esperada posible de prever y si no es de larga duración, lo más conveniente es construir el Flujo en ese número de años. Si la Empresa que se crearía con el Proyecto tiene objetivos de permanencia en el tiempo, se puede usar la convención generalmente usada de proyectar los Flujos a diez años, donde el valor de desecho refleja el valor del Proyecto por los beneficios netos esperados después del año diez.

Los Costos que componen el Flujo de Caja se derivan de los estudios de mercado, técnico y organizacional analizados en los capítulos anteriores. Cada uno de ellos definió los recursos básicos necesarios para la operación óptima en cada área y cuantifico los costos de su utilización.

Una clasificación usual de costos se agrupa según el objeto del gasto, en costos de fabricación, gastos de operación, financieros y otros.

Estructura de un flujo de caja

La construcción de los Flujos de Caja puede basarse en una estructura general que se aplica a cualquier finalidad del estudio de Proyectos. Para el Proyecto que busca medir la Rentabilidad de la Inversión el ordenamiento propuesto es el que se muestra en la tabla siguiente:

+ Ingresos afectados a Impuestos
- Egresos afectados a Impuestos
- Gastos no desembolsables
= Utilidad antes de Impuesto
- Impuesto
= Utilidad después de Impuesto
+ Ajustes por gastos no desembolsables
- Egresos no afectados a Impuestos
+ Beneficios no afectados a Impuestos

Ingresos y Egresos afectados a Impuesto son todos aquellos que aumentan o disminuyen la riqueza de la Empresa. Gastos no desembolsables son los gastos que para fines de tributación son deducibles pero que no ocasionan salidas de caja, como la depreciación, la amortización de los activos intangibles o el valor libro de un activo que se venda. Al no ser salidas de caja se resta primero para

aprovechar su descuento tributario y se suman en el ítem. Ajuste por gastos no desembolsables.

De esta forma, se incluye solo su efecto tributario. Egresos no afectados a Impuestos son las Inversiones, ya que no aumentan ni disminuyen la riqueza contable de la Empresa por el solo hecho de adquirirlos. Generalmente es solo un cambio de activos (máquina por caja) o un aumento simultáneo con un pasivo (máquina y endeudamiento). Beneficios no afectados a Impuesto son el valor de desecho del Proyecto y la recuperación del capital de trabajo. Ninguno está disponible como ingreso aunque son parte del patrimonio explicado por la Inversión del negocio.

Es necesario para poder elaborar un Flujo de Caja en una Evaluación Financiera de un Proyecto, tener muy en cuenta las Inversiones, el Financiamiento y el Presupuestos de costos e ingresos, de manera que podremos evaluar el Patrimonio, la Liquidez, la Rentabilidad, calcular el punto de equilibrio y finalmente poder realizar un análisis de sensibilidad del Proyecto.

El objetivo del Flujo es exponer la Liquidez o iliquidez que se da en cada periodo, es decir, si el Proyecto cuenta o no con fondos para cubrir obligaciones financieras futuras y obtener beneficios.

Conclusión:

Calcular el FC y obtener los movimientos del efectivo en la empresa durante períodos de tiempo largos otorga a la empresa de una mejor comprensión:

- a) de las fuentes que generan el dinero;
- b) de los destinos y usos de estos ingresos en el largo plazo;
- c) del momento en el tiempo en que se generan los ingresos y gastos;
- d) y lo más importante, de cuál es el saldo en su cuenta corriente al finalizar un determinado período.

Presupuesto

El presupuesto es una herramienta que sirve para la toma de decisiones en actividades que se vayan a realizar.

El objetivo del presupuesto es cuando se optimiza a través del Flujo de Caja, el cual estará sujeto a un indicador para su gestión que estaría basado en el Valor Presente Neto que estaría representado por el incremento en los Flujos de Caja. Existen riesgos, en cada empresa donde se vaya a aplicar por este motivo se los debe clasificar, de acuerdo a las necesidades de cada empresa.

El riesgo puede suscitarse en el supuesto que ocurra un evento que afecte en forma negativa en el comportamiento de la inversión. Cabe destacar que las personas o empresas van a querer tener un ingreso que sea seguro en lugar de un riesgo inesperado, por tal motivo que los que invierten prefieren el menor riesgo en sus rendimientos.

Análisis Financiero

Leopold A. Bernstein (2000) dice:

Constituye la técnica matemático - financiera y analítica, a través de la cual se determinan los beneficios o pérdidas en los que se puede incurrir al pretender realizar una inversión u alguna otro movimiento, en donde uno de sus objetivos es obtener resultados que apoyen la toma de decisiones referente a actividades de inversión. Asimismo, al analizar los proyectos de inversión se determinan los costos de oportunidad en que se incurre al invertir al momento para obtener beneficios al instante, mientras se sacrifican las posibilidades de beneficios futuros, o si es posible privar el beneficio actual para trasladarlo al futuro, al tener como base específica a las inversiones. (Página 3).

Una de las evaluaciones que deben de realizarse para apoyar la toma de decisiones en lo que respecta a la inversión de un proyecto, es la que se refiere a la evaluación financiera, que se apoya en el cálculo de los aspectos financieros del proyecto y este se fundamenta en los resultados obtenidos.

El análisis financiero se emplea también para comparar dos o más proyectos y para determinar la viabilidad de la inversión de un solo proyecto.

Sus fines son, entre otros:

- a. Establecer razones e índices financieros derivados del balance general.
- b. Identificar la repercusión financiera por el empleo de los recursos monetarios en el proyecto seleccionado.
- c. Calcular las utilidades, pérdidas o ambas, que se estiman obtener en el futuro, a valores actualizados.
- d. Determinar la tasa de rentabilidad financiera que ha de generar el proyecto, a partir del cálculo e igualación de los ingresos con los egresos, a valores actualizados.
- e. Establecer una serie de igualdades numéricas que den resultados positivos o negativos respecto a la inversión de que se trate.

J. Fred Weston – Eugene F. Brigham. (2000) dice:

Los estados financieros informan acerca de la posición de una empresa en un punto en el tiempo y acerca de sus operaciones con relación a algún periodo anterior. Sin embargo, el valor real de los estados financieros radica en el hecho de que dichos documentos pueden usarse para ayudar a predecir las utilidades y los dividendos futuros de la empresa. Desde el punto de vista de un inversionista, el análisis de estados financieros es útil como una forma para anticipar las condiciones futuras y, lo que es más importante, como un punto de partida para la planeación de aquellas operaciones que hayan de influir sobre el curso futuro de los eventos.(Página 65).

La información detallada y llevada de forma cronológica, y en base a datos estadísticos, ayudara para su análisis a través del tiempo, por sus inversionistas, los mismos que tomaran decisiones de acuerdo a los hechos.

Razones Financieras

Pearson Educación (Séptima Edición 2000)

“Las razones son útiles en el análisis financiero realizado por los inversionistas puesto que captan los aspectos fundamentales del

desempeño económico de una entidad". (Página 553).

En el ámbito comercial, para todo empresario las razones financieras son de mucha ayuda para su desempeño.

¿Cómo pueden aprovechar las razones los ejecutivos? Las emplean cada día con mayor frecuencia para dirigir, medir y premiar a sus subordinados. Si compensan a los empleados por acciones que hacen más rentable la empresa, éstos seguramente seguirán obrando de manera correcta. Así algunas empresas les da una prima si se obtiene un rendimiento sobre el capital contable mayor que el 20% o si la utilidad por acción supera determinada cantidad.

Preguntas de investigación

1. ¿Qué es el flujo de Caja?
2. ¿Para qué sirve el flujo de Caja?
3. ¿Cómo está compuesto el flujo de Caja?
4. ¿El análisis del flujo de caja permitirá alcanzar mayor beneficios para la compañía promotora inmobiliaria?
5. ¿Identificando los factores internos y externos se podrían encontrar las causas que origina la iliquidez?
6. ¿Qué mecanismo debe utilizar la Promotora Inmobiliaria para mejorar los niveles de liquidez?
7. ¿Cuál efectiva sería la toma de decisiones en la compañía promotora inmobiliaria teniendo un flujo de caja?

Variables de investigación

CONCEPTUALIZACION DE LAS VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
<p>1.-<u>VARIABLE INDEPENDIENTE</u></p> <p><u>Flujo de Caja</u></p> <p>Es un componente financiero que es importante en el desarrollo de un proyecto inmobiliario, ya que con los resultados obtenidos de este análisis, se determina la rentabilidad del mismo, así como se podrá determinar los posibles escenarios que se pueden dar como consecuencia de diferentes factores que podrán incidir a futuro en el desarrollo del proyecto.</p>	<p>Métodos e instrumentos</p>	<p>Ingresos - Costos Operacionales</p> <p>Los gastos están elaborados en forma anual</p>
<p>2.-<u>VARIABLE DEPENDIENTE</u></p> <p><u>iliquidez</u></p> <p>Es la capacidad de la empresa de hacer frente a sus obligaciones de corto plazo y obtener dinero en efectivo. Es la proximidad de un activo a su conversión en dinero.</p>	<p>Recursos</p>	<p>Activo corriente/Pasivo corriente</p>

Cuadro N.- 2

Elaborado: por la autora

Definiciones Conceptuales

Análisis Financiero: El análisis de los proyectos constituye la técnica matemático-financiera y analítica, a través de la cual se determinan los beneficios o pérdidas en los que se puede incurrir al pretender realizar una inversión u alguna otro movimiento, en donde uno de sus objetivos es obtener resultados que apoyen la toma de decisiones referente a actividades de inversión.

Actividades Financiera: La palabra "finanzas" llega de las voz griega, "finos", la cual pasa al latín, "finis", que significa fin. En un principio se aplicó como fin de los negocios públicos; pero luego surgió el término finanzas lo cual implicaba otros elementos esenciales como los recursos o ingresos.

Actividades Operativas: Son las principales actividades de la empresa que producen ingresos y otras actividades que no son de inversión o de financiamiento.

Actividades de Inversión: Son la adquisición y enajenación de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en los equivalentes de efectivo.

Actividades de Financiamiento: Son actividades que dan por resultado cambio en el tamaño y composición del capital contable y los préstamos de la empresa.

Variable Dependiente: Son conocidas como el efectivo de las investigaciones, más acertadamente, de los problemas de investigación. Expresan las consecuencias del fenómeno. Se la mide, no se manipula.

Variable Independiente: Es aquella cuya asociación o influencia en la variable dependiente es lo que se pretende descubrir en la investigación. Puede ser controlada por el investigador.

Ratios: Matemáticamente, un ratio es una razón, es decir, la relación entre dos números. Son un conjunto de índices, resultado de relacionar dos cuentas del

Balance o del estado de Ganancias y Pérdidas. Los ratios proveen información que permite tomar decisiones acertadas a quienes estén interesados en la empresa, sean éstos sus dueños, banqueros, asesores, capacitadores, el gobierno.

Sirven para determinar la magnitud y dirección de los cambios sufridos en la empresa durante un periodo de tiempo.

Sistema Económico: Conjunto de elementos en interacción (medio geográfico, tecnología, agentes políticos y sociales, factores psicológicos, ideología y valores, etc.) que forman un todo coherente, organizado en función de un proyecto dominante. Un sistema económico es abierto, decir, intercambia los flujos con su entorno internacional. En consecuencia debe adaptarse y evolucionar sin cesar.

Política económica: Conjunto de medidas encaminadas a la modificación de un proceso económico y, a su vez, a la disciplina que estudia el conjunto de medidas que adoptan los Estados con el fin de modificar la producción, la distribución y el consumo dentro de un país.

Rentabilidad:

La rentabilidad es la relación que existe entre la utilidad y la inversión necesaria para lograrla. La rentabilidad mide la efectividad de la gerencia de una empresa, demostrada por las utilidades obtenidas de las ventas realizadas y la utilización de las inversiones, su categoría y regularidad es la tendencia de las utilidades.

Balance Contable

Estado contable que muestra el total de activos, el total de pasivos y el Patrimonio de una empresa en un momento del tiempo.

La hoja de balance a su lado derecho muestra los activos, y en su lado izquierdo los pasivos y el patrimonio, debiendo cumplirse siempre la misma igualdad.

Banco

Institución que realiza labores de intermediación financiera, recibiendo dinero de unos agentes económicos (depósitos), para darlo en préstamo a otros agentes económicos (créditos).

La ley define las operaciones que puede realizar un banco y prohíbe el uso de esta denominación a otras instituciones o empresas. Los principales tipos de bancos son: bancos comerciales, bancos de fomento y bancos hipotecarios.

Capital

Es la suma de todos los recursos, bienes y valores movilizados para la constitución y puesta en marcha de una empresa. Es su razón económica.

Cantidad invertida en una empresa por los propietarios, socios o accionistas.

Captación de Recursos

Proceso a través del cual un intermediario financiero recibe recursos por parte de individuos, a cambio de la adquisición de deudas u obligaciones.

Cartera

Posesión de títulos por un individuo o por una institución. La cartera puede incluir bonos, acciones, certificados de depósitos bancarios, oro, entre otros.

Conciliación Bancaria

Proceso Sistemático de comparación entre los ajustes contable de una cuenta corriente realizada por el banco y la cuenta de bancos correspondientes en la contabilidad de una empresa, con una explicación de las diferencias encontradas.

Crisis Económica

Etapa de profundas perturbaciones que caracterizan una situación gravemente depresiva, dentro de un ciclo económico.

En un sentido amplio, es el conjunto de problemas que se relacionan entre si y que potencian mutuamente sus efectos planteados alrededor de un hecho

básico: la reducción en el crecimiento de la producción.

En un sentido más estricto, es la fase de la actividad económica que se caracteriza por una reducción brusca de la producción.

Crédito

Obtención de recursos en el presente sin efectuar un pago inmediato, bajo la promesa de restituirlos en el futuro en condiciones previamente establecidas.

Pueden ser recursos financieros o referirse a bienes y servicios.

El crédito es fundamental en una economía moderna y reviste diversas formas entre las que destacan el crédito de consumo extendido a los individuos para financiar su consumo de bienes; el crédito comercial extendido por los oferentes de materias primas a las empresas o por éstas a los vendedores mayoristas; y el crédito bancario que consiste en préstamos a diversos agentes económicos.

Depósito

En derecho, contrato por el cual una persona recibe una cosa mueble con el encargo de guardarla y restituirla cuando el depositante lo requiera.

En economía, crédito admitido por un banco a favor de una persona natural o jurídica, en cumplimiento de un contrato de cuenta corriente bancaria.

El depósito bancario implica solamente la creación de una relación de acreedor y deudor.

El Banco puede emplear el dinero depositado para conceder préstamos a terceros, con el límite que fijen las normas sobre encaje.

Deuda

En un sentido amplio, es la obligación que tiene una persona natural o Jurídica, respecto a otra, de dar, hacer o no hacer alguna cosa.

Una acepción más restringida del término se refiere a la obligación contraída por una persona natural o jurídica, organización o país, para con otra similar y que normalmente se estipula en términos de algún medio de pago o activo.

Desde el punto de vista de una empresa, una deuda se genera por la compra de bienes activos, por servicios recibidos, por gastos o préstamos, y pasa a formar parte del pasivo de la misma.

Dinero

Medio de cambio (pago) de aceptación generalizada; vale decir es cualquier cosa aceptada por todas las personas en pago de bienes y servicios.

Las funciones más importantes del dinero son las del medio de cambio, depósito de valor y unidad de cuenta.

El dinero en su función de medio de cambio facilita el intercambio, o sea, evita la principal dificultad del trueque que es la doble coincidencia de voluntades para realizar una transacción.

Para ser un medio de cambio eficiente debe poseer algunas características: ser divisible, fácilmente transportable, de fácil aceptación y difícil de falsificar.

En su función de depósito de valor, permite separar los actos de compra y venta, conservando a través del tiempo el valor de los activos que han sido convertidos en dinero.

Vale decir, es una forma sencilla de acumular riqueza.

No obstante, las fluctuaciones frecuentes del nivel de precios reducen la utilidad del dinero como depósito de riqueza.

En su función de unidad de cuenta el dinero permite disponer de una medida o patrón homogéneo para expresar el valor o los precios de todos los bienes.

Para esta función no necesariamente debe tener existencia física real, sino sólo actuar como equivalente general de valor de todos los bienes y servicios.

Empresa

En economía, agente económico o unidad autónoma de control -y decisión- que al utilizar insumos o factores productivos los transforma en bienes y servicios o en otros insumos.

No se trata de una entidad legal, sino de una organización que tiene objetivos definidos, como el lucro y el bien común o la beneficencia y para cuya consecuencia utiliza factores productivos y produce bienes y servicios.

Empresa de servicios

Empresa que presta servicios, pero que no participa en la producción de los bienes.

Finanzas

Rama de la administración de empresas que se preocupa de la obtención y determinación del flujo de fondos que requiere la empresa, además de distribuir y administrar esos fondos entre los diversos activos, plazos y fuentes de financiamiento con el objetivo de maximizar el valor económico de la empresa.

Indicadores de Rentabilidad

Son aquellos indicadores financieros que sirven para medir la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos y, de esta manera convertir ventas en utilidades. Los indicadores más utilizados son: margen bruto, margen operacional, margen neto y rendimiento de patrimonio.

Índice de Liquidez

Muestra la capacidad de la empresa para afrontar obligaciones de corto plazo o, en otras palabras, el nivel de cobertura de los pasivos de corto plazo con activos de corto plazo. Cuanto mayor es el índice mayor es dicha capacidad.

Inversión

Es el flujo de producto de un período dado que se usa para mantener o incrementar el stock de capital de la economía. El gasto de inversión trae como consecuencia un aumento en la capacidad productiva futura de la economía. La inversión bruta es el nivel total de la inversión y la neta descuenta la depreciación del capital. Esta última denota la parte de la inversión que aumenta el stock de capital. En teoría económica el ahorro macroeconómico es igual a la inversión.

Optimo

Es el mejor que puede tomar una variable determinada en relación a un objetivo particular, considerando los medios que tiene para alcanzar ese objetivo. Por ejemplo, la combinación óptima de bienes y servicios que puede adquirir un consumidor es aquella que le permite alcanzar su máxima satisfacción, considerando el ingreso que dispone y los precios y servicios adquiridos.

CAPÍTULO III

3.1. Metodología

El método y la metodología son importantes en el proceso de investigación y de su manejo correcto dependerá el éxito de la tarea investigativa.

Metodología.-

Se encarga de la parte operatoria del proceso del conocimiento. A la metodología le corresponde las técnicas y herramientas de diverso orden que intervienen en la marcha de la investigación.

Según el Libro de Metodología de la Investigación 3 del Psic. Educ. Alfredo Barrios R. manifiesta que la metodología:

“El método nos permite alcanzar un objetivo con mayor confiabilidad, además ahorra tiempo y esfuerzo pues permite aprovechar energía e inclusive obtener resultados no previstos” (Pág. # 30).

La definición que nos enseña el Libro de Metodología de la Investigación 3 es: El método nos ayuda alcanzar nuestro objetivo y aprovechar el tiempo y esfuerzo ahorrando energía porque va directo a obtener los resultados.

Métodos.-

En el Manual de Métodos y Técnicas de Investigación del Dr. Msc. Simón Illescas afirma que método:

“Método es un término genérico, que designa el conjunto de procedimientos de los que se vale la ciencia para buscar la verdad; es el camino para la utilización de un fin.” (Pág. # 76).

Por lo tanto se puede decir que método, es el conjunto de procedimientos a utilizar de manera ordenada en busca de un objetivo trazado.

Principales Métodos de Investigación:

Según Cesar Augusto Bernal Torres en su libro de Métodos de la Investigación, edición (2006) dice que los principales métodos de investigación son:

Inductivo.- Con este método se utiliza el razonamiento para obtener conclusiones que parten de los hechos particulares aceptados como válidos, para llegar a conclusiones, cuya aplicación sea de carácter general. El método se inicia con un estudio individual que se postula como leyes, principios o fundamentos de una teoría. (Pág.56)

El método inductivo permite obtener conclusiones que parten de hechos válidos para poder emitir conclusiones de forma general, postuladas en principios de fundamentos teóricos.

Deductiva.- Es el método de razonamiento que consiste en tomar conclusiones generales para explicaciones particulares. Este método se inicia con el análisis de los postulados, teoremas, leyes, principios de aplicación general y de comparada validez, para aplicarlos a soluciones hechos particulares. (Pág.56)

Inductivo-Deductivo.- Éste es un método de indiferencia basada en la lógica y relacionado con el estudio de hechos particulares, aunque es deductivo en un sentido (parte de lo general a lo particular) e inductivo es sentido contrario (va de lo particular a lo general). (Pág.56)

Hipotético Deductivo.- El método consiste en un procedimiento que parte de unas aseveraciones en calidad de hipótesis y busca refutar o falsear tales hipótesis deduciendo de ellas conclusiones que deben confrontarse con los hechos. (Pág.56)

Analítico.- Este método es un proceso cognoscitivo, que consiste en descomponer un objeto de estudio separado cada una de las partes del todo para estudiarlas en forma individual. (Pág.56)

Sistemático.- Este método consiste en integrar los componentes dispersos de un objeto de estudio para estudiarlos en su totalidad. (Pág.56)

Analítico-Sistemático.- este método estudia los hechos, partiendo de la composición del objeto de estudio en cada una de las partes para estudiarlas en forma individual (análisis), y luego se integran dichas partes para estudiarlas de manera holística e integral (síntesis). (Pág.57)

Histórico comparativo.- Es un procedimiento de investigación y aclaramiento de los fenómenos culturales que consiste en establecer la semejanza de dichos fenómenos, infiriendo en una conclusión acerca de sus parentescos genéricos, es decir, de sus orígenes comunes. (Pág.57)

Cualitativo y cuantitativos

Cuantitativo o método tradicional se fundamenta la medición de las características de los fenómenos sociales, lo cual supone derivar de un marco conceptual pertinente al problema analizado, una serie de postulados que expresen relaciones entre las variables estudiadas de forma deductiva. Este método tiene a generalizar y normalizar resultados.

Cualitativo o método no tradicional, de acuerdo con Bonilla y Rodríguez se orienta a profundizar casos específicos y no generalizar. Su preocupación no en prioritariamente medir sino cualificar y descubrir el fenómeno social a partir de rasgos determinantes, según sean percibidos por los elementos mismos que están dentro de la situación estudiada.

Modalidad de la Investigación

Para elaborar la presente investigación se recurrió a información de fuentes primarias, secundarias y terciarias, por lo cual se empleó la investigación bibliográfica y la investigación de campo con la finalidad de obtener conocimientos en el campo objeto de estudio.

Por los objetivos: Nos permitirá dar una opinión acerca del fiel cumplimiento de sus normas, reglas, y procedimientos de la empresa, además se pondrá en práctica los conocimientos adquiridos.

Por el lugar:

- ✓ **Laboratorio:** Dado que el máximo objetivo es el control, se realiza en un ambiente controlado (de tipo laboratorio) pues carece de las características propias del ambiente natural. Se crea el ambiente óptimo, es de tipo experimental y emplea metodología cuantitativa.

- ✓ **Bibliográfica:** Consiste en recopilar datos, valiéndose del manejo adecuado de libros, revistas, resultados de otras investigaciones, entrevistas, etc. El investigador busca la información tanto en las bibliotecas como por medio de la red mundial de comunicaciones, el internet.

- ✓ **Documental:** Este tipo de investigación es la que se realiza apoyándose en fuentes de carácter documental, esto es, en documentos de cualquier especie. Como subtipos de esta investigación están la investigación bibliográfica, la hemerográfica y la archivística; la primera se basa en la consulta de libros, la segunda en artículos o ensayos de revistas y periódicos, y la tercera en documentos que se encuentran en los archivos, como cartas, oficios, circulares, expedientes, etcétera.

Aquella nos posibilita la obtención de datos, a través de la utilización de materiales impresos.

- ✓ **De campo:** La investigación se centra en hacer el estudio donde el fenómeno se da de manera natural, de este modo se busca conseguir la situación lo más real posible. Se pueden incluir experimentos de campos y la investigación ex post facto empleando metodología cualitativa.

Por el enfoque:

Investigación – Acción:

La investigación Acción puede resolver un problema real y concreto, sin ánimo de realizar ninguna generalización con pretensiones teóricas. El objetivo consiste en mejorar la práctica educativa real en un lugar determinado.

Para Cohen y Manian este tipo de investigación es adecuada (siempre que se requiera un conocimiento específico para un problema específico en una situación específica).

Se trata de un proceso planificado de acción, observación, reflexión y evaluación, de carácter psíquico, conducido y negociado por los agentes implicados con el propósito de intervenir en su práctica educativa. Se denomina “espiral autorreflexiva” a ciclos sucesivos de planificación. Acción, observación y reflexión.

Características:

A: Contexto situacional: Diagnóstico de un problema en un contexto específico intentando resolverlo. No se pretende que la muestra de sujetos sea representativa.

B: Participativa: Miembros del equipo toman parte de la mejora de la investigación.

C: Autoevaluativa: Las modificaciones son evaluadas continuamente siendo el objetivo mejorar la práctica.

D: Acción-Reflexión: Reflexionar sobre el proceso de investigación y acumular evidencias desde diversas fuentes de datos. También acumular diversidad de interpretaciones que enriquezcan la visión del problema de cara a su mejor solución.

E: Aplicación Inmediata: Las soluciones o los hallazgos se aplican de forma inmediata.

Investigación – Participativa: Comprende todas las estrategias en las que la población involucrada participa efectivamente en la toma de decisiones en la ejecución de las fases del proceso de investigación.

Investigación – Científica: Es el estudio a fondo que se hace de un fenómeno determinado. Comienza planteando el problema y en muchos casos sin conocer la bibliografía correspondiente. Este tipo de investigación pocas veces encuentra en los libros satisfacción total, ya que hasta las mismas fuentes primarias carecen de suficientes datos, requiere de métodos precisos como son: El analógico, el deductivo, y el inductivo.

Cuando un profesional clasifica hechos de cualquier género, observando sus mutuas relaciones y describe como se suceden, está usando el método científico. De ahí que se diga que es un hombre de ciencia.

Tipos de Investigación

Exploratoria: Según los autores Deobold B. Van Dalen y William J. Meyer, en su manual de técnica de la investigación educacional define que esta investigación se efectúan, normalmente cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado o que no ha sido abordado antes.

Descriptiva: El propósito es describir situaciones y eventos que afecten al problema, es por ello que se empleará esta investigación ya que nos permitirá describir de forma independiente las variables de nuestro estudio con la finalidad de identificar las causas y efectos del mismo.

Correlacional: Este tipo de investigación examina relaciones entre resultados.

Otros tipos (histórica, demostrativa, experimental)

Histórica.- Según Tevni Grajales (2000), dice que trata de la experiencia pasada, describe lo que era y representa una búsqueda crítica de la verdad que sustenta los acontecimientos pasados. (Pág. # 1).

Demostrativa.- Según Msc. Oswaldo Pacheco Gil en su libro Métodos y Técnicas de Investigación edición (2004), manifiesta que: es la demostración es un procedimiento mediante el cual se comprueba la validez de un conocimiento, de una hipótesis o de una tesis, mediante la presentación de elementos concatenados lógicamente, o también mediante hechos concretos que ratifiquen determinadas afirmaciones siempre y cuando dichos hechos consten en documentos valederos para la demostración de los datos. (Pág. 68-69).

En la investigación demostrativa se pretende comprobar la validez de todo lo investigado, así también de los hechos concretos que den fe o ratifiquen los datos de la investigación.

Experimental.- Según Tevni Grajales (2000), Consiste en la manipulación de una (o más) variable experimental no comprobada, en condiciones rigurosamente controladas, con el fin de describir de qué modo o por qué causa se produce una situación o acontecimiento particular. El experimento provocado por el investigador, le permite introducir determinadas variables de estudio manipuladas por él, para controlar el aumento o disminución de esa variable en las conductas observadas.

Es la investigación en la que se obtiene la información por medio de la observación de los hechos, y que se encuentra dirigida a modificar la realidad con el propósito de estudiarla en circunstancias en las que normalmente no se encuentran, con el fin de describir y analizar lo que ocurriría en determinadas condiciones.

Población y Muestra

Población.- Conjunto de todos los elementos comunes dentro de la empresa, para nuestro caso aplicaremos la población finita, porque conocemos el número determinado de elementos que están ligados o que intervienen en el proceso de mejora de sistema de control, para alcanzar el objetivo propuesto y que se va aplicar el siguiente año con la ayuda y colaboración del recurso humano.

De acuerdo a la naturaleza del tema del proyecto se ha tomado como población a dieciséis empleados de la Compañía Promotora e Inmobiliaria Costapromo S.A., quienes ayudaran con información valiosa acerca de la iliquidez y el flujo de caja, que son las variables a estudiar. La investigación está dirigida solo al personal administrativo de la empresa, es decir a toda la población, por lo que no es preciso el cálculo de ninguna muestra estadística.

CUADRO Nº 3 MATRIZ DE LA POBLACIÓN

PERSONAL A INVESTIGAR	NUMERO
Presidente	1
Gerente General	1
Gerente Administrativo	1
Coordinador de RRHH	1
Jefe de Ventas	1
Jefe de Contabilidad	1
Trabajadores	10
TOTAL	16

Realizado: por la Autora.

Muestra.- Es el subconjunto de la población, es decir el análisis previo del control interno, conocimiento profundo del proceso y del ente auditado, para emitir o tomar decisiones sobre los cambios o implementaciones de métodos, políticas, procedimientos, reglas, procesos, para el mejor desenvolvimiento en toda la cadena de las operaciones realizadas.

Técnicas e instrumentos de la Investigación

Para la realización de la presente investigación se utilizará las siguientes técnicas e instrumentos de investigación.

Cuadro N° 4 Técnicas e instrumentos de investigación

Tipo de información	Técnicas de Investigación	Instrumentos de investigación
Información Secundaria	Lectura Científica	Proyectos de Tesis de grado, libros de Flujo de caja, páginas web.
	Fichaje	Fichas bibliográficas
Información Primaria	Observación	Ficha de Observación
	Encuesta	Cuestionario

Elaborado por: La autora

Encuesta.- Leiva (1988) afirma:

La encuesta es una técnica destinada a obtener datos de varias personas cuyas opiniones impersonales interesan al investigador. Para ello, a diferencia de la entrevista, se utiliza un listado de preguntas escritas que se entregan a los sujetos, a fin de que las contesten igualmente por escrito. Ese listado se denomina cuestionario. (pág34).

Entonces, encuesta es una técnica que a través de un cuestionario adecuado nos permite recopilar datos de toda la población o de una parte representativa de ella. Se caracteriza porque la persona investigada llena el cuestionario. El tipo de encuesta utilizada en nuestra investigación es:

- **Explicativa.-** Cuando se trata de averiguar las causas o razones que originan los fenómenos

Observación.- Según Laureano Ladrón de Guevara, Op. Cit.:

“La observación es el proceso mediante el cual se perciben deliberadamente ciertos rasgos existentes en la realidad por medio de un esquema conceptual previo y con base en ciertos propósitos definidos generalmente por una conjetura que se quiere investigar” (pág.98).

Según Laureano, la observación es un proceso de examinación hacia ciertos acontecimientos que suceden a nuestro alrededor y que dan paso a la apertura de una exhaustiva investigación.

Procesamiento de la Investigación

- Encuestas
- Análisis de la encuesta
- Recopilación de documentación de la empresa
- Análisis de las preguntas de investigación
- Observación
- Conclusiones y recomendaciones
- Elaboración de la propuesta

Recolección de información

En este proceso de la recolección de la información aplicamos encuestas a los involucrados de forma individual para recopilar la información necesaria para evaluar la problemática de estudio haciendo referencia a sujeto investigado.

Procesamiento y análisis

Los métodos utilizados en esta investigación es inductivo porque se caracteriza por la obtención de los hechos dentro de la empresa y a su vez permite emitir conclusiones de los procesos de la gestión administrativa en otros términos realizamos de lo general a lo particular.

Método sistemático analítico fue utilizado para el estudio de los hechos, partiendo de la desintegración del objetivo de estudio para estudiarlas en forma individual, y luego integrar las partes para su estudio integral.

Método cuantitativo nos permitió en la investigación observar los fenómenos externos de la empresa.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

De las dieciséis encuestas realizadas a los diferentes empleados de la Compañía Promotora Inmobiliaria Costapromo S.A. los resultados obtenidos se clasifican para ser interpretados en formas estadísticas.

El análisis expresado en este estudio sólo considera el total de respuestas con sus diferentes indicadores señalados en porcentajes, para mayor visibilidad y manejo de la información.

Aplicación de los Instrumentos: Ficha – Guía –Cuestionario.

Cuadros y gráficos

1. ¿A qué se debe la falta de liquidez en la empresa?

**CUADRO # 5
DEFICIT DE LA EMPRESA**

OPCIONES	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
MALA ADMINISTRACION	10	62,50%
INVERSIONES	6	37,50%
TOTALES	16	100,00%

Elaborado Por: La autora

Gráfico # 1



Elaborado Por: La autora

Análisis Interpretativo

El resultado que expresa el gráfico expuesto primeramente nos indica que la falta de liquidez en la compañía se debe a una mala administración en un 62,50% y a inversiones realizadas en un 37,50%.

- 2. ¿Con respecto a la Liquidez de la compañía se ha realizado proyecciones a través de los correspondientes estados de Flujo de Efectivo, en qué nivel?**

CUADRO # 6

Nivel De Proyección - Liquidez

Alternativas	Respuestas	%
Bajo	6	37,50%
Medio Bajo	4	25,00%
Medio	2	12,50%
Alto	4	25,00%
Total	16	100,00%

Elaborado Por: La autora

Gráfico # 2



Elaborado Por: La autora

Análisis de la encuesta

El resultado que expresa el gráfico expuesto primeramente nos explica que la compañía realiza proyecciones con respecto a la Liquidez en un nivel bajo de 37,50%, con un 25% de la población deduce que es en un nivel medio bajo y alto, con un porcentaje de 12,50% que proyecta rentabilidad en un nivel medio.

Interpretación

Basándonos en los resultados anteriores interpretamos que Costapromo S.A. realiza proyecciones rentables en un nivel muy bajo, estas son necesarias en una empresa para controlar tanto sus ingresos como egresos ya que de esto depende el giro del negocio.

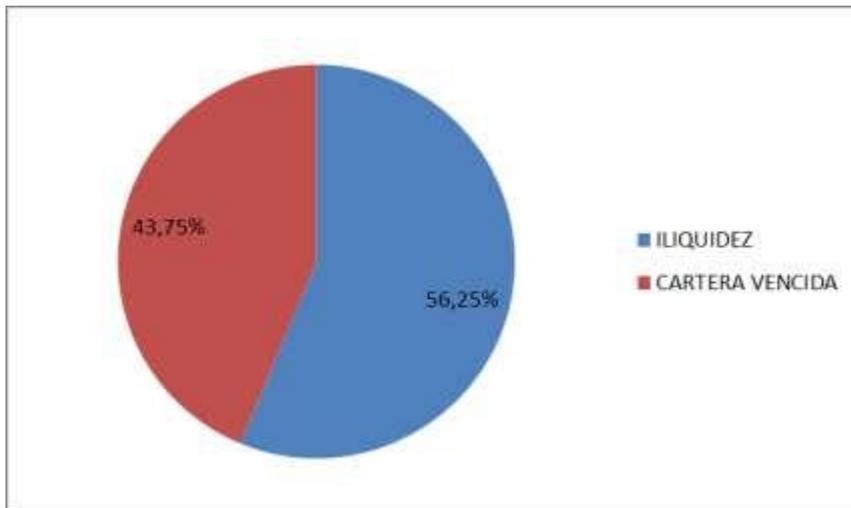
3.- ¿Qué tipo de inconvenientes ha tenido en su flujo de caja?

CUADRO # 7

OPCIONES	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
ILIQUIDEZ	9	56,25%
CARTERA VENCIDA	7	43,75%
TOTALES	16	100,00%

Elaborado Por: La autora

Gráfico # 3



Elaborado Por: La autora

Análisis interpretativo.

En el gráfico # 3, el tipo de inconvenientes en el flujo de caja, refleja que el 56% de entrevistados sostienen que es por iliquidez y el 44% que es por cartera vencida. Por lo cual en un alto grado refleja que por la iliquidez existen inconvenientes en los usos y fondos de la compañía.

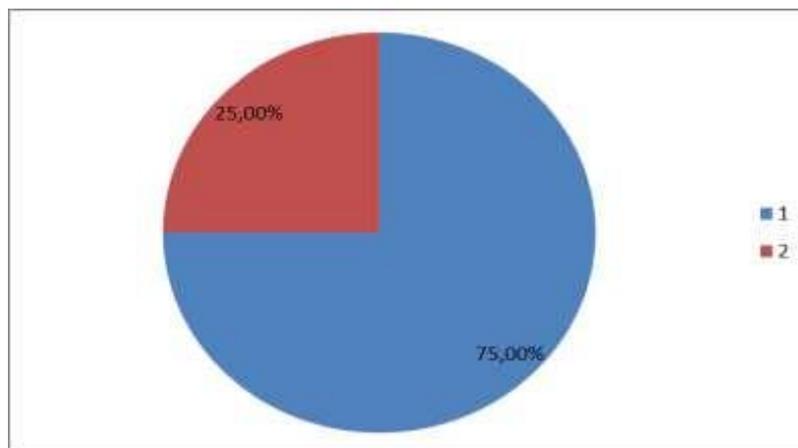
4.- Considera Usted que si la Compañía realiza un flujo de caja mejorará la iliquidez?

CUADRO # 8

OPCIONES	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
SI	12	75,00%
NO	4	25,00%
TOTALES	16	100,00%

Elaborado Por: La autora

Gráfico # 4



Elaborado Por: La autora

Análisis interpretativo.

Mediante la obtención del resultado de la presente pregunta en la que el 75% de los encuestados manifiestan que el realizar un flujo de caja mejoraría la iliquidez de la empresa, a diferencia de las otras encuestas que representan el 25%. Por lo que la compañía debería considerar el criterio mayoritario del personal administrativo fomentando cambios para mejorar la iliquidez con que se mantiene la compañía.

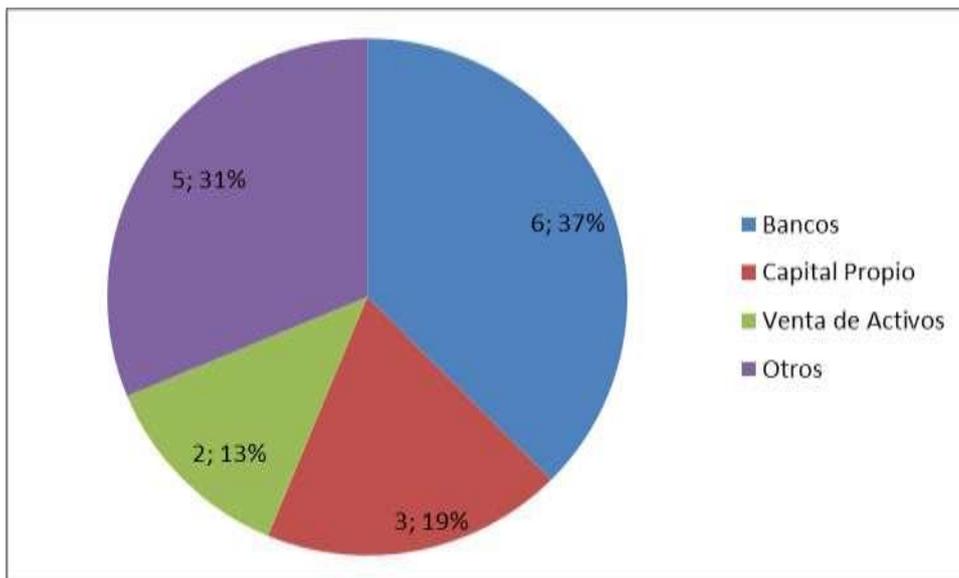
5.- De Dónde provienen sus fuentes de financiamiento?

CUADRO # 9

OPCIONES	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Bancos	6	37,50%
Capital Propio	3	18,75%
Venta de Activos	2	12,50%
Otros	5	31,25%
TOTALES	16	100,00%

Elaborado Por: La autora

Gráfico # 5



Elaborado Por: La autora

Análisis Interpretativo

Según resultado de la encuesta efectuada a los funcionarios se obtuvo lo siguiente: el 37,50% opina que la fuente de financiamiento que dispone la compañía proviene de los bancos, el 18,75% del capital propio, el 12,50% de la venta de activos y el 31,25% de otras fuentes de financiamiento,

Las fuentes de financiamiento son necesarias porque coadyuvan a la iliquidez y fortalece el servicio que ofrece la Promotora Inmobiliaria.

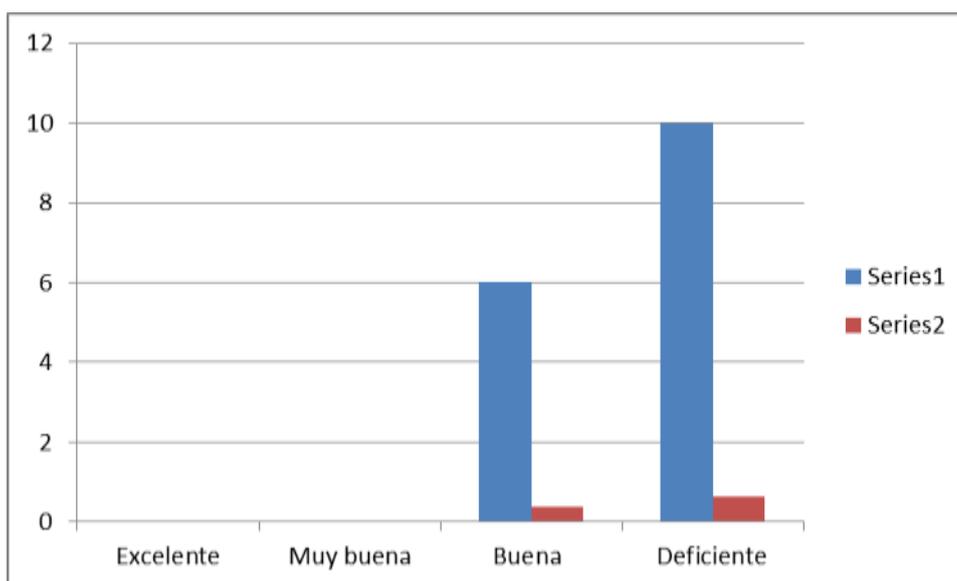
6.- ¿Cómo califica usted la liquidez de la compañía?

CUADRO # 10

OPCIONES	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Excelente	0	0,00%
Muy buena	0	0,00%
Buena	6	37,50%
Deficiente	10	62,50%
TOTALES	16	100,00%

Elaborado Por: La autora

Gráfico # 6



Elaborado Por: La autora

Análisis Interpretativo

Como resultado de la encuesta realizada se obtuvo que: un 37,50% de los encuestados opinan que la compañía conserva una liquidez buena, con relación al 62,50% que opinan que la compañía mantiene una iliquidez deficiente. Por lo que se puede apreciar que la Promotora inmobiliaria tiene una calificación de liquidez deficiente perjudicando la imagen financiera de la compañía.

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

En la actualidad dentro del sector inmobiliario se ha notado un gran crecimiento, debido a las políticas adoptadas por el actual gobierno a nivel nacional, constituyéndose una necesidad predominante el manejo de flujo de caja como una guía en la ejecución de las actividades económicas.

Mediante el estudio del presente trabajo de investigación se ha logrado detectar que la Promotora Inmobiliaria realiza análisis financieros empíricos sin contar con normas o procedimientos para poder determinar la liquidez de la empresa.

En cuanto a la liquidez de la compañía, ésta se ha mantenido mediante financiamiento bancarios sobre dimensionando los gastos de intereses.

La inexistencia de un flujo de caja debilita la optimización de recursos económicos puesto que no permite la utilización de los mismos.

La toma de decisiones gerenciales son inadecuadas debido a que se basan únicamente en costos y gastos lo cual no le permite ver la situación real de la empresa.

Recomendaciones

Se recomienda aplicar el flujo de caja en el desarrollos de las actividades de la entidad a fin de mantener una ordenada liquidez para cumplir con las obligaciones económicas conforme el grado de prioridad.

La compañía debe implementar políticas y procedimientos para la administración eficiente de sus recursos económicos, con lo cual podrán tomar decisiones acertadas y a tiempo.

CAPÍTULO V

PROPUESTA

Título de la Propuesta

Propuesta de procedimiento para la minimización de la incidencia en la programación de los ingresos de efectivo y proyección de pagos de la Compañía Promotora Inmobiliaria de la Costa, Costapromo S.A.

Justificación

La presente propuesta es muy importante ya que después de la investigación realizada y según los datos obtenidos se determina que la inexistencia de un flujo de caja ha incidido en gran porcentaje al desarrollo de las actividades de la empresa, también se pudo determinar que la iliquidez de la compañía no ha sido evaluada de una manera adecuada, por lo que la Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A. ha llevado el control de sus recursos financieros de una manera empírica. Por medio de esta propuesta se implementará los manuales de funciones para que el personal sea responsable de la función que tenga que realizar, además se efectuará el asesoramiento que se realizará a través de análisis con índices financieros, flujos y presupuesto, los que medirán la liquidez de la compañía.

Los administradores podrán tomar las decisiones correctas basadas en información confiable y oportuna en el momento que se vaya a disponer de liquidez.

En caso de no aplicar esta propuesta se vería afectada la parte en que la gerencia debe tomar decisiones en base a una información que no está analizada con ningún indicador financiero, por lo tanto no existirían flujos que reflejen la liquidez que dispone la compañía para poder cumplir con sus obligaciones contraídas.

Fundamentación

Liquidez:

Capacidad de la empresa para satisfacer sus obligaciones a corto plazo.

Balance General:

Documento que presenta la posición financiera de una empresa a una fecha determinada.

Estado de Resultados:

Es un documento que resume los ingresos y los gastos de una empresa a lo largo de un período contable, generalmente un mes, trimestre, semestre o un año.

Flujos de Caja:

Son los flujos de entradas y salidas de caja o de efectivo, en un período dado. En otras palabras, es un estado contable que refleja la acumulación neta de activos líquidos en un período determinado y, por lo tanto, constituye un indicador importante de la liquidez de una empresa.

Presupuesto:

Estimación programada de manera sistemática, de las condiciones de operación y de los resultados a obtener por un organismo en un período determinado.

Administración financiera

La Administración financiera es el área de la Administración que cuida de los recursos financieros de la empresa. La Administración Financiera se centra en dos aspectos importantes de los recursos financieros como lo son la rentabilidad y la liquidez. Esto significa que la Administración Financiera busca hacer que los recursos financieros sean lucrativos y líquidos al mismo tiempo.

Importancia

La importancia de la administración financiera se da debido a tres aspectos: adquirir, financiar y administrar los activos en la toma de decisiones de una empresa.

- Para decidir que adquirir (invertir) se refiere a revisar que cantidad de activos son necesarios para que la empresa siga funcionando así como también para que son utilizadas cada una de estas inversiones.
- Para decidir que financiar se revisa el balance general de la empresa para determinar cómo está compuesto el pasivo y arriesgarse a financiar o no.
- Para decidir cómo administrar los recursos financieros en la empresa.

Objetivos

Entre los objetivos de la administración financiera se pueden destacar los siguientes:

- Captar los recursos necesarios para que la empresa opere en forma eficiente.
- Disminuir al máximo el riesgo o la incertidumbre de la inversión.
- Obtener fondos y recursos financieros.
- Manejar y aplicar correctamente los fondos y recursos financieros en los sectores productivos
- Administrar el capital de trabajo.

Funciones

Entre las principales funciones podemos señalar:

- **Decisión de inversión:** Es la más importante. Comienza con la determinación de la cantidad total de activos que se necesita para mantener la empresa.
- **Decisión de financiamiento:** el administrador financiero está interesado en la composición de las formas en que la empresa desea apalancarse en financiamiento.

- **Decisión de administración de activos:** una vez que se han adquirido activos y se ha suministrado el financiamiento apropiado, aun se debe administrar estos activos eficientemente”.

Proceso administrativo

Es el conjunto de pasos o etapas necesarios para llevar a cabo una actividad o lograr un objetivo, de acuerdo a la estructura económica de la empresa.

Etapas del Proceso Administrativo

- **Planificación.-**Consiste en establecer anticipadamente los objetivos, políticas, reglas, procedimientos, programas, presupuestos y las estrategias para lograrlos minimizando riesgos.
- **Organización.-** Es el diseño y determinación de las estructuras, procesos, funciones y responsabilidades, así como el establecimiento de métodos, y la aplicación de técnicas tendientes a la simplificación del trabajo.
- **Integración del Talento Humano.-** Es la función a través de la cual se eligen y obtienen los recursos necesarios para poner en marcha las operaciones.
- **Dirección.-**Es la coordinación de los recursos físicos y humanos en función de los objetivos empresariales para poner en marcha las operaciones.
- **Control.-** Establece sistemas para medir los resultados y corregir las desviaciones que se presenten, con el fin de asegurar que los objetivos planteados se logren”.

Administrador Financiero

El administrador financiero se ocupa de dirigir los aspectos financieros de cualquier tipo de negocio, sea éste financiero o no financiero, privado o público, lucrativo o no lucrativo.

Funciones de un Administrador Financiero

- ✓ El Administrador interactúa con otros Administradores para que la empresa funcione de manera eficiente. Este a su vez trata de crear planes financieros para que la empresa obtenga los recursos financieros.
- ✓ El Administrador Financiero debe planear, obtener y usar los fondos para maximizar el valor de la organización.

Principales Actividades del Administrador Financiero

Las tareas del administrador financiero, dirigidas en su totalidad a lograr el objetivo de la maximización de la riqueza del propietario o socios pueden evaluarse según los estados financieros básicos de la empresa. Sus tareas fundamentales son:

- El análisis y la planeación financiera.
- La administración de los activos de la empresa.
- La administración del pasivo y del capital social.

Planificación

La planificación es un proceso de toma de decisiones para alcanzar un futuro deseado, teniendo en cuenta la situación actual y los factores internos y externos que pueden influir en el logro de los objetivos.

Importancia

En las organizaciones, la planificación es el proceso de establecer metas y elegir los medios para alcanzar dichas metas. Sin planes los Gerentes no pueden saber cómo organizar a su personal ni sus recursos materiales debidamente.

Quizás incluso ni siquiera tenga una idea clara de que deben organizar. Sin un plan no pueden dirigir con confianza ni esperar que los demás les sigan. Sin un plan los gerentes y sus seguidores no tienen muchas posibilidades de alcanzar sus metas ni de saber cuándo y dónde se desvían del camino.

Clases de Planificación:

❖ Planificación Estratégica

“La planificación estratégica es la planificación global que permite la buena administración de un proceso continuo y sistemático que relaciona el futuro con las decisiones actuales en el contexto de cambios situacionales en las actividades que se expresa en la formulación de un conjunto de planes interrelacionados”.

“Es el conjunto de actividades formales encaminadas a producir una formulación estratégica, proporcionando un esquema de lo que estás haciendo y dónde vas a llegar. La planificación estratégica te da claridad sobre lo que quieres lograr y cómo lo vas a conseguir”

❖ Planificación Operativa

“Es el proceso ordenado que permite seleccionar, organizar y presentar en forma integrada los objetivos, metas actividades y recursos asignados a los componentes del proyecto, durante un período determinado. Los objetivos, estrategias, resultados esperados, indicadores y recursos necesarios de la planificación operativa son de corto plazo, generalmente un año, y se derivan de la planificación estratégica donde se formulan el Plan Global de Inversiones, el marco lógico y la estrategia de ejecución;”.

Planificación financiera

“Es el proceso de alcanzar los objetivos a través del manejo adecuado de las finanzas, con el propósito de lograr estabilidad, seguridad y libertad a corto y largo plazo. La planificación financiera permite realizar una proyección sobre los resultados a alcanzar por la empresa ya que estudia la relación de proyecciones

de venta, ingresos, activos o inversiones y financiamiento, tomando como base estrategias alternativas de producción a fin de decidir posteriormente la forma de satisfacer los requerimientos financieros.

Determina las mejores opciones y recursos que se dispone considerando factores como el tiempo, la actividad que se realiza, el riesgo y factores de crecimiento e inversión.

Mediante el análisis y la planeación financiera, el administrador financiero puede estar al tanto de la posición financiera de la empresa, evaluar los requerimientos de producción y hasta qué punto es posible satisfacerlos, y determinar si se habrá de requerir financiamiento adicional. Además, proporciona una guía para dirigir, coordinar y controlar las acciones de la empresa para alcanzar sus objetivos.

Objetivo

Minimizar el riesgo y aprovechar las oportunidades y los recursos financieros, decidir anticipadamente las necesidades de dinero y su correcta aplicación, buscando su mejor rendimiento y su máxima seguridad financiera.

Importancia

La planificación financiera es importante porque permite al directivo tomar en cuenta los acontecimientos que pueden presentarse con el buen desempeño de la compañía expresado en forma de programas, presupuestos e informes del probable estado futuro de las cuentas y su implantación es importante a nivel interno para quienes necesiten tomar decisiones correctas en el manejo de las operaciones financieras, con el fin de tomar medidas que signifiquen progreso y mejoramiento para el futuro de la empresa.

Funciones de la Planificación Financiera

Transformar la información financiera de modo que pueda utilizarse para estar al tanto de la posición financiera de la empresa.

Evaluar los requerimientos de la producción y hasta que puntos satisfacerlos.

Determinar si se requiere financiamiento adicional"

Principios de la Planificación Financiera

Factibilidad.- “Debe realizarse y adaptarse a la realidad y las condiciones objetivas.

Objetividad y Cuantificación.- Debe basarse en datos reales, razonamientos precisos y exactos, nunca en opciones subjetivas, especulaciones o cálculos arbitrarios y expresar en tiempo y dinero.

Flexibilidad.- Es conveniente establecer márgenes que permitan afrontar situaciones imprevistas y que puedan proporcionar otros cursos de acción a seguir.

Unidad.- Todos los proyectos deben integrarse a un plan general y al logro de los objetivos generales.

Cambio de Estrategias.- Cuando un plan se extienda, será necesario rehacerlo por completo. La empresa tendrá que modificar los cursos de acción y, en consecuencia, las políticas, programas, procedimientos y presupuestos para lograrlo.

Clasificación de la Planificación Financiera

- **Planificación a Largo Plazo.-** Determinan las acciones financieras planeadas de una empresa y su impacto pronosticado, durante períodos que varían de dos a diez años. Es común el uso de planes estratégicos a cinco años, que se revisan conforme surge nueva información. Por lo común, las empresas que experimentan altos grados de incertidumbre operativa, ciclos de producción relativamente cortos, o ambos, acostumbran utilizar períodos de planeación más cortos

“Los planes financieros a largo plazo forman parte de un plan estratégico integrado que, junto con los planes de producción y de mercadotecnia, guía a la empresa hacia el logro de sus objetivos estratégicos.

Estos planes a largo plazo consideran las disposiciones de fondos para los activos no corrientes propuestos, las actividades de investigación y desarrollo, las acciones de mercadotecnia y de desarrollo de productos, la estructura de capital y las fuentes importantes de financiamiento.

- **Planificación Financiera a Corto Plazo.-** Es la administración del capital de trabajo mediante decisiones financieras a corto plazo. Las principales entradas incluyen el pronóstico de ventas y varias formas de datos operativos y financieros. Las principales salidas incluyen varios presupuestos operativos, de carácter efectivo y estados financieros proforma”.

Proceso de la Planificación Financiera

“El proceso de planificación financiera es uno de los aspectos más importantes de las operaciones y subsistencia de una empresa, puesto que aporta una guía para la orientación, coordinación y control de sus actividades, para poder cumplir con sus objetivos”.

Partes del Proceso de Planificación Financiera

Fines.- “Establecer en la empresa pronósticos y metas económicas y financieras por alcanzar.

Medios.-Elegir política, programas, procedimientos y prácticas con los que habrán de alcanzarse los objetivos. Para llevar a cabo lo planeado se requiere organización, ejecución y dirección.

Recursos.-Determinar tipos y cantidades de los recursos que se necesitan, definir cómo se habrán de adquirir o generar y cómo se habrán de asignar a las actividades

Realización.- Elaboración de los presupuestos de operación, de inversiones permanentes y financiero. Delinear los procedimientos para la toma de decisiones, así como la forma de organizarlos para que el plan pueda realizarse.

Control.- Para llevar un buen control se requiere evaluar los resultados comparándolos con patrones o modelos establecidos previamente.

Herramientas financieras

“Dos aspectos esenciales del proceso de planificación financiera, son:

PLANIFICACIÓN DEL EFECTIVO: implica la preparación del presupuesto del efectivo de la empresa; y, la **PLANIFICACIÓN DE UTILIDADES**, se efectúa mediante los estados financieros proforma

➤ **Planificación del efectivo**

Presupuesto de Efectivo

El flujo de efectivo es la parte vital de la empresa, es el enfoque principal del administrador financiero, tanto en la administración de las finanzas diarias como en la planificación y toma de decisiones estratégicas que se centran en la creación de valor para los accionistas. En términos sencillos podemos definir el Presupuesto de Efectivo como la planificación del movimiento del efectivo de la empresa, o dicho de otra forma, como el proceso de estimar todas las entradas y salidas de efectivo para un periodo futuro determinado.

Esta herramienta de manejo financiero es especialmente útil en la planificación y control de las operaciones de la empresa y sirve como apoyo para la toma de decisiones de inversión, financiación y dividendos, entre otros, etc.

Objetivos

El Presupuesto de Efectivo es el cálculo anticipado de las entradas y salidas de efectivo cuyos objetivos básicos son:

- Conocer los sobrantes o faltantes de dinero y tomar medidas para invertir adecuadamente los sobrantes y financiar los faltantes.
- Identificar el comportamiento del flujo de dinero por entradas, salidas, inversión y financiamiento, y establecer un control permanente sobre dichos flujos.
- Evaluar la razonabilidad de las políticas de cobro y de pago.

Modelo:

EMPRESA "X"		
PRESUPUESTO DE EFECTIVO		
DEL.....AL.....AÑO.....		
Ingreso de efectivo	XXXXXXXXXX	
Menos: egresos de efectivo	XXXXXXXXXX	_____
Flujo de efectivo neto	XXXXXXXXXX	
Más efectivo inicial	XXXXXXXXXX	_____
Efectivo final	XXXXXXXXXX	
Menos: saldo de efectivo mínimo	XXXXXXXXXX	_____
Financiamiento total requerido	XXXXXXXXXX	_____
Saldo de efectivo excedente	XXXXXXXXXX	

Ingresos en Efectivo.- Son todos los flujos positivos de efectivo de una empresa en un periodo dado, las ventas en efectivo, cobranzas de las cuentas pendientes y otras entradas en efectivo son los componentes más comunes de los ingresos de efectivo.

Egresos en Efectivo.- Son todos los egresos en efectivo de una empresa durante un periodo financiero dado, entre los componentes más comunes de los egresos en efectivo tenemos: compras en efectivo, pagos de cuentas por pagar, pagos de arrendamiento, sueldos y salarios, pago de impuestos, etc.

Flujo Neto de Efectivo.- Se obtiene restando los ingresos de los egresos en efectivo de la empresa en cada periodo.

Efectivo Final.- Es la suma del efectivo inicial de la empresa y su flujo neto de efectivo para cada periodo.

Financiamiento Total Requerido.- Es la cantidad de fondos que necesita la empresa, se lo obtiene restando el saldo del efectivo mínimo deseado del efectivo final, si el efectivo final es menor que el saldo del efectivo mínimo se requiere financiamiento, este financiamiento se considera a corto plazo y se presenta mediante documentos por pagar.

Saldo de Efectivo Excedente.- Si el efectivo final es mayor que el saldo del efectivo mínimo hay un efectivo excedente y esta cantidad es lo que la empresa tiene a su disposición”.

Estados financieros proforma

“Los estados proforma son estados financieros proyectados. Normalmente los datos se pronostican con un año de anticipación. Los estados financieros proforma muestran los ingresos y gastos esperados para el año siguiente, en tanto que el balance proforma muestra la posición financiera esperada, es decir, activo, pasivo y capital contable al finalizar un período pronosticado. Para preparar estos estados financieros se requieren dos entradas:

- Los estados financieros del año anterior.
- El pronóstico de ventas para el año entrante.

Estado de Resultados Proforma

El método del porcentaje de ventas es un método simple para desarrollar un estado de resultados proforma, resume de modo proyectado los ingresos y gastos de una entidad. Presenta la información relativa a los resultados netos (utilidad o pérdida), abarcando un período económico. Una forma bien sencilla para desarrollar dicho estado consiste en pronosticar las ventas, es decir, los valores del costo de ventas, gastos de operación y gastos por intereses, que corresponden a un determinado porcentaje de ventas proyectadas.

EMPRESA "XY"			
ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA			
Al.....de.....de			
	2011	2012	
INGRESOS			
INGRESOS OPERACIONALES			
Ingresos Cooperativa	xxx	xxx	xxx
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	xxx	xxx	xxx
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Ingresos Arriendos	xxx	xxx	xxx
Total Ingresos No Operacionales	xxx	xxx	xxx
TOTAL INGRESOS	xxx	xxx	xxx
GASTOS			
GASTOS OPERACIONALES			
Gasto Personal	xxx	xxx	xxx
GASTOS NO OPERACIONALES			
Mantenimiento y Reparación	xxx	xxx	xxx
TOTAL GASTOS	xxx	xxx	xxx
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO	xxx	xxx	xxx
GERENTE	CONTADOR		

Estado De Situación Financiera Proforma

Existen varios métodos simplificados disponibles para la elaboración del estado de situación financiera proforma. Uno implica el cálculo de todas las cuentas del balance general como un porcentaje estricto de ventas. Un método mejor y más popular es el método crítico, por medio del cual se calculan los valores de ciertas cuentas del estado de situación financiera algunos como un porcentaje de ventas y otros por suposición de la administración y el financiamiento externo de la empresa se usa como una cifra de equilibrio o de ajuste”.

EMPRESA "XY"		
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PROFORMA		
Del de al de		
	2011	2012
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja	xxx	xxx
Cuentas por Cobrar	xxx	xxx
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	xxx	xxx
ACTIVO NO CORRIENTE		
Muebles y Enseres	xxx	xxx
Equipos de Computación	xxx	xxx
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	xxx	xxx
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar	xxx	xxx
TOTAL PASIVOS	xxx	xxx
PATRIMONIO		
Capital Pagado	xxx	xxx
Reservas	xxx	xxx
Utilidad del Ejercicio	xxx	xxx
TOTAL PATRIMONIO	xxx	xxx
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	xxx	xxx

GERENTE

CONTADOR

Entorno empresarial

“El entorno empresarial es inestable, complejo y competitivo. La empresa debe ser capaz de conocer ese entorno, adaptarse a las necesidades, prever los cambios con anticipación, evaluar el impacto de esos cambios en su actividad y prepararse para cuando se produzcan.

El entorno empresarial se divide en:

Entorno General.- Es el conjunto de factores que afectan de la misma manera a todas las empresas de una determinada sociedad ámbito geográfico.

Entorno Especifico.- Se refiere al sector en el que la empresa se desenvuelve y en el que actúan sus competidores, proveedores y clientes, que desarrollan su misma actividad económica con productos o procesos de producción semejantes.

FODA (FORTALEZAS, OPORTUNIDADES, DEBILIDADES Y AMENAZAS)

Es una herramienta de análisis estratégico, que permite analizar la información interna y externa de la empresa y poder tomar decisiones en un momento determinado.

Fortalezas.- Son elementos internos positivos que diferencian al programa o proyecto de otros de igual clase.

Debilidades.- Son los problemas internos presentes que una vez identificados y desarrollando una adecuada estrategia, pueden y deben eliminarse.

Oportunidades.- Son situaciones externas positivas que se generan en el medio y que están disponibles para todas las empresas, que se convertirán en oportunidades de mercado para la empresa cuando ésta las identifique y las aproveche en función de sus fortalezas.

Amenazas.- Son situaciones negativas o hechos externos a la empresa o institución y que pueden llegar a ser negativos para la misma.

La Matriz FODA sirve para diseñar cuatro estrategias que son las siguientes:

FACTORES INTERNOS	FORTALEZAS	DEBILIDADES
FACTORES EXTERNOS		
OPORTUNIDADES	FO	DO
AMENAZAS	FA	DA

Estrategia FO.- Fortalezas y Oportunidades, es decir las fortalezas sirven para aprovechar las oportunidades.

Estrategia FA.- Fortalezas y Amenazas, se utiliza las fortalezas para evitar las amenazas.

Estrategia DO.- Debilidades y Oportunidades, aprovechar las oportunidades para eliminar las debilidades.

Estrategia DA.- Debilidades y Amenazas, permite eliminar las debilidades y evitar las amenazas.”¹⁷

Los pasos para construir una matriz FODA son los siguientes:

1. Hacer una lista de las Fortalezas internas claves.
2. Hacer una lista de las Debilidades internas decisivas.
3. Hacer una lista de las Oportunidades externas importantes.
4. Hacer una lista de las Amenazas externas claves.
5. Comparar las Fortalezas internas con las oportunidades externas y registrar las estrategias FO resultados en la casilla apropiada.
6. Comparar las Debilidades internas con las Oportunidades externas y registrar las estrategias DO resultantes.
7. Comparar las Fortalezas internas con las Amenazas externas y registrar las estrategias FA resultantes.

Matriz MEFI (Matriz de Evaluación de Factores Internos).- Este instrumento sirve para formular estrategias revela y evalúa las fortalezas y debilidades más importantes dentro de un negocio y además ofrece una base para identificar y evaluar las relaciones entre dichas áreas.

Para la elaboración de una MEFI se tomara en cuenta solamente las fortalezas y debilidades de la institución y los valores de las calificaciones son distintos y es fundamental hacer una lista de las fortalezas y debilidades de la organización para su análisis.

Matriz MEFE (Matriz de Evaluación de Factores Externos).- Permite resumir y evaluar información económica, financiera, social y competitiva de los factores externos, positivos o negativos que pueden beneficiar o afectar el desempeño de un organismo.

Para la elaboración de una MEFE se tomara en cuenta solamente las Oportunidades y Amenazas de la institución y los valores de las calificaciones son distintos y es fundamental hacer una lista de las Oportunidades y Amenazas de la organización para su análisis.

ESTADOS FINANCIEROS

Concepto

“Los Estados Financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y económica de la entidad. Son documentos que debe preparar la empresa al terminar el ejercicio contable, con el fin de conocer la situación financiera y los resultados económicos obtenidos en las actividades de su empresa a lo largo de un período o fecha determinada.

Objetivo

El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento 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.

Clases de Estados Financieros

Estado de Situación Financiera

Demuestra la posición financiera de la empresa en un momento determinado, en el cual se presenta en forma ordenada y sistemáticamente las cuentas de activo, pasivo y patrimonio.

Estado de Resultados

Presenta la situación económica de la empresa mediante los ingresos y gastos, así como la utilidad o pérdida resultante de las operaciones de la empresa durante un período de tiempo determinado generalmente un año.

Estado de Flujo de Efectivo

Establece las entradas y salidas de dinero mediante las actividades de operación, inversión y financiamiento que ha tenido o puede tener una compañía en el futuro.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Es el movimiento de las cuentas de capital, reservas y utilidades. El estado de cambios en el patrimonio tiene como finalidad mostrar las variaciones que sufran los diferentes elementos que componen el patrimonio, en un período determinado. Además de mostrar esas variaciones, el estado de cambios en el patrimonio busca explicar y analizar cada una de las variaciones, sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la empresa”18.

Análisis financiero

“El análisis financiero es un proceso que comprende la recopilación, interpretación, comparación y estudio de los estados financieros y datos operacionales de un negocio, los cuales sirven para evaluar el desempeño financiero y operacional de la empresa y de manera especial para facilitar la toma de decisiones.

Importancia

Todas las empresas públicas y cualquier organización que maneje bienes públicos, requiere información financiera para conocer el avance en el cumplimiento de sus objetivos y metas, así como también diferenciar los resultados de uno o más períodos y luego en base de su evaluación alcanzar la optimización de sus recursos. Todo esto se logra si se considera al análisis financiero como una herramienta eficaz que promueve el desarrollo y mejoramiento de una empresa en todas sus órdenes, eso deriva notables avances que logran elevar la productividad, eficacia, rentabilidad y la gestión administrativa.

Objetivo

Informar sobre la situación financiera en una fecha determinada y sobre los resultados alcanzados en un ejercicio económico.

Características

Objetividad.- Todo análisis debe ser claro y fundamentado que sirva al analista y a los directivos de la empresa.

Imparcialidad.- El analista debe ser imparcial, no debe tener inclinación ni a favor ni en contra de la empresa.

Frecuencia.- La elaboración y presentación de informes que contengan análisis se realizará con mayor frecuencia, esto permite el mejoramiento de la gestión administrativa y financiera de la empresa.

Rentabilidad.- Está basado en relaciones y comparaciones de la información presente y pasada de la entidad para verificar su solvencia y rentabilidad.

Clasificación

- **Según su Destino**

Análisis Interno.- Se practican para usos internos o fines administrativos.

Análisis Externo.- Se practican por otras empresas, con el propósito de aprobar créditos o invertir en la empresa.

- **Según su Forma**

Análisis Vertical

Se utiliza un solo estado de situación financiera o un balance de pérdida y ganancias y relacionar cada una de sus partes con un total determinado dentro del mismo estado. Se trata de un análisis estático pues estudia la situación financiera en un momento determinado, sin tener en cuenta los cambios ocurridos a través del tiempo.

Análisis Horizontal

Determina la variación en valores y porcentajes que haya sufrido cada cuenta de los estados financieros en un período respecto a otro. Establece cual fue el

crecimiento o decrecimiento de una cuenta en un período determinado. Se ocupa de los cambios en las cuentas individuales de un período a otro y, por lo tanto requiere de dos o más estados financieros de la misma clase, presentados para períodos diferentes. Es un análisis dinámico, porque se ocupa del cambio o movimiento de cada cuenta de un período a otro”¹⁹

Razones financieras

Son cálculos matemáticos que se relacionan con diferentes cuentas de los estados financieros y que permiten determinar los puntos fuertes y débiles de una empresa.

Razón de Liquidez

La liquidez contable se refiere a la facilidad y rapidez con que los activos pueden convertirse en efectivo. Los activos corrientes son los más líquidos; incluyen el efectivo y aquellos activos que se convertirán en efectivo dentro de un año a partir de la fecha del balance. Las cuentas por cobrar son cantidades que no se han cobrado a los clientes por concepto de los bienes y servicios que se han vendido

Indicador de Solvencia o Liquidez

Mide la capacidad de la empresa para pagar sus obligaciones a corto plazo. Su estándar es de 1.5 hasta 2.

Fórmula:

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

Capital de Trabajo

Indica la cantidad de recursos que dispone la empresa para realizar sus operaciones después de cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

Fórmula:

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

Razón de Endeudamiento

Estos indicadores tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa.

Índice de Endeudamiento:

Mide la capacidad de la compañía para contraer deudas a corto plazo con los recursos que tiene la misma. Mide la intensidad con relación a sus fondos, mide el porcentaje de fondos totales proporcionado por los acreedores.

Fórmula:

$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$$

Estructura del Patrimonio

Proporciona el financiamiento propio frente al total de financiamiento de la empresa.

Fórmula:

$$\text{Estructura del Patrimonio} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Pasivo Total} + \text{Patrimonio}}$$

Deuda del Patrimonio

Permite medir la contribución de los propietarios de la empresa frente a los fondos proporcionados por terceras personas.

Fórmula:

$$\text{Deuda del Patrimonio} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}}$$

Autonomía Financiera

Indica el grado de financiamiento del activo total en relación a los recursos propios.

Fórmula:

$$\text{Autonomía Financiera} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}}$$

Apalancamiento o Solvencia

Permite conocer la proporción del patrimonio frente al endeudamiento de la empresa.

Fórmula:

$$\text{Apalancamiento o Solvencia} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Pasivo Total}}$$

Razón de Rentabilidad

Sirven para medir la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos, y de esta manera convertir las ventas en utilidades.

Rentabilidad Sobre Ventas

Permite conocer la utilidad por cada dólar vendido.

Fórmula:

$$\text{Rentabilidad sobre Ventas} = \frac{\text{Utilidad del Ejercicio}}{\text{Ventas}}$$

Rentabilidad Sobre el Patrimonio

Indica el beneficio logrado en función de la propiedad total de accionistas, socios y propietarios.

Fórmula:

$$\text{Rentabilidad sobre el Patrimonio} = \frac{\text{Utilidad Neta del Ejercicio}}{\text{Patrimonio}}$$

Rentabilidad Sobre el Capital Pagado

Permite conocer el rendimiento del capital efectivamente pagado.

Fórmula:

$$\text{Rentabilidad sobre el Capital Pagado} = \frac{\text{Utilidad Neta del Ejercicio}}{\text{Capital Pagado}}$$

Rentabilidad Sobre el Activo Total

Mide el beneficio logrado en función de los recursos de la empresa independientemente de sus fuentes de financiamiento.

Fórmula:

$$\text{Rentabilidad sobre el Activo Total} = \frac{\text{Utilidad Neta del Ejercicio}}{\text{Activo Total}}$$

Margen Bruto de Utilidad Sobre Ventas

Mide en forma porcentual la porción del ingreso que permita cubrir todos los gastos diferentes al costo de ventas”20.

Fórmula:

$$\text{Margen Bruto de Utilidad Sobre V.} = \frac{\text{Utilidad Bruta en Ventas}}{\text{Ventas}}$$

Importancia

El plan de análisis se lo hará mediante herramientas financieras para obtener liquidez para cubrir sus obligaciones contraídas, para así mantener una economía estable y exista continuidad en sus actividades comerciales.

Mediante la implementación de procedimientos y manual de funciones en el área financiera se logrará un rendimiento eficiente de su trabajo, ya que por falta de conocimiento impiden que los trabajos que ellos realizan sean confiables y oportunos.

Ubicación

- ❖ **PAÍS:** Ecuador
- ❖ **PROVINCIA:** Guayas
- ❖ **CANTÓN:** Guayaquil
- ❖ **PARROQUIA.** Tarqui
- ❖ **DIRECCIÓN:** Ciudadela Kennedy Norte, Av. H. Alcívar y Ángel Barrera Edificio Arquetipo III , piso 2, oficina # 1

- ❖ **RAZON SOCIAL:** Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A.
- ❖ **TIPO DE INSTITUCIÓN:** Privada
- ❖ **Fecha de Inicio:** 1 de Abril 2014

Factibilidad

La propuesta planteada es factible para ser ejecutada por la empresa, puesto que se cuenta con la aprobación de los directivos de la Promotora Inmobiliaria y del personal involucrado.

La presente investigación contribuirá a mejorar la información financiera por cuanto se dispondrá de herramientas que coadyuven a un correcto manejo y control de los recursos económicos de la compañía.

Los manuales de función son factibles porque son documentos escritos que concentran en forma sistemática una serie de elementos administrativos con la finalidad de informar y orientar la conducta de los integrantes de la empresa, unificando los criterios del desempeño y cursos de acción que deberán seguirse para cumplir con los objetivos trazados. Las ventajas de contar con una manual de funciones dentro de la empresa es: mayor facilidad en la toma de decisiones y la ejecución de las mismas, no existen conflictos de autoridad ni fugas de responsabilidad, es claro y sencillo, necesaria en toda empresa u organización.

Descripción de la Propuesta

En esta técnica de encuesta realizada se detectó los siguientes puntos críticos:

- La empresa no realiza un adecuado presupuesto de ventas y flujo de caja en forma mensual y anual y no existe firmas de revisión y de responsabilidad.
- Los pagos efectuados a proveedores se realizaron de forma atrasada.

- La compañía no posee el conocimiento adecuado para determinar mediante las razones financieras la falta de liquidez para cubrir sus obligaciones a corto plazo.
- No existe un manual de funciones que indique cuales son las funciones de cada puesto
- No realizan ningún tipo de capacitación al personal

Funciones Gerente General

Denominación del cargo

Puesto: Gerente General

Nivel Funcional: Administrativo

Naturaleza del cargo:

Debe de planificar, organizar, dirigir y controlar las actividades.

Tener objetivos claros a corto y largo, ser líder por excelencia innovador de ideas que se materializan en planes para alcanzar los objetivos propuestos.

Responsabilidades y Competencias:

- Administrar eficientemente los recursos de la empresa.
- Establecer los lineamientos generales para el manejo de las relaciones públicas e imagen de la empresa a nivel interno y externo.
- Reestructuración y aprobación de metas y programas de trabajo correspondiente a cada unidad de trabajo, a fin de optimizar recursos humanos, técnicos y materiales.
- Definir las políticas generales de la empresa, según la estrategia comercial establecidas por la junta de accionistas.
- Desarrollar y coordinar con su equipo de trabajo, las tácticas de mercado en cuanto a los productos y/o servicios que tiene la empresa.
- Participar en negociaciones con proveedores y clientes especiales.
- Dar el visto bueno para las respectivas compras de materiales.
- Dirigir las reuniones para la toma de decisiones y definiciones de la empresa.
- Evaluar el análisis de inversión - rentabilidad de los servicios de la empresa y re direccionar estrategias de ser necesario.
- Establecer prioridades en términos de objetivos y asignar recursos sobre las bases de esas prioridades.
- Controlar la marcha general de las actividades de la empresa.
- Evaluar personal a su cargo para ascenso e incrementos salariales.

- Controlar y supervisar que el personal a su cargo cumpla en forma apropiada con las funciones y responsabilidades asignadas.
- Propiciar y mantener un adecuado clima organizacional.
- Conocer, cumplir y hacer cumplir las normas, reglamentos y demás disposiciones que rigen el desenvolvimiento general de la empresa.

Funciones Jefe de Contabilidad

Denominación del cargo

Puesto: Jefe de Contabilidad

Nivel Funcional: Administrativo

Naturaleza del cargo:

Responsables por el control y supervisión de las operaciones y procedimientos contables de la empresa. Responde por la recopilación análisis y registro contable de acuerdo a las normas y procedimientos establecidos. Preparar estados financieros y otros.

Responsabilidades y Competencias:

- Revisar el rol de pagos.
- Revisar la declaración de impuestos para el SRI.
- Elaborar los Estados Financieros.
- Analizar las cuentas de los Estados Financieros.
- Revisar el cuadro mensual de la Retención del IVA.
- Revisar la conciliación bancaria mensual.
- Validar las partidas con afectación presupuestaria del devengado y percibido de ingresos, así como devengado y pagado de egresos generados durante el Proceso Administrativo Financiero con sus respectivos documentos de respaldo y los comprobantes contables respectivos.
- Brindar seguimiento y asistencia en la programación del presupuesto de la empresa.
- Elaborar informes de ejecución presupuestaria y reprogramaciones del presupuesto.
- Coordinar con la Unidad de Recursos Humanos, todas las acciones legales relacionadas con el manejo del pago de Remuneraciones del personal de la empresa.

- Verificar que los gastos presentados, originados por compras y servicios cuenten con la respectiva asignación presupuestaria, previa comprobación de la disponibilidad de recursos.
- Validar los registros contables y generar los respectivos comprobantes contables.
- Verificar que todas las transacciones efectuadas dentro del proceso estén registradas en la aplicación Informática a la fecha del cierre.
- Efectuar los cierres mensuales y anuales de acuerdo a los plazos por el gobierno.
- Generar, verificar y firmar conjuntamente con la Administración, los informes financieros básicos y de ejecuciones presupuestarias, mensuales, semestrales y anuales que son requeridos por los organismos de control, según sea el caso.
- Efectuar y validar las partidas de ajustes contables requeridos para efectuar el cierre anual.
- Efectuar los análisis financieros respectivos, a ser remitidos a las autoridades de la empresa y a los organismos de control de conformidad a los plazos que señala la Ley.
- Mantener debidamente referenciado y completo el archivo de documentación de respaldo contable de la empresa.
- Mantener un adecuado sistema de control interno contable.
- Cuadrar los movimientos a fin de mes, conciliando la ejecución del presupuesto con los cheques girados.
- Elaborar informes periódicos sobre el comportamiento contable financiero y presupuestario.
- Registrar y manejar la información contable que la organización requiera en una base de datos magnética (sistema informático y archivos Excel u otros) y/o física, respaldada con los elementos que aseguren la integridad, seguridad y confidencialidad de la misma.
- Elaboración de Índices Financieros Mensual, Anexo al Balance Mensual.
- Revisión de Pagos de Beneficios, como Decimo Tercero, Decimo Cuarto, Vacaciones, Fondo de Reserva.

- Elaboración del Impuesto a la Renta, Conciliación Tributaria, Anexos.
- Elaboración del Impuesto 1.5 X 1000.
- Cumplir con otras actividades adicionales asignadas por la Administración y/o Gerencia general relacionadas con el ámbito de su competencia.

Funciones Jefe de Contabilidad

Denominación del cargo

Puesto: Jefe Administrativo Financiero

Nivel Funcional: Administrativo

Naturaleza del cargo:

Organizar y dirigir las actividades administrativas, financieras, de recursos humanos y de logística de la empresa.

Responsabilidades y Competencias:

- Elaborar para cada ejercicio fiscal el presupuesto de ingresos y egresos, así como el plan operacional de la empresa.
- Responsable de dirigir, coordinar, gestionar y supervisar, las actividades del Proceso Administrativo Financiero correspondientes a la empresa, en forma integrada e interrelacionada, velando por el cumplimiento de las leyes ecuatorianas vigentes.
- Llevar los registros y realizar las operaciones contables derivadas de la ejecución del presupuesto de la empresa.
- Mantener una información actualizada referente a las disponibilidades y compromisos financieros.
- Aplicar procedimientos e instrumentos pertinentes para el manejo transparente de los recursos.
- Informar a la Gerencia de los ingresos percibidos por la empresa y de los gastos realizados.
- Dirigir lo relacionado con la elaboración de normas, procedimientos, manuales de organización, y demás instrumentos de uso financiero y administrativo.
- Administrar el recurso humano de acuerdo a lo establecido por la junta de Accionistas.

- Implementar la política de capacitación y desarrollo del recurso humano aprobada por la Junta de Accionistas.
- Velar por el adecuado control y funcionamiento de los equipos, maquinarias y vehículos de la empresa.
- Tramitar los pagos a contratistas, supervisores, proveedores y del personal, así como de cualquier otra obligación financiera de la empresa.
- Preparar la información que de acuerdo a su competencia debe presentar a las autoridades internas o agentes externos.
- Coordinar y desarrollar actividades que por su naturaleza debe realizar con agentes internos o externos.
- Elaborar los indicadores de gestión correspondientes al área administrativa financiera.
- Registrar y manejar la información administrativa - financiera que la organización requiera en una base de datos magnética (sistema informático y archivos Excel u otros) y/o física, respaldada con los elementos que aseguren la integridad, seguridad y confidencialidad de la misma.
- Conocer, cumplir y hacer cumplir las normas, reglamentos y demás disposiciones que rigen el desenvolvimiento general de la empresa y en especial los de la función administrativa y financiera.
- Realizar cualquier otra función que requiera la Gerencia en el ámbito de su competencia.

Aplicación de Razones Financieras

Indicadores de Liquidez

❖ Indicador de Solvencia

Año 2012	
Indicador de Solvencia	$= \frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}}$
Indicador de Solvencia	$= \frac{6.287.212,88}{7.064.903,80}$
Indicador de Solvencia	$= 0,89$

Cuadro # 12

Cuenta	Valor
Activo Circulante	6.287.212,88
Pasivo Circulante	7.064.903,80
Liquidez	0,89

Gráfico # 7



Elaborado Por: La autora

Análisis:

Para el año 2012 la compañía por cada dólar de obligaciones con los acreedores contaba con 0,89 centavos de dólar. Podemos indicar que la empresa no cuenta con una solvencia adecuada para cubrir sus obligaciones inmediatas.

❖ Capital de Trabajo

Año 2012	
Capital de trabajo	= Activo Corriente - Pasivo Corriente
Capital de trabajo	= $\frac{6.287.212,88 - 7.064.903,80}{}$
Capital de trabajo	= -777.690,92

Cuadro # 13

Cuenta	Valor
Activo Corriente	6.287.212,88
Pasivo Corriente	7.064.903,80
Capital de Trabajo	-777.690,92

Gráfico # 8



Elaborado Por: La autora

Análisis:

Para el año 2012 la compañía cuenta con un capital de trabajo negativo que es de \$ - 777.690,92, es decir que no cuenta con un saldo suficiente para seguir realizando sus actividades en el presente año, debido a las obligaciones elevadas que tiene la compañía y no pueden ser respaldados por los activos corrientes, se concluye que no dispone de recursos económicos suficientes para enfrentar sus obligaciones a corto plazo.

Razón de endeudamiento

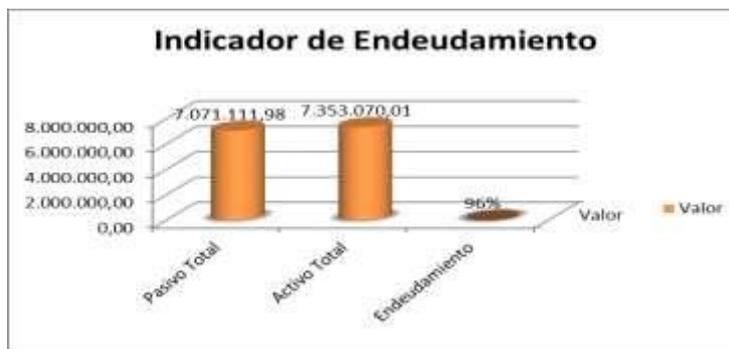
❖ Índices de Endeudamiento o solidez

Año 2012	
Indicador de Endeudamiento	$= \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$
Indicador de Endeudamiento	$= \frac{7.071.111,98}{7.353.070,01}$
Indicador de Endeudamiento	$= 96\%$

Cuadro # 14

Cuenta	Valor
Pasivo Total	7.071.111,98
Activo Total	7.353.070,01
Endeudamiento	96%

Gráfico # 9



Elaborado Por: La autora

Análisis:

Mediante la aplicación de este indicador se puede observar que la compañía en el año 2012 los activos están financiados con los pasivos corrientes, representando un 96%, lo que demuestra que la compañía se encuentra en un nivel sólido con un financiamiento a corto plazo. Ya que la compañía no esta expuesta a ningún riesgo, porque cuenta con recursos económicos suficientes para solventar todos los gastos que se generan.

Razón de Rentabilidad

❖ Rentabilidad sobre ventas

Año 2012	
Rentabilidad sobre ventas	= $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$
Rentabilidad sobre ventas	= $\frac{28.644,71}{292.867,24}$
Rentabilidad sobre ventas	= 0,10

Cuadro # 15

Cuenta	Valor
Utilidad Neta	28.644,71
Ventas	292.867,24
Rentabilidad sobre ventas	0,10

Gráfico # 10



Elaborado Por: La autora

Análisis:

Luego de haber aplicado este índice se puede determinar que la compañía, en el año 2012 por cada dólar que vende genera 0,10 ctvs. Por lo que la rentabilidad sobre ventas es demasíadamente baja esto quiere decir que la utilidad neta después de haber descontado sus costos y gastos no tiene un buen rendimiento, se sugiere que la compañía debe mejorar sus estrategias para obtener mayor porcentaje en la utilidad.

Misión del proyecto

Analizar los estados financieros para determinar la iliquidez mediante las diversas herramientas financieras con bases teóricas y en fórmulas claramente establecidas en el ámbito económico que permitirá el correcto y adecuado control de los recursos, así como la toma de decisiones en base a resultados confiables y seguros

Visión del proyecto

En un transcurso de un año, en la medición del período contable se verá reflejada en el estado de resultado integral de la empresa donde podrá ser comparado con el ejercicio anterior, el personal podrá efectuar el análisis en bases a los índices financieros verificar dichos resultados con el flujo de caja, podrá efectuar el respectivo presupuesto en base a un costo histórico, todas estas herramientas permitirán conocer la verdadera situación del negocio.

Objetivos del análisis de la iliquidez de la compañía Promotora Inmobiliaria Costapromo S.A.

Se establecerá objetivos que deben ser claros para el área financiera, para lograr eficiencia en el análisis de índices financieros y que el talento humano alcance mayor rendimiento a través de metas y procedimientos a seguir.

Con esto se ayudará a una correcta evolución controlada de la compañía.

- Se debe realizar presupuestos en las diferentes fases para que tenga un éxito deseado la propuesta por lo que no debe existir rubros que no estén contemplados en el presupuesto.
- Se hace seguimiento y monitoreo para evitar fallas que sean difíciles de corregir con el tiempo.

Objetivos en el análisis financiero de la compañía Promotora Inmobiliaria Costapromo S.A.

- Se ha realizado el análisis a ciertos rubros específicos de acuerdo a la parte involucrada que afecta la liquidez y la rentabilidad: los índices aplicados fueron: índice de solvencia, apalancamiento y de rentabilidad.
- En el proceso de la administración financiera deben contar con un plan financiero que debe tener un flujo de caja positivo.
- Se debe de tener claros los pasos a seguir del proyecto que son: calcular el flujo de caja, deben de compararse los ingresos y egresos a través de los presupuestos históricos con los reales y estimados.

En base a presupuestos estimados se debe tener presente en que se va a invertir los recursos generados en el negocio:

- En activos fijos: Inmuebles.
- En activos de inversión: Pólizas y acciones

En el plan financiero se debe de contemplar cómo se van a financiar las inversiones. El financiamiento puede ser interno-externo, a su vez este puede ser a corto o a largo plazo, las deudas-capital, todas estas transacciones generan una tasa de interés y en forma global este tipo de operaciones tiende a que el negocio corra un riesgo.

Objetivos en el rendimiento del talento humano de la compañía Promotora Inmobiliaria Costapromo S.A.

Se procedió a realizar el análisis de funciones de los puestos de Gerente General, Jefe de Ventas, Contador y Jefe Financiero, por considerarlos puestos claves en el análisis de índices financieros. Una vez analizados las funciones, se ha tomado en consideración que debe existir un ambiente interno adecuado, donde debe de existir valores y disciplina.

Los jefes de áreas son los encargados de ejecutar este proyecto de análisis, ya que son ellos los encargados de elaborar el análisis de las razones financieras una vez que estén totalmente capacitados para ejecutarlas:

El Gerente General se encargaría de revisar los estados financieros con el análisis respectivo de las herramientas financieras, flujo de caja y de presupuesto que han sido entregados por el Jefe financiero y el contador con copia al jefe de ventas. El jefe de ventas le debe entregar al Gerente General el presupuesto de ventas y los reportes mensuales de recuperación de cartera. Se debe de realizar un control con valores éticos con responsabilidad y sobre todo cumplir las funciones a ellos designados por la compañía.

Los valores que debe de tener el personal:

- Responsabilidad
- Respeto
- Honestidad
- Lealtad
- Confidencialidad
- Valores éticos
- Compañerismo
- Compromiso
- Liderazgo
- Iniciativa
- Aportación de ideas innovadoras
- Disciplina
- Valores morales

El FODA del plan de análisis para determinar la iliquidez de de la compañía Promotora Inmobiliaria Costapromo S.A.

El FODA es un análisis que sirve para planear estratégicamente la propuesta a realizar, que a continuación se detalla.

Fortalezas:

- Son personas honestas y con ética moral al mando del presente proyecto.
- Son profesionales en el área de la administración financiera
- Tienen una trayectoria impecable en su hoja de vida
- Son conocedores de la materia a analizar

Debilidades:

- Falta de experiencia en este tipo de proyecto
- Es el desarrollo de un proyecto no realizado
- Aprobación de proyecto por parte de los directivos

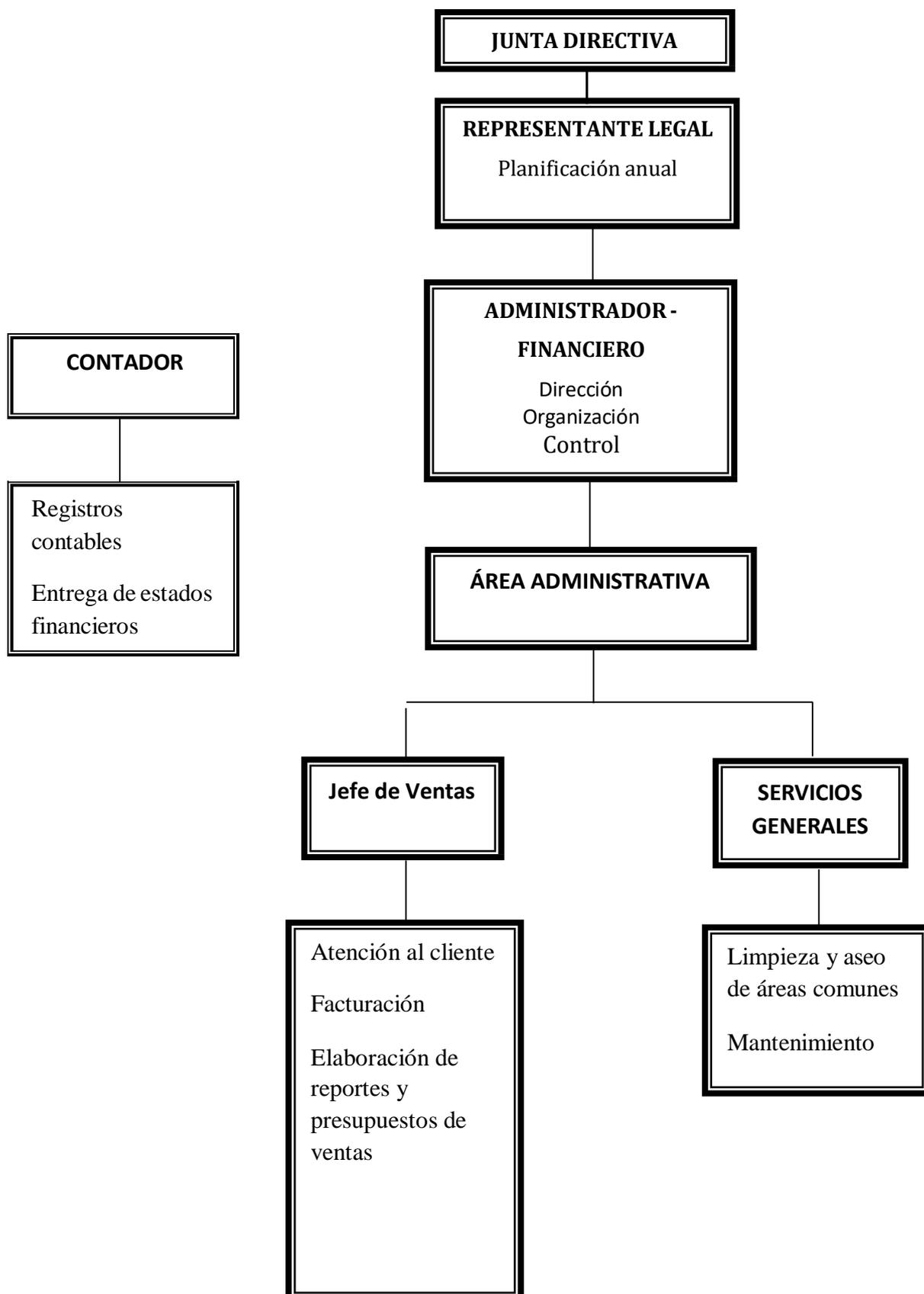
Amenazas:

- Poco interés de los empleados
- No existe concientización por parte de los dueños

Oportunidades:

- Es una negocio que tiene una alta acogida en el mercado

Organigrama Funcional



Plan de Ejecución

El presente plan de ejecución establecerá diferentes actividades que cumplan con los objetivos específicos de elaborar manuales de procedimientos y funciones para el control de los recursos económicos de la compañía.

N°	OBJETIVOS ESPECIFICOS	ACTIVIDADES	RECURSOS	PRES.
1	Analizar los índices de liquidez, flujo de caja y presupuesto para tener una visión clara de la situación económica de la compañía	Emitir a la gerencia, administración y o representante de la empresa un informe que contengan los respectivos análisis para la correcta toma de decisiones.	Impresiones, resaltadores, plumas, lápices, borradores, anillado, carpetas, viáticos	\$250.00
2	Aplicar un sistema de control interno al departamento de administración para determinar debilidades y fortalezas.	Evaluar mediante observación, encuestas, entrevistas, cuestionarios dentro de la empresa que permita realizar un FODA y entregar a la Gerencia.	Impresiones, resaltadores, plumas, lápices, borradores, anillado, carpetas, viáticos	\$200.00
3	Proporcionar a la empresa directrices para el adecuado manejo de los recursos humanos y financieros.	Entregar a la empresa manuales de funciones para el personal, estructurar organigramas funcionales, generales, proponer objetivos a cumplir en un período determinado, elaborar misión y visión.	Impresiones, resaltadores, plumas, lápices, borradores, anillado, carpetas, viáticos	300.00
				\$750.00

Elaborado Por: La autora

Cronograma (Diagrama de Gantt)

Cronograma de Implementación

Actividad/Tiempo	Abril				Mayo				Junio					
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	5	
Explicar Plan General														
Revisión Puntos Críticos y manual de funciones														
Análisis de herramientas financieras, flujo y presupuesto														
Implementación de Objetivos a través de la propuesta														
Evaluación y seguimiento de la propuesta														

Elaborado por: La autora

Evaluación

En la evaluación de la propuesta se debe determinar todos los efectos, así como los cambios más significativos y el beneficio que se logra en la compañía.

A continuación se presentan ciertos parámetros para una mejor comprensión de cómo se va a realizar estas actividades.

1.- ¿Qué evaluar?

Al realizar la evaluación se deberá poner gran atención en la aplicación de las herramientas financieras para lograr los resultados esperados en la compañía.

2.- ¿Por qué evaluar?

Se debe evaluar para determinar si se está cumpliendo a cabalidad lo propuesto y las causas por las que no, y si se han tomado correcciones adecuadas para las mismas.

3.- ¿Para qué evaluar?

Al evaluar, el personal encargado debe de realizar el respectivo análisis para determinar la liquidez en la compañía.

4.- ¿Quién evalúa?

El tutor y el investigador

Es importante la comunicación entre ellos con el fin de que no se presenten errores y problemas.

5.- ¿Cuándo evaluar?

El periodo tomado para realizar la evaluación es año 2012.

6.- ¿Cómo evaluar?

Revisión de análisis, cumplimiento y objetivos.

7.- ¿Con qué evaluar?

A través de documentos y el presente análisis de investigación

EVALUACION

Condición	Criterio	Causa	Efecto	Conclusión	Recomendación
No existe un departamento financiero	Se debe de implementar un departamento financiero con personal calificado		Al no tener un área responsable no se puede tener los reportes requeridos	La falta de departamento financiero origina que no haya control sobre los recursos económicos de la compañía	Crear un área financiera con personal calificado para el control de los recursos de la compañía
Pagos atrasados por obligaciones contraídas	Deben de elaborar flujos, presupuestos que ayuden a tomar decisiones en adquisiciones	no existe ningún tipo de control en los recursos económicos de la compañía por no realizar flujos de caja	Al no realizar Flujos, no hay un control, que permita verificar los pagos que se realizan	Al no existir Flujos, difícilmente se podrá realizar pagos a tiempo	Se debería proceder a elaborar en forma adecuada la respectiva proyección de pagos
Ilíquidez	No utilizan los fondos en forma correcta en base a los análisis financieros	existe ilíquidez por no haber efectuado análisis oportunos en índices financieros	al no tener liquidez no se podrá pagar las obligaciones contraídas	no ha existido una inversión en base a índices financieros que ayuden a tomar una correcta decisión	se debe de contar con personal idóneo que analice resultados financieros

Elaborado Por: La autora

Impacto

Conclusiones:

Es importante destacar que la empresa debe estar alerta ante las señales que sean fácil de identificar como resultado de los análisis de las herramientas financieras; cuyo objeto es diagnosticar ante los resultados obtenidos, para que en base a metas por alcanzar se pueda medir y que estos sean utilizados para la correcta toma de decisiones por parte de la Gerencia.

El personal que elabora y analiza los estados financieros, así como ejecuta los flujos de caja, presupuestos debe estar altamente capacitado para que pueda ejecutar a través de las herramientas financieras los respectivos análisis. Con esta propuesta se logrará analizar los estados financieros en forma correcta y oportuna.

Recomendaciones:

Al realizar el flujo de caja se darán valores reales a que se recibe por cuentas por cobrar, los ingresos y los egresos que la compañía debe pagar por las obligaciones adquiridas con los acreedores a corto plazo.

Se debe capacitar al personal involucrado en la elaboración del flujo de caja y presupuesto, por lo que debería ponerse por escrito el análisis de funciones de cargos, para que a través de este manual el empleado tenga conocimiento de todas las funciones que debe de realizar en la compañía.

Los estados financieros deben de estar analizados a través de índices que fortalezcan y que permitan identificar los puntos críticos de las operaciones de la empresa que cada vez exista un mayor control en detectar los posibles hechos que mejoren la economía de la compañía.

BIBLIOGRAFÍA

- **ÁVILA BARAY** Héctor Luis, INTRODUCCIÓN A LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN CD. Cuauhtémoc, Chihuahua. México 2006-6
- **Bernal** César. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN, 2006-57.
- **CORTES CORTES Manuel E. Dr. e IGLESIAS LEON Miriam Dra.,** GENERALIDADES SOBRE METODOLOGIA DE INVESTIGACIÓN. Universidad Autónoma del Carmen Colección material didáctico Ciudad del Carmen. Campeche, primera edición México, (2004/34-37-90-91)

PÁGINAS WEB

<http://definicion.de/observacion/#ixzz2qh2ZwndW>

http://www.bvs.sld.cu/revistas/ems/vol21_4_07/ems12407.html

<http://www.slideshare.net/MoisesLogroo/investigacin-participativa>

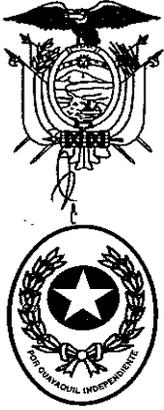
<http://www.laboratorioclinicoabi.med.ec/>

<http://www.robertexto.com/archivo1/auditoria.htm>,[consulta 08-04-2011]

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

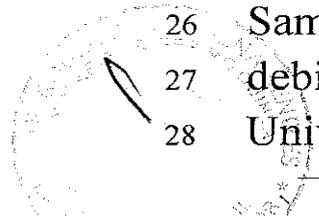
- **MENDEZ CARLOS** Metodología, Diseño y Desarrollo del Proceso de Investigación, 2001 Pág. 141
- **BERNAL TORRES CESAR AUGUSTO:** Métodos de la Investigación 2006
- **CHIAVENATO IDALBERTO** «Introducción a la Teoría General de la Administración» McGraw-Hill, Séptima Edición Interamericana, 2004, Pág. 10
- **MONZON GRAUPERA JOAQUIN ANDRES:** Análisis de la liquidez y el endeudamiento, 2002 Pág. 9

AMEVOS



1 ESCRITURA NÚMERO: 2310
2 AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA
3 PARCIAL DEL ESTATUTO SOCIAL
4 DE LA COMPAÑÍA PROMOTORA
5 INMOBILIARIA DE LA COSTA
6 COSTAPROMO S.A.....
7 (CUANTÍAS:-----
8 CAPITAL AUTORIZADO:-----
9 US\$100,000.00.....
10 CAPITAL SUSCRITO:-----
11 US\$50,000.00.....)

12 En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia
13 del Guayas, República del Ecuador, a los treinta
14 días del mes de mayo del año dos mil doce,
15 ante mí, **ABOGADO ROGER AROSEMENA**
16 **BENITES**, Notario Trigésimo Quinto del
17 Cantón Guayaquil, comparece: La compañía
18 **PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA**
19 **COSTAPROMO S.A.**, de nacionalidad ecuatoriana,
20 domiciliada en la ciudad de Guayaquil, por la
21 interpuesta persona de su Gerente y representante
22 legal, señor **ALBERTO ELIO VALVERDE**
23 **FARFÁN**, quien declara ser de nacionalidad
24 ecuatoriana, de estado civil casado, de profesión
25 Ingeniero Civil, con domicilio y residencia en
26 Samborondón, de tránsito por esta ciudad, quien obra
27 debidamente autorizada por la Junta General
28 Universal Extraordinaria de Accionistas de la



Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

RAZÓN SOCIAL	PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.
DIRECCIÓN	AV. MIGUEL H. ALCIVAR 17-18-19 Y ANGEL BARRERA MZ. 407
EXPEDIENTE	78857
RUC	0991414134001
AÑO	2012
FORMULARIO	SC.NIF.78857.2012.1

FECHA DE LA JUNTA QUE APROBÓ LOS ESTADOS FINANCIEROS (DD/MM/AAAA) 20/03/2013

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

CUENTA	CODIGO	VALOR US\$
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	41	293.115,66
VENTA DE BIENES	4101	
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	4102	292.867,24
CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	4103	
SUBVENCIÓNES DEL GOBIERNO	4104	
REGALIAS	4105	
INTERESES	4106	248,42
INTERESES GENERADOS POR VENTAS A CRÉDITO	410601	
OTROS INTERESES GENERADOS	410602	248,42
DIVIDENDOS	4107	
GANANCIA POR MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	4108	
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	4109	
(-) DESCUENTO EN VENTAS	4110	
(-) DEVOLUCIONES EN VENTAS	4111	
(-) BONIFICACIÓN EN PRODUCTO	4112	
(-) OTRAS REBAJAS COMERCIALES	4113	
GANANCIA BRUTA → SUBTOTAL A (41 - 51)	42	293.115,66
OTROS INGRESOS	43	0,00
DIVIDENDOS	4301	
INTERESES FINANCIEROS	4302	
GANANCIA EN INVERSIONES EN ASOCIADAS / SUBSIDIARIAS Y OTRAS	4303	
VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS	4304	
OTRAS RENTAS	4305	
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	51	0,00
MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS	5101	0,00
(+) INVENTARIO INICIAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑIA	510101	
(+) COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑIA	510102	
(+) IMPORTACIONES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑIA	510103	
(-) INVENTARIO FINAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑIA	510104	
(+) INVENTARIO INICIAL DE MATERIA PRIMA	510105	
(+) COMPRAS NETAS LOCALES DE MATERIA PRIMA	510106	
(+) IMPORTACIONES DE MATERIA PRIMA	510107	
(-) INVENTARIO FINAL DE MATERIA PRIMA	510108	
(+) INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	510109	
(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	510110	
(+) INVENTARIO INICIAL PRODUCTOS TERMINADOS	510111	
(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS TERMINADOS	510112	
(+) MANO DE OBRA DIRECTA	5102	0,00
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	510201	
GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	510202	
(+) MANO DE OBRA INDIRECTA	5103	0,00
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	510301	
GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	510302	
(+) OTROS COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACIÓN	5104	0,00
DEPRECIACIÓN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	510401	
DETERIORO O PÉRDIDAS DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	510402	
DETERIORO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	510403	
EFFECTO VALOR NETO DE REALIZACIÓN DE INVENTARIOS	510404	
GASTO POR GARANTÍAS EN VENTA DE PRODUCTOS O SERVICIOS	510405	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	510406	
SUMINISTROS MATERIALES Y REPUESTOS	510407	
OTROS COSTOS DE PRODUCCIÓN	510408	
GASTOS	52	247.034,94



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

RAZÓN SOCIAL	PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.
DIRECCIÓN	AV. MIGUEL H. ALCIVAR 17-18-19 Y ANGEL BARBERA MZ 407
EXPEDIENTE	78857
RUC	0991414134001
AÑO	2012
FORMULARIO	SC.NIF.78857.2012.1

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

	CÓDIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	3.822,54
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	4.715.953,30
CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	950101	4.912.831,02
COBROS PROCEDENTES DE LAS VENTAS DE BIENES Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS	95010101	549.424,67
COBROS PROCEDENTES DE REGALÍAS, CUOTAS, COMISIONES Y OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	95010102	
COBROS PROCEDENTES DE CONTRATOS MANTENIDOS CON PROPÓSITOS DE INTERMEDIACIÓN O PARA NEGOCIAR	95010103	
COBROS PROCEDENTES DE PRIMAS Y PRESTACIONES, ANUALIDADES Y OTROS BENEFICIOS DE PÓLIZAS SUSCRITAS	95010104	
OTROS COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	95010105	4.363.406,35
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	950102	-179.109,86
PAGOS A PROVEEDORES POR EL SUMINISTRO DE BIENES Y SERVICIOS	95010201	
PAGOS PROCEDENTES DE CONTRATOS MANTENIDOS PARA INTERMEDIACIÓN O PARA NEGOCIAR	95010202	-179.109,86
PAGOS A Y POR CUENTA DE LOS EMPLEADOS	95010203	
PAGOS POR PRIMAS Y PRESTACIONES, ANUALIDADES Y OTRAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LAS PÓLIZAS SUSCRITAS	95010204	
OTROS PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	95010205	
DIVIDENDOS PAGADOS	950103	
DIVIDENDOS RECIBIDOS	950104	
INTERESES PAGADOS	950105	-331,85
INTERESES RECIBIDOS	950106	
IMPUESTOS A LAS GANANCIAS PAGADOS	950107	-17.436,01
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	950108	
FLUJOS DE EFECTIVOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	-5.731.957,93
EFECTIVO PROCEDENTES DE LA VENTA DE ACCIONES EN SUBSIDIARIAS U OTROS NEGOCIOS	950201	
EFECTIVO UTILIZADO PARA ADQUIRIR ACCIONES EN SUBSIDIARIAS U OTROS NEGOCIOS PARA TENER EL CONTROL	950202	
EFECTIVO UTILIZADO EN LA COMPRA DE PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	950203	
OTROS COBROS POR LA VENTA DE ACCIONES O INSTRUMENTOS DE DEUDA DE OTRAS ENTIDADES	950204	
OTROS PAGOS PARA ADQUIRIR ACCIONES O INSTRUMENTOS DE DEUDA DE OTRAS ENTIDADES	950205	
OTROS COBROS POR LA VENTA DE PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	950206	
OTROS PAGOS PARA ADQUIRIR PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	950207	
IMPORTES PROCEDENTES POR LA VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	950208	
ADQUISICIONES DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	950209	
IMPORTES PROCEDENTES DE VENTAS DE ACTIVOS INTANGIBLES	950210	
COMPRAS DE ACTIVOS INTANGIBLES	950211	
IMPORTES PROCEDENTES DE OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO	950212	
COMPRAS DE OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO	950213	
IMPORTES PROCEDENTES DE SUBVENCIONES DEL GOBIERNO	950214	
ANTICIPOS DE EFECTIVO EFECTUADOS A TERCEROS	950215	
COBROS PROCEDENTES DEL REEMBOLSO DE ANTICIPOS Y PRÉSTAMOS CONCEDIDOS A TERCEROS	950216	
PAGOS DERIVADOS DE CONTRATOS DE FUTURO, A TÉRMINO, DE OPCIONES Y DE PERMUTA FINANCIERA	950217	
COBROS PROCEDENTES DE CONTRATOS DE FUTURO, A TÉRMINO, DE OPCIONES Y DE PERMUTA FINANCIERA	950218	
DIVIDENDOS RECIBIDOS	950219	
INTERESES RECIBIDOS	950220	
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	950221	-5.731.957,93
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	1.019.827,17
APORTE EN EFECTIVO POR AUMENTO DE CAPITAL	950301	40.000,00
FINANCIAMIENTO POR EMISIÓN DE TÍTULOS VALORES	950302	
PAGOS POR ADQUIRIR O RESCATAR LAS ACCIONES DE LA ENTIDAD	950303	
FINANCIACIÓN POR PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO	950304	
PAGOS DE PRÉSTAMOS	950305	
PAGOS DE PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	950306	
IMPORTES PROCEDENTES DE SUBVENCIONES DEL GOBIERNO	950307	
DIVIDENDOS PAGADOS	950308	
INTERESES RECIBIDOS	950309	
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	950310	979.827,17



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

RAZÓN SOCIAL: PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.
 DIRECCIÓN: AV. MIGUEL H. ALCIVAR 17-18-19 Y ANGELO BARRERA WZ. 407
 EXPEDIENTE: 78857
 RUC: 098141434001
 AÑO: 2012
 FORMULARIO: SC.MIF.78857.2012.1

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	ACORTES DE SOCIEDAD ACCIONISTAS PARA FUERA CAPITALIZACION	AJUSTES DE EMISION PRIMA UN DE ACCIONES	RESERVAS			DERIVOS RESULTADOS INTERFASES					RESULTADOS ACUMULADOS						TOTAL PATRIMONIO			
			RESERVA TRIBUTARIA Y ESTADISTICA	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTADISTICA	ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	PROPIEDADES DE PLANTA EQUIPO	ACTIVOS INTANGIBLES	OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	GANANCIAS ACUMULADAS	(P) PERDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACION PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR DONACIONES	RESERVA POR REVALUACION	RESERVA POR REVALUACION DE INVERSIONES	GANANCIA NETA DEL PERIODO		(G) PERDIDA NETA DEL PERIODO		
990	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	50.000,00	7.970,80	4.786,33	7.970,80	4.786,33	53.472,18	137.084,00	3.060,71	3.060,71	3.060,71	3.060,71	3.060,71	3.060,71	3.060,71	28.644,71	3.070,15	281.958,03			
SALDO RECORREGO DEL PERIODO	10.000,00	7.970,80	4.786,33	7.970,80	4.786,33	40.473,05									12.999,14		76.229,32			
INGRESO ANTERIOR																				
SALDO DEL PERIODO	10.000,00	7.970,80	4.786,33	7.970,80	4.786,33	40.473,05									12.999,14		76.229,32			
INGRESO ANTERIOR																				
CAMBIO EN POLITICAS CONTABLES																				
990102																				
990103																				
9902	40.000,00					12.999,14	137.084,00								15.645,57		205.728,71			
990201	40.000,00																40.000,00			
990202																				
990203																				
990204																				
990205																				
990206						12.999,14									12.999,14					
990207																				
990208																				
990209																				
990210							137.084,00										137.084,00			

EL REPRESENTANTE LEGAL DECLARA QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS.
 LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
 CERTIFICADO Que el presente balance ha sido enviado electrónicamente por el Representante Legal en virtud de una Declaración de Responsabilidad firmada por éste que obvia las firmas autógrafas. Esta copia es fiel reproducción del documento que consta en nuestros archivos

Este documento será válido solo y únicamente con la certificación y firma del funcionario de la Superintendencia de Compañías autorizado para el efecto.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO COSTAPROMO S.A.

A	INGRESOS	REAL	REAL	TOTAL AÑO 2013
		a jun2013	TOTAL 2013 (2do Semestre)	
A.1	Cobranza de clientes con contrato	\$ 2.274.688,55	\$ 3.610.487,92	5.885.176,47
A.1.1	Torreciudad	\$ 335.920,00	\$ 739.618,57	1.075.538,57
A.1.2	Colinas del Bosque	\$ 197.885,90	\$ 343.730,78	541.616,68
A.1.3	Horizonte Azul	\$ -	\$ 94.862,53	94.862,53
A.1.6	Otros Proyectos	\$ 105.500,00	\$ 560.040,29	665.540,29
A.1.7	Obras personalizadas	\$ 1.635.382,65	\$ 1.872.235,74	3.507.618,39
A2	Cobranza de ventas proyectadas	\$ -	\$ 195.416,67	195.416,67
A.2.1	Torreciudad	\$ -	\$ 152.250,00	152.250,00
A.2.2	Colinas del Bosque	\$ -	\$ 43.166,67	43.166,67
A3	Ingresos por préstamos bancarios	\$ 1.840.000,00	\$ 1.174.978,64	3.014.978,64
A.3.1	Torreciudad	\$ 1.150.000,00	\$ 674.978,64	1.824.978,64
A.3.2	Colinas del Bosque	\$ 690.000,00	\$ 500.000,00	1.190.000,00
A4	Otros Ingresos	\$ -	\$ 392.783,94	392.783,94
	TOTAL	\$ 4.114.688,55	\$ 5.373.667,16	9.488.355,71
	EGRESOS	REAL	REAL	TOTAL AÑO 2013
		a jun2013	TOTAL 2013 (2do Semestre)	
B1	Desembolsos de costos de construcción actuales	\$ 2.764.991,10	\$ 3.778.841,42	6.543.832,52
B.1.1	Torreciudad	\$ 644.420,93	\$ 1.348.275,93	1.992.696,86
B.1.2	Colinas del Bosque	\$ 772.736,23	\$ 393.524,17	1.166.260,40
B.1.3	Horizonte Azul	\$ -	\$ 61.884,52	61.884,52
B.1.6	Otros Proyectos	\$ -	\$ 329.488,54	329.488,54
B.1.7	Obras personalizadas	\$ 1.347.833,94	\$ 1.645.668,25	2.993.502,19
B3	Desembolsos de préstamos bancarios y terceros	\$ 60.256,41	\$ 134.925,00	195.181,41
B.3.1	Torreciudad	\$ 60.256,41	\$ -	60.256,41
B.3.7	Obras personalizadas	\$ -	\$ 134.925,00	134.925,00
B4	Desembolsos de gastos administrativos	\$ 73.455,08	\$ 270.544,63	343.999,71
B4.1	INMOCOST	\$ 49.374,77	\$ 183.683,52	233.058,29
B4.2	COSTAPROMO	\$ 24.080,31	\$ 86.861,11	110.941,42
B5	Desembolsos de gastos del personal	\$ 124.619,93	\$ 281.252,77	405.872,70
B5.1	INMOCOST	\$ 58.199,71	\$ 157.078,84	215.278,55
B5.2	COSTAPROMO	\$ 66.420,22	\$ 124.173,93	190.594,15
B6	Otros desembolsos	\$ 57.500,00	\$ 15.000,00	72.500,00
	TOTAL	\$ 3.080.822,52	\$ 4.480.563,82	7.561.386,34
		REAL	REAL	TOTAL AÑO 2013
		a jun2013	TOTAL 2013 (2do Semestre)	
C.1	SALDO MENSUAL	\$ 1.033.866,03	\$ 893.103,34	1.926.969,37
C.3	SALDO ACUMULADO	\$ 1.033.866,03		1.033.866,03

Flujo de Caja Grupo

