



FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

“Evaluación financiera de la implementación del servicio de mudanza de la empresa Propieta durante el período 2015 – 2016”

Estudio de caso que se presenta como opción al título de Licenciado en Gestión Empresarial

Carlos Andrés Guzmán Santoro

GUAYAQUIL - ECUADOR - 2017

CERTIFICACION DE REVISION FINAL

Que el presente trabajo de investigación titulado:

Evaluación financiera de la implementación del servicio de mudanza de la empresa Propieta durante el período 2015 – 2016

Fue revisado, siendo su contenido original en su totalidad, así como el cumplimiento de los requerimientos que se dictan en el instructivo, por lo que se autoriza al Sr. Carlos A. Guzmán Santoro que proceda su presentación.

Samborondón, 14 de Julio de 2017

Econ. Brian Guillermo Williams Flores, Mgs.

TUTOR

Dedicatoria

Dedico el presente examen complexivo a todos los jóvenes que
deseen emprender a temprana edad.

Agradecimientos

Agradezco a Dios infinitamente por haber alcanzado esta meta, por darme fuerzas para seguir adelante y no rendirme jamás. A mi familia por su gran apoyo en esta etapa de mi vida, siempre con sus consejos y palabras de aliento que me han mantenido fuerte.

Un agradecimiento muy especial a mi nuevo tutor de la Universidad Ecotec, que con su conocimiento y guía aporto el logro de este objetivo.

Resumen Ejecutivo

Actualmente todas las empresas implementan estrategias que generen un valor diferencial de sus competidores para ganar clientes e incluso obteniendo mejores ingresos, el caso de la empresa Propieta no está muy distante.

El presente examen complejo se basa en la implementación del servicio de mudanza de la empresa Propieta cuando éste solo ofrecía el servicio de Bienes Raíces, hecho que se realizó en el año 2016.

Busca analizar la diferencia económica al momento de incorporar un nuevo servicio en cadena a la empresa Propieta, es decir, se realizó una evaluación ex ante y otra ex post a la implementación del servicio de mudanza.

Para ello, los balances y ratios financieros expuestos en las siguientes páginas ayudaron a confirmar la existencia de un gran beneficio económico derivado de la implementación del servicio mencionado.

El presente trabajo servirá de referencia para evidenciar que la actividad en el ámbito empresarial, acompañado de la innovación en los productos ofertados, es una combinación altamente efectiva al momento de hacerle frente a las crisis económicas que puedan afectar los resultados de cualquier emprendimiento.

Abstract

Currently all companies implement strategies that generate a differential value of their competitors to win customers, and even getting better income, the case of Propieta is not far away.

The present complex examination is based on the implementation of the moving service of the company Propieta when this only offered the service of Real Estate, fact that was realized in the year 2016.

It seeks to analyze the economic difference at the moment of incorporating a new chain service to the company Propieta, that is to say, an ex ante evaluation and an ex post evaluation were made to the implementation of the moving service.

For this purpose, the balance sheets and financial ratios on the following pages helped to confirm the existence of a great economic benefit derived from the implementation of the mentioned service.

This work will serve as a reference to show that the proactivity in the business environment, accompanied by the innovation in the products offered is a highly effective combination in the face of economic crises that may affect the results of any enterprise.

Índice general

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	9
1.1. Antecedentes	10
1.2. Problema de Investigación	11
1.2.1. Planteamiento del problema.....	11
1.2.2. Formulación de la pregunta problémica	11
1.3. Objetivos de la investigación.....	12
1.3.1. Objetivo General	12
1.3.2. Objetivos Específicos.....	12
1.4. Justificación de la investigación	12
1.5. Marco referencial	12
1.5.1. Marco Teórico	12
1.6. Marco Metodológico	19
1.6.1. Periodo y lugar donde se desarrolla la investigación.....	20
CAPÍTULO II: SITUACIÓN PREVIA A LA IMPLEMENTACIÓN DEL SERVICIO	21
2. Situación previa a la implementación del servicio de Mudanza. Año 2015	
22	
2.1. Análisis de los Activos fijos del año 2015 previo a la inclusión del servicio de Mudanza	22
2.2. Análisis de los Gastos Operacionales del año 2015 previo a la inclusión del servicio de Mudanza.	25
2.3. Análisis de las Ventas del año 2015 previo a la inclusión del servicio de Mudanza.....	26
2.4. Análisis del Balance General y Estado de Pérdida y Ganancia por medio de ratios financieros del año 2015 previo a la inclusión del servicio de Mudanza.27	
2.5. Capital de trabajo previo a la implementación del servicio de mudanza.	
29	
2.6. Participación por departamento año 2015.....	29
2.7. Nivel de demanda alcanzada 2015	29
2.8. Valores en nómina 2015	30
CAPÍTULO III: SITUACIÓN POSTERIOR A LA IMPLEMENTACIÓN DEL SERVICIO.....	32
3. Situación posterior a la implementación del servicio de Mudanza. Año 2016	
33	

3.1.	Análisis de los Activos fijos del año 2016 posterior a la inclusión del servicio de Mudanza.	33
3.2.	Activos totales 2015 - 2016	34
3.3.	Análisis Horizontal del año anterior y posterior a la implementación del servicio de mudanza.	35
3.4.	Análisis Vertical del año anterior y posterior a la implementación del servicio de mudanza.	36
3.5.	Análisis de los Ratios Financieros año 2015 - 2016	37
3.6.	Capital de trabajo anterior y posterior a la implementación del servicio de mudanza.	39
3.7.	Ventas alcanzadas, posterior a la implementación del servicio de mudanza.	
	39	
3.8.	Demanda alcanzada, posterior a la implementación del servicio de mudanza.	40
3.9.	Análisis del Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias año 2015 – 2016.	41
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	43	
3.10.	Conclusiones	44
3.11.	Recomendaciones	45
3.12. Referencias Bibliográficas	46	

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

El servicio de corretaje de bienes raíces enfrenta una competencia sumamente elevada en la ciudad de Guayaquil. Según la experiencia del autor, por cada 3 personas que quieran vender sus casas, existen 4 corredores de bienes raíces presentes.

Cualquier persona de cualquier edad puede ofrecer dicho servicio, las barreras de entradas son nulas y no requieren ser profesionales ni haber obtenido un estudio previo para ejercerlo. El servicio funciona como intermediario, busca ayudar y estar en la mitad del escenario entre el bien inmueble y el consumidor final; es ahí donde el corredor hace la conexión entre esos dos puntos para generar la venta. En Guayaquil, la remuneración es negociable, un corredor de bienes raíces exige un pago entre el 3% al 6% de la venta de dicho inmueble, es decir, si una casa fue vendida en \$200,000.00 USD, la comisión sería de \$6,000.00 USD (3%). (Hidalgo, 2016)

En la actualidad el sector inmobiliario representa el 6,09% del PIB (Producto Interno Bruto) ecuatoriano, convirtiéndose en un sector de elevada importancia en la economía nacional, superado en pocas ocasiones por el sector de agricultura y ganadería, petróleo y minas, manufactura y construcción con un porcentaje que oscila entre el 6% y el 11%. (Banco Central del Ecuador, 2015)

Según la experiencia del autor, las empresas más reconocidas en la ciudad de Guayaquil que cuentan con corredores de bienes raíces son: Propieta, Inmobetsa, Jaime Abad, Caracol, Alfa, Diaz-Granados, Juan Blacio, Darío Santamaría, Luis Moran Guerrero, Jinal S.A, XSC, Bf Mandato, Saragosin, Casamagna, Reshuan y Asociados, Mabirsa, Asesores Inmobiliarios, Construcciones y Negocios, Terraccini, Confebienes, Belmonteguayaquil, Costa Bienes, Possieri, Terra Bienes, Geo Bienes, Ecuaracices, Valcorpsa, Grupo mi Casa, Aeifinmobiliaria, Expopetroil, FM Inversiones, Bassaery, entre otras. Existen alrededor de 194 inmobiliarias en la ciudad de Guayaquil y siguen aumentando.

Propieta es una empresa de servicios inmobiliarios. Su eslogan es: *“Creemos que ayudar a las personas y/o empresas en la vida inmobiliaria nos hace mejores”* (Sitio Web Propieta).

Debido a la cantidad de ocupaciones que hoy en día existen, se torna mucho más complicado tener tiempo para los seres que amamos. Por eso Propieta abre sus puertas a sus servicios de bienes raíces y mudanza para ayudar a las familias encontrar todo en un solo lugar, ahorrando tiempo y costos.

1.2. Problema de Investigación

1.2.1. Planteamiento del problema

Debido a la crisis económica que actualmente aqueja al país y que inició hace algunos años atrás, la empresa Propieta experimentó una reducción considerable de sus ingresos en el año 2015, lo cual la llevó a ampliar su abanico de productos para el año 2016 a fin de que le permita mejorar sus ingresos y poder mantenerse en el mercado. La necesidad es conocer si esta estrategia le permitió alcanzar el objetivo planteado.

El estudio se realizará a través de la evaluación de indicadores financieros correspondientes al año 2015 cuando la empresa ofrecía su único servicio inmobiliario, contrastándolos con los del año 2016 en el que se implementó el servicio de mudanza y así poder evidenciar su eficacia.

1.2.2. Formulación de la pregunta problémica

¿La implementación del servicio de mudanzas durante el año 2016 en la empresa Propieta logró mejorar su situación financiera en comparación al año 2015?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo General

Analizar la evolución financiera como resultado de la implementación del servicio de mudanza en la empresa Propieta.

1.3.2. Objetivos Específicos

- 1)** Identificar los fundamentos teóricos y científicos relacionados a la evaluación financiera de las empresas.
- 2)** Diagnosticar la situación previa de la implementación del servicio de mudanza en la empresa Propieta.
- 3)** Evaluar la implementación del servicio de mudanza de la empresa Propieta.

1.4. Justificación de la investigación

La investigación tiene como propósito analizar el impacto económico obtenido como resultado de la implementación del servicio de mudanza, examinando el comportamiento financiero de la empresa. Con su implementación, se busca brindar al consumidor final una amplia gama de soluciones que puedan ser adquiridas en un solo lugar, con las debidas comodidades y seguridades del caso y, a su vez, generar reconocimiento por medio este factor diferencial.

1.5. Marco referencial

1.5.1. Marco Teórico

Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, evaluación es la “acción y el efecto de señalar el valor de una cosa”. (Eumed). Por evaluación

financiera entenderemos por tanto la acción y el efecto de señalar el valor de un conjunto de activos o pasivos financieros.

Jorge García Hoyos (2008) nos indica el siguiente concepto de evaluación financiera:

“Evaluación Financiera, Evaluación con fines de lucro, o de tipo empresarial, que tiene por objeto medir la eficiencia del capital social aportado para financiar un proyecto. Se le denominará indistintamente como evaluación financiera, evaluación del capital social o evaluación del empresario. Se hablará de evaluación financiera cuando: “el empresario centra su principal interés en determinar la rentabilidad del Capital Social”. (págs. 77 - 88)

Por último Johnny de Jesús Meza Orozco (2012) en su libro “Evaluación financiera de proyectos” explica:

“Proceso mediante el cual una vez definida la inversión inicial, los beneficios futuros y los costos durante la etapa de operación permite determinar la rentabilidad de un proyecto. Antes que mostrar el resultado contable de una operación en la cual puede haber una utilidad o una pérdida, tiene como propósito principal determinar la conveniencia de emprender o no un proyecto de inversión”. (pág. 83)

Para comprender mejor, el autor explica lo siguiente:

La evaluación de un proyecto -evaluación financiera- tiene por objeto conocer su rentabilidad económica, de tal manera que asegure resolver una necesidad humana en forma eficiente, segura y rentable.

- **Según la naturaleza de la evaluación**

Evaluación privada: Que incluye a la evaluación económica que asume que el proyecto está totalmente financiado con capital propio, por lo que no hay que pedir crédito, y por otro lado la evaluación financiera, que incluye financiamiento externo. (Escuela de Comercio Martin Zapata)

Evaluación social: En la evaluación social, tanto los beneficios como los costos se valoran a precios sombra de eficiencia. Aquí interesan los bienes y servicios reales utilizados y producidos por el proyecto. (La Voz de Houston, 2016)

Evaluación supervisada: Se efectúa antes de la aprobación del proyecto y busca conocer su pertinencia, viabilidad y eficacia potencial. Este tipo de evaluación consiste en seleccionar de entre varias alternativas técnicamente factibles a la que produce el mayor impacto al mínimo costo. (Moujahid, Inza , & Larrañaga, 2016)

Este tipo de evaluación supone la incorporación de ajustes necesarios en el diseño del proyecto, lo cual podría generar incluso el cambio del grupo beneficiario, su jerarquía de objetivos y el presupuesto.

Finanzas

El autor Alfonso Ortega Castro (2002) define a las finanzas como:

“La disciplina que, mediante el auxilio de otras, tales como la contabilidad, el derecho y la economía, trata de optimizar el manejo de los recursos humanos y materiales de la empresa, de tal suerte que, sin comprometer su libre administración y desarrollo futuros, obtenga un beneficio máximo y equilibrado para los dueños o socios, los trabajadores y la sociedad”. (pág. 98)

Guadalupe Ochoa define a las finanzas como: *“La rama de la economía que se relaciona con el estudio de las actividades de inversión tanto en activos reales como en activos financieros y con la administración de los mismos”*. (Ochoa Setzer)

Es muy importante saber que el estudio de las finanzas está sumamente vinculado con otras disciplinas, como por ejemplo la rama de la economía, obtiene de este los principio relativos a la asignación de recursos, pero se enfoca especialmente en los recursos financieros y se basa en la utilización de la información financiera que es producto de la contabilidad, y en indicadores macroeconómicos como tasas de interés, tasa de inflación, crecimiento del producto interno bruto (PIB), utilizando también herramientas de la estadística y las matemáticas. (Ministerio de Salud de Perú, 1998)

La palabra “financiera” es un término que tiene un uso recurrente en el ámbito de las finanzas y de los negocios. Es uno de los empleos que más recibe la palabra y es justamente para designar a todo aquello relativo y propio del mundo de las finanzas. (USFQ, 2016)

Las finanzas son aquella serie de actividades que se hayan asociadas al intercambio de bienes de capital, ya sea entre individuos, entre empresas, o bien con estados, y sin dudas es una de las ramas de la economía más importantes en todo el mundo. (Economía Financiera, 2016)

Por otra parte, la palabra se emplea en el mismo contexto para designar a aquella entidad u organización que se dedica a la actividad de financiar a clientes o empresas a partir de aquellos ahorros depositados por inversores. O sea, la financiera lo que hace es procurarle a aquellos individuos particulares o empresas que se acercan en busca de su ayuda, ya sea préstamos de dinero en efectivo o facilidades de pago a cambio de un interés, pero este no es el caso.

Y el otro de los usos de la palabra “financiero” es para denominar al individuo, al profesional que se desempeña en el ámbito de las finanzas y que por tanto es

experto en la materia pudiendo brindar asesoramiento en el tema pero tampoco es este caso.

Ratios Financieros

Los ratios financieros son magnitudes relativas de dos valores numéricos extraídos de los estados financieros de una empresa. A menudo se utiliza en contabilidad, con objeto de tratar de evaluar la situación financiera global de una empresa u otra organización. (Encyclopedia Financiera, 1998)

Por eso, en este caso de estudio es una excelente herramienta porque va a permitir de una forma sencilla examinar los balances de Propieta y obtener una respuesta concreta a lo que se busca.

Utilidad de Ratios Financieros

Los ratios financieros pueden ser utilizados por los administradores dentro de una empresa, los accionistas actuales y potenciales (propietarios) de una empresa, y por los acreedores de una empresa. Los ratios financieros son excelentes para comparar las fortalezas y debilidades en diversas empresas. (Encyclopedia Financiera)

Indicadores Financieros

Indicadores de Liquidez

Estos indicadores surgen de la necesidad de medir la capacidad que tienen las empresas para cancelar sus obligaciones de corto plazo. Sirven para establecer la facilidad o dificultad que presenta una compañía para pagar sus pasivos corrientes al convertir a efectivo sus activos corrientes. Se trata de determinar qué pasaría si a la empresa se le exigiera el pago inmediato de todas sus obligaciones en el lapso menor a un año. De esta forma, los índices de liquidez aplicados en un momento determinado evalúan a la empresa desde el punto de vista del pago

inmediato de sus acreencias corrientes en caso excepcional. (Superintendencia de Compañías)

Tipos de indicadores de Liquidez

- Liquidez corriente
- Prueba ácida

Indicadores de Solvencia

Los indicadores de solvencia tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los accionistas dentro del financiamiento de la empresa. Se trata de establecer también el riesgo que corren tales accionistas y los dueños de la compañía y la conveniencia o inconveniencia del endeudamiento. Desde el punto de vista de los administradores de la empresa, el manejo del endeudamiento es todo un arte y su optimización depende, entre otras variables, de la situación financiera de la empresa en particular, de los márgenes de rentabilidad de la misma y del nivel de las tasas de interés vigentes en el mercado. Teniendo siempre presente que trabajar con dinero prestado es bueno siempre y cuando se logre una rentabilidad neta superior a los intereses que se debe pagar por ese dinero. (Superintendencia de Compañías)

Tipos de indicadores de Solvencia

- Endeudamiento del activo
- Endeudamiento patrimonial
- Endeudamiento del activo fijo
- Apalancamiento
- Apalancamiento financiero

El autor de este caso de estudio considera el indicador de apalancamiento muy útil, ya que permite visualizar como se puede trabajar con el dinero de otros y no con el dinero ahorrado en la cuenta bancaria.

Indicadores de Gestión

Estos indicadores tienen por objetivo medir la eficiencia con la cual las empresas utilizan sus recursos. De esta forma, miden el nivel de rotación de los componentes del activo; el grado de recuperación de los créditos y del pago de las obligaciones; la eficiencia con la cual una empresa utiliza sus activos según la velocidad de recuperación de los valores aplicados en ellos y el peso de diversos gastos de la firma en relación con los ingresos generados por ventas. (Superintendencia de Compañías)

Tipos de indicadores de Gestión

- Rotación de cartera
- Rotación de activo fijo
- Rotación de ventas
- Período medio de cobranza
- Período medio de pago
- Impacto gastos administrativos y ventas
- Impacto de la carga financiera

Indicadores de Rentabilidad

Los indicadores 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. Desde el punto de vista del inversionista, lo más importante de utilizar estos indicadores es analizar la manera como se produce el retorno de los valores invertidos en la empresa. (Superintendencia de Compañías)

En el caso de estudio de Propieta, este indicador será de gran importancia porque permitirá determinar la respuesta exacta si la implementación del servicio de mudanza fue rentable o no.

Tipos de indicadores de Rentabilidad

- Rentabilidad neta del activo (Dupont)
- Margen bruto
- Margen operacional
- Rentabilidad neta de ventas (Margen neto)
- Rentabilidad operacional del patrimonio
- Rentabilidad financiera

Capital de trabajo

La definición más básica de capital de trabajo lo considera como aquellos recursos que requiere la empresa para poder operar. En este sentido el capital de trabajo es lo que comúnmente conocemos activo corriente. (Efectivo, inversiones a corto plazo, cartera e inventarios).

La empresa para poder operar, requiere de recursos para cubrir necesidades de insumos, materia prima, mano de obra, reposición de activos fijos, etc. Estos recursos deben estar disponibles a corto plazo para cubrir las necesidades de la empresa a tiempo. (Gerencie.com, 2000)

1.6. Marco Metodológico

La investigación utilizada es de tipo descriptiva ya que se describirá lo que está ocurriendo en la empresa dentro del año 2015, sus balances contables, sus ratios financieros y datos adicionales que complementan a la misma.

También se lo hará por medio de la investigación explicativa porque una vez hechos los análisis correspondientes, se procederá a explicar la variación de resultados.

La técnica utilizada para el presente estudio es la evaluación financiera de la empresa, el análisis financiero por medio de ratios y balances de la empresa del antes y después de la prestación del servicio.

1.6.1. Periodo y lugar donde se desarrolla la investigación

La investigación se desarrolla en la ciudad de Guayaquil, desde el período 2015-2016.

CAPÍTULO II: SITUACIÓN PREVIA A LA IMPLEMENTACIÓN DEL SERVICIO

2. Situación previa a la implementación del servicio de Mudanza. Año 2015

En este capítulo se explicará toda la información de Propieta en el año 2015, cuando todavía no se implementaba el servicio de mudanza y su único servicio era el de bienes raíces. Esta información será de gran ayuda para luego poder comparar los resultados en el capítulo III.

2.1. Análisis de los Activos fijos del año 2015 previo a la inclusión del servicio de Mudanza.

El cuadro que se verá a continuación, es el resumen de todos los activos fijos que la empresa Propieta obtuvo en el 2015.

Cuadro No. 1
Activos Fijos

<u>PROPIETA S.A.</u>			
ACTIVOS FIJOS 2015			
Items	Precio Unitario	Cantidad	Valor Total
Equipo de computo			
Computadora de escritorio HP	\$ 800,00	1	\$ 800,00
Impresora HP	\$ 288,00	1	\$ 288,00
Monitor DELL	\$ 150,00	1	\$ 150,00
Total			\$ 1.238,00
Equipo de oficina			
Telefono celular, Samsung S3 mini	\$ 150,00	1	\$ 150,00
Total			\$ 150,00
Muebles y enseres			
Escritorio Gerente	\$ 450,00	1	\$ 450,00
Repisero	\$ 120,00	1	\$ 120,00
Silla Gerente	\$ 200,00	1	\$ 200,00
Archivador	\$ 120,00	1	\$ 120,00
Total			\$ 890,00

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Activos fijos. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

La empresa Propieta cuenta con \$2,278.00 en activos fijos totales distribuidos de la siguiente manera:

Equipo de Cómputo

- Se compró una computadora de escritorio HP valorada en \$800.00 que estaba en promoción.
- Una impresora HP fue ubicada en oficina para imprimir todo tipo de papelería.
- Se colocó un monitor DELL junto a la computadora HP para poder laborar más eficientemente.

Equipo de Oficina

- Se invirtió en un teléfono celular Samsung S3 mini valorado en \$150.00 para poder operar y captar todo tipo de clientela.

Muebles y enseres

- Se compró un escritorio grande de gerente con el 50% de descuento por la empresa familiar MARRIOTT S.A. valorado en \$450.00 y fue colocado en oficina.
- Se adquirió un repisero para uso de carpetas y papelería.
- Una silla de gerente con el 50% de descuento por la empresa familiar MARRIOTT S.A. valorada en \$200.00 y también fue colocada en oficina.
- Por último, un archivador en \$120.00 para uso diario en oficina.

Cuadro No. 2
Activos Fijos

<u>PROPIETA S.A.</u>			
ACTIVOS FIJOS 2015			
ACTIVOS FIJOS	Costo	Vida útil (Años)	Depreciación Anual
Equipo de cómputo	\$ 1.238,00	3	\$ 398,92
Muebles y enseres	\$ 890,00	10	\$ 80,10
Equipo de oficina	\$ 150,00	10	\$ 13,50
Total:	\$ 2.278,00		\$ 492,52

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Activos fijos. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Se observa en el Cuadro No. 2 cada rubro de activo con sus debidos años de depreciación.

- Equipos de cómputo con una depreciación anual de \$398,92
- Muebles y enseres con una depreciación anual de \$80,10
- Equipo de oficina con una depreciación anual de \$13,50

Obteniendo un valor total de \$492,52 al año.

2.2. Análisis de los Gastos Operacionales del año 2015 previo a la inclusión del servicio de Mudanza.

Cuadro No. 3
Gastos Operacionales 2015

PROPIETA S.A.

GASTOS OPERACIONALES 2015																
Descripción	Cant.	Valor Unit.	Valor Total	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Año 1
Arriendo de Oficina (Casa)			\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 600,00
Suministros de Oficina			\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 61,16	\$ 733,92
Resma de Hojas	1	\$ 3,50	\$ 3,50													
Plumas	2	\$ 0,30	\$ 0,60													
Grapadoras	1	\$ 1,20	\$ 1,20													
Perforadoras	1	\$ 0,99	\$ 0,99													
Porta plumas	1	\$ 4,00	\$ 4,00													
Porta tarjetas	1	\$ 4,87	\$ 4,87													
Facturero (100 und)	1	\$ 23,00	\$ 23,00													
Comprobantes de Cobro (100 und)	1	\$ 23,00	\$ 23,00													
Publicidad			\$ 225,00	\$ 18,75	\$ 18,75	\$ 18,75	\$ 18,75	\$ 18,75	\$ 18,75	\$ 18,75	\$ 18,75	\$ 18,75	\$ 18,75	\$ 18,75	\$ 18,75	\$ 225,00
Flyers (1,000 und)	1		\$ 125,00													
Tarjetas Personales (1,000 unds)	1		\$ 100,00													
Transporte			\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 130,00	\$ 1,560,00
Mantenimiento Vehículo																
Notario																
Total Gastos Operacionales			\$ 259,91	\$ 259,91	\$ 259,91	\$ 259,91	\$ 274,91	\$ 379,91	\$ 259,91	\$ 3.253,92						

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Gastos Operacionales. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

En el cuadro No. 3 se puede observar los Gastos Operacionales que incurría la empresa Propieta en el año 2015.

El rubro de arriendo de oficina con \$50,00 mensuales, suministros de oficina con \$61,16 mensuales, publicidad y volantería con \$18.75 mensuales y transporte con \$130,00 mensuales más el mantenimiento cada 6 meses de \$120,00.

En conclusión la empresa Propieta gasto \$3.253,92 al término del año 2015

2.3. Análisis de las Ventas del año 2015 previo a la inclusión del servicio de Mudanza.

Cuadro No. 4
Ventas 2015

<u>PROPIETA S.A.</u>	
VENTAS 2015	
Ventas en US\$	
Inmuebles vendidos	\$ 4.500,00
Inmuebles alquilados	\$ 1.000,00
Total:	\$ 5.500,00

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Ventas y Costos de Ventas. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Ventas de la empresa Propieta al término del año 2015, se describe las cifras a continuación:

- **Inmuebles Vendidos:** Se vendió solo una propiedad valorada en \$150,000.00 en el mes de Mayo obteniendo la empresa una comisión de \$4,500.00.
- **Inmuebles Alquilados:** Se alquilaron 2 propiedades valoradas en \$500.00 c/u en el mes de Enero y Septiembre obteniendo la empresa una comisión total de \$1,000.00.

Como se observa en el cuadro No. 3 los costos de venta y de alquiler son determinados por 3 valores importantes:

- Transporte (Gasolina del vehículo)
- Papelería (Para regular y legalizar los documentos)
- Notario: Por los trámites legales (Solo en caso de venta)

2.4. Análisis del Balance General y Estado de Pérdida y Ganancia por medio de ratios financieros del año 2015 previo a la inclusión del servicio de Mudanza.

**Cuadro No. 5
Balance General 2015**

PROPIETA S.A.	
BALANCE GENERAL 2015	
Balance General al 31 de Diciembre	
Período	2015
Activos	
Caja - Bancos	\$ 3.246,08
Cuentas por cobrar	\$ -
Inventarios	\$ -
Activo corriente	\$ 3.246,08
Equipos de computo	\$ 1.238,00
Equipo de oficina	\$ 150,00
Muebles y enseres	\$ 890,00
Depreciacion	\$ (492,52)
Activos fijos	\$ 1.785,48
Total activos	\$ 5.031,56
Pasivos y Patrimonio	
Cuentas por pagar	\$ -
Impuesto por pagar (SRI)	\$ 385,78
Provisiones	\$ -
Pasivo corriente	\$ 385,78
Total pasivos	\$ 385,78
Capital	\$ 3.278,00
Utilidad o Perdida	\$ 1.367,77
Total Patrimonio	\$ 4.645,77
Total pasivo y patrimonio	\$ 5.031,56

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Balances. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

**Cuadro No. 6
Ratios Financieros 2015**

PROPIETA S.A.	
RATIOS FINANCIEROS 2015	
Liquidación	
Liquidez Corriente	8,4
Solvencia	
Endeudamiento del activo	0,08
Endeudamiento patrimonial	0,08
Endeudamiento del activo fijo	2,60
Apalancamiento	1,08
Gestión	
Rotación de ventas	1,1
Rentabilidad	
Rentabilidad neta del activo (Du Pont)	0,272
Margen bruto	100%
Rentabilidad neta de ventas (Margen Neto)	0,249

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Ratios Financieros. Carlos Andrés Guzmán Santoro

En el cuadro No. 6 se detallan cuatro ratios financieros utilizados para el análisis de los estados financieros, la interpretación de las cifras se describe a continuación:

- Se observa en el 2015 que la liquidez corriente de la empresa es estable y puede cubrir sus obligaciones a corto plazo. Por cada dólar que la empresa debe, cuenta con \$8,40 para respaldar.
- El endeudamiento del activo es de 0,08 lo cual representa un bajo grado de dependencia de la empresa frente a sus acreedores. Por otro lado, por cada dólar, la empresa tiene deuda de \$0,08 centavos en activos.
- Se puede observar el endeudamiento patrimonial con 0,08 lo cual la empresa no comparte acciones con ningún tercero y el propietario es dueño total de la empresa.
- En endeudamiento del activo fijo, por cada dólar la empresa tiene deuda de \$2,60.
- La empresa Propieta se encuentra apalancada y juega con el dinero de otros. Por cada dólar de patrimonio, se tienen deudas de \$1,08
- La rentabilidad del activo por método de Dupont indica que por cada dólar obtenido, se genera una rentabilidad de \$0,27 centavos.

Siendo Propieta una empresa de servicios, el margen bruto es del 100% ya que su costo de venta es muy reducido. Observar cuadro no. 3.

2.5. Capital de trabajo previo a la implementación del servicio de mudanza.

Cuadro No. 7
Capital de Trabajo 2015

PROPIETA S.A.	
RATIOS FINANCIEROS 2015	
CAPITAL DE TRABAJO	
Capital de trabajo	\$ 2.860,30

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Capital de trabajo. Carlos Andrés Guzmán Santoro

- Se evidencia liquidez para cumplir normalmente con las obligaciones en el corto plazo.

2.6. Participación por departamento año 2015

Cuadro No. 8
Venta por departamento 2015

PROPIETA S.A.		
VENTA POR DEPARTAMENTO		
Servicio	Valor	Participacion
Bienes Raices	\$ 5.500,00	100%

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Cuadros extras tesis, Venta por departamento. Carlos Andrés Guzmán Santoro

Se evidencia la empresa ofreciendo su único servicio obteniendo \$5,500.00 en el primer año (2015) con una representación del 100% en la participación del servicio.

2.7. Nivel de demanda alcanzada 2015

Cuadro No. 9
Demanda alcanzada 2015

PROPIETA S.A.		
Demanda alcanzada 2015		
Servicio	Demanda	Participacion
Inmuebles vendidos	1	33%
Inmuebles alquilados	2	67%
TOTAL	3	100%

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Cuadros extras tesis, Demanda alcanzada. Carlos Andrés Guzmán Santoro

La demanda alcanzada en el 2015 fue sumamente pobre, alcanzando solamente una cartera de 3 clientes al año. Se puede visualizar que los inmuebles vendidos representaron un 33% de los ingresos y los inmuebles alquilados representaron un 67% de los ingresos.

Eso da razón ya que el negocio de alquilar inmuebles es mucho más rápido y sencillo que la venta del mismo.

2.8. Valores en nómina 2015

**Cuadro No. 10
Nomina 2015**

PROPIETA S.A.						
NOMINA 2015						
Nómina	Sueldo	13er Sueldo	14to Sueldo	Vacaciones	Aporte Patronal	Total
Gerente General	\$ 150,00	\$ 12,50	\$ 28,33	\$ 6,25	\$ 18,23	\$ 215,31
Total mensual	\$ 150,00	\$ 12,50	\$ 28,33	\$ 6,25	\$ 18,23	\$ 215,31
Total remuneraciones 2015:						\$ 2.583,70

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Nomina. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Se observa en el cuadro no. 10 como el gerente obtenía un sueldo muy reducido debido a dos factores importantes detallados a continuación:

- El primero es por ser un emprendimiento nuevo. Todo negocio nuevo requiere de una inversión inicial, sacrificando recursos, tiempo, reinvertiendo las ganancias al mismo negocio, buscando mejores opciones de proveedores y oportunidades de venta, afianzando clientes, organizando la cartera.
- El segundo y no es menos importante, también eso es producto de un negocio no rentable, o que no esté generando una rentabilidad mayor a lo pronosticado y el gerente se ve obligado a pagarse un sueldo muy reducido.

**Cuadro No. 11
Estado de P y G al año 2015**

PROPIETA S.A.	
Estado de P y G	
P y G al 31 de Diciembre	
Período	2015
Ventas	\$ 5.500,00
Costo de venta	\$ -
Margen de ventas	\$ 5.500,00
Remuneraciones fijas	\$ -
Otros gastos operacionales	\$ 3.253,92
Depreciación	\$ 492,52
Utilidad antes de Repartición a Trabajadores	\$ 1.753,56
(-) 15% Repartición a Trabajadores	\$ -
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	\$ 1.753,56
(-) 22% Impuesto a la Renta	\$ 385,78
Utilidad neta	\$ 1.367,77

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Balances. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Resumen del estado de pérdida y ganancias del primero de enero al treinta y uno de diciembre del 2015.

CAPÍTULO III: SITUACIÓN POSTERIOR A LA IMPLEMENTACIÓN DEL SERVICIO

3. Situación posterior a la implementación del servicio de Mudanza. Año 2016

En este capítulo se explicará la información de Propieta en el año 2016 cuando ya se implementó el servicio de mudanza y se usarán los ratios financieros y el análisis horizontal y vertical para comparar los resultados con el año 2015.

3.1. Análisis de los Activos fijos del año 2016 posterior a la inclusión del servicio de Mudanza.

**Cuadro No. 12
Activos Fijos**

PROPIETA S.A.

ACTIVOS FIJOS 2016

Items	Precio Unitario	Cantidad	Valor Total
Equipo de computo			
Computadora de escritorio	\$ 900,00	1	\$ 900,00
Monitor DELL	\$ 150,00	1	\$ 150,00
Total			\$ 1.050,00
Equipo de oficina			
Telefono particular	\$ 80,00	1	\$ 80,00
Total			\$ 80,00
Muebles y enseres			
Escrítorio asistente	\$ 320,00	1	\$ 320,00
Silla asistente	\$ 160,00	1	\$ 160,00
Archivador	\$ 130,00	1	\$ 130,00
Total			\$ 610,00

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Activos fijos. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

La empresa Propieta aumento su activo fijo con \$1,740.00 adquiriendo nuevos equipos para el asistente.

- Se compró otra computadora de escritorio valorada en \$900.00 para el asistente.
- Se compró otro monitor marca DELL valorado en \$150.00 para el asistente.

- Propieta ya cuenta con un teléfono particular valorado en \$80.00
- Se compró otro escritorio para el asistente valorado en \$320.00 y fue colocado en oficina.
- Una silla de gerente valorada en \$160.00 y también fue colocada en oficina.
- También se adquirió otro archivador valorado en \$130.00

3.2. Activos totales 2015 - 2016

**Cuadro No. 13
Activos Fijos totales**

<u>PROPIETA S.A.</u>	
TOTAL ACTIVOS 2015 - 2016	
Total equipos de computo	\$ 2.288,00
Total equipos de oficina	\$ 230,00
Total muebles y enseres	\$ 1.500,00

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Activos fijos. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Activos fijos 2015

- Equipos de cómputo: \$1,238.00
- Equipo de oficina: \$150.00
- Muebles y enseres: \$890.00

Activos fijos 2016

- Equipos de cómputo: \$1,050.00
- Equipo de oficina: \$80.00
- Muebles y enseres: \$610.00

3.3. Análisis Horizontal del año anterior y posterior a la implementación del servicio de mudanza.

Cuadro No. 14
Análisis Horizontal Activos

PROPIETA S.A.				
ANALISIS HORIZONTAL				
ACTIVOS				
Periodo	2015	2016	Variacion	%
Activo corriente	\$ 3.246,08	\$ 8.785,63	\$ 5.539,55	171%
Activos fijos	\$ 1.785,48	\$ 3.125,03	\$ 1.339,56	75%
Total Activos	\$ 5.031,56	\$ 11.910,66	\$ 6.879,11	137%

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Análisis Vertical y Horizontal. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

El análisis horizontal busca determinar la variación que un rubro ha sufrido en un período respecto de otro. Esto es importante para determinar cuándo se ha crecido o disminuido en un período de tiempo determinado.

- En este caso, se puede observar en el cuadro no. 14 una variación de 171% en los activos corrientes del año 2016 con respecto al año 2015.
- También una variación del 75% en el activo fijo del año 2016 con respecto al año 2015.
- Una variación total del 137% en el total de activos del año 2016 con respecto al año 2015.

Cuadro No. 15
Análisis Horizontal Pasivos

PROPIETA S.A.				
ANALISIS HORIZONTAL				
PASIVOS				
Periodo	2015	2016	Variacion	%
Pasivo corriente	\$ 385,78	\$ 1.786,14	\$ 1.400,36	363%
Patrimonio	\$ 4.645,77	\$ 10.124,52	\$ 5.478,74	118%
Total Pasivos	\$ 5.031,56	\$ 11.910,66	\$ 6.879,10	137%

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Análisis Vertical y Horizontal. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

- Con respecto a los pasivos, se puede observar una variación de 363% en los pasivos corrientes del año 2016 con respecto al año 2015.

- También una variación del 118% en el patrimonio del año 2016 con respecto al año 2015.
- Y para finalizar, una variación total del 137% en la sumatoria del pasivo más patrimonio del año 2016 con respecto al año 2015.

3.4. Análisis Vertical del año anterior y posterior a la implementación del servicio de mudanza.

Cuadro No. 16
Análisis Vertical

Periodo	PROPIETA S.A.			
	ANALISIS VERTICAL			
	2015	% Variacion	2016	% Variacion
Caja - Bancos	\$ 3.246,08	65%	\$ 8.785,63	74%
Cuentas por cobrar	\$ -	0%	\$ -	0%
Inventarios	\$ -	0%	\$ -	0%
Activo corriente	\$ 3.246,08	65%	\$ 8.785,63	74%
Equipos de computo	\$ 1.238,00	25%	\$ 2.288,00	19%
Equipo de oficina	\$ 150,00	3%	\$ 230,00	2%
Muebles y enseres	\$ 890,00	18%	\$ 1.500,00	13%
Depreciacion	\$ (492,52)	-10%	\$ (892,97)	-7%
Activos fijos	\$ 1.785,48	35%	\$ 3.125,03	26%
Total activos	\$ 5.031,56	100%	\$ 11.910,66	100%
Cuentas por pagar	\$ -	0%	\$ -	0%
Impuesto por pagar (SRI)	\$ 385,78	100%	\$ 1.658,69	93%
Provisiones	\$ -	0%	\$ 127,46	7%
Pasivo corriente	\$ 385,78	100%	\$ 1.786,14	100%
Total pasivos	\$ 385,78	100%	\$ 1.786,14	100%
Capital	\$ 3.278,00	71%	\$ 3.278,00	32%
Utilidad o Perdida	\$ 1.367,77	29%	\$ 6.846,52	68%
Total Patrimonio	\$ 4.645,77	100%	\$ 10.124,52	100%
Total pasivo y patrimonio	\$ 5.031,56		\$ 11.910,66	

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Análisis Vertical y Horizontal. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

El análisis vertical es de gran importancia a la hora de establecer si una empresa tiene una distribución de sus activos equitativa y de acuerdo a las necesidades financieras y operativas.

En el caso de Propieta, se puede observar los siguientes puntos importantes:

- La cuenta Caja bancos representaba un 65% frente a los activos totales y aumento a 74%.
- La cuenta equipos de cómputo disminuyó y representa un 19% en el 2016.
- La cuenta equipos de oficina disminuyó un porcentaje al año 2016.
- La cuenta muebles y enseres disminuyó al 13% al año 2016 frente a sus activos totales.
- Se evidencia una disminución en los activos fijos del 35% al 26% en el 2016.
- Se observa el capital con un 32% frente a su patrimonio en el 2016.
- La utilidad del ejercicio con un aumento al 68%, un incremento de 39% de un año a otro.

3.5. Análisis de los Ratios Financieros año 2015 - 2016

**Cuadro No. 17
Ratios Financieros 2015 - 2016**

PROPIETA S.A.		
RATIOS FINANCIEROS		
Periodo	2015	2016
Liquidez		
Liquidez Corriente	8,4	4,9
Solvencia		
Endeudamiento del activo	0,08	0,15
Endeudamiento patrimonial	0,08	0,18
Endeudamiento del activo fijo	2,60	3,24
Apalancamiento	1,08	1,18
Gestión		
Rotación de ventas	1,1	1,6
Rentabilidad		
Rentabilidad neta del activo (Du Pont)	0,272	0,460
Margen bruto	100%	100%
Rentabilidad neta de ventas (Margen Neto)	0,249	0,296

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Ratios Financieros. Carlos Andrés Guzmán Santoro

Se puede observar como la empresa Propieta tuvo una variación detallados a continuación.

- Se observa en el año 2015 la liquidez corriente de la empresa era 8,4 y en el año 2016 es 4,9. Puede seguir cubriendo sus obligaciones a corto plazo. Es decir, por cada dólar que la empresa debe, cuenta con \$4,90 para respaldar.
- El endeudamiento del activo era de 0,08 y aumento a 0,15. Esto quiere decir que por cada dólar, la empresa tiene deuda de \$0,15 centavos en activos.
- El endeudamiento patrimonial aumento 0,10 puntos.
- En endeudamiento del activo fijo aumento a 3,24. Sigue siendo una cifra importante.
- La empresa Propieta sigue trabajando con dinero de terceros y tuvo un aumento de 0,10 puntos.
- La rentabilidad del activo por método de Dupont aumento 0,19 puntos, esto quiere decir que por cada dólar, la empresa Propieta genera 0,46 centavos. Importante cifra que con su aumento genera más riqueza.

3.6. Capital de trabajo anterior y posterior a la implementación del servicio de mudanza.

Cuadro No. 18	
Capital de trabajo 2015 - 2016	
PROPIETA S.A.	
RATIOS FINANCIEROS 2015	
CAPITAL DE TRABAJO	
Capital de trabajo	\$ 2.860,30
RATIOS FINANCIEROS 2016	
CAPITAL DE TRABAJO	
Capital de trabajo	\$ 6.999,49

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Capital de trabajo. Carlos Andrés Guzmán Santoro

Un aumento de capital de trabajo de \$4.139,19 al término del año 2016.

3.7. Ventas alcanzadas, posterior a la implementación del servicio de mudanza.

Cuadro No. 19	
Ventas 2016	
Ventas en US\$	
Inmuebles vendidos	\$ -
Inmuebles alquilados	\$ 1.500,00
Mudanzas	\$ 17.000,00
Total:	\$ 18.500,00

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Ventas y Costos de ventas. Carlos Andrés Guzmán Santoro

Ventas de la empresa Propieta al término del año 2016, se describe las cifras a continuación:

- **Inmuebles Vendidos:** No tuvo ninguna venta.
- **Inmuebles Alquilados:** Se alquilaron 3 propiedades valoradas en \$500.00 c/u en el mes de Enero, Junio y Septiembre obteniendo la empresa una comisión total de \$1,500.00.

- **Mudanzas:** Se realizaron 33 mudanzas en todo el año obteniendo como resultado \$17.000,00.

3.8. Demanda alcanzada, posterior a la implementación del servicio de mudanza.

Cuadro No. 20
Demanda alcanzada 2016

PROPIETA S.A.		
Demanda alcanzada 2016		
Servicio	Demanda	Participación
Inmuebles vendidos	0	0%
Inmuebles alquilados	3	8%
Mudanzas	33	92%
TOTAL	36	100%

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Cuadros extras tesis, Demanda alcanzada. Carlos Andrés Guzmán Santoro

La demanda alcanzada en el 2016 fue mucho mejor comparada al año 2015. Alcanzando una cartera de 36 clientes nuevos al año. Se puede visualizar que los inmuebles vendidos representaron un 0% de los ingresos, los inmuebles alquilados un 8% y las mudanzas un 92% de los ingresos totales.

La implementación del servicio de mudanza generó un alto porcentaje y cumplió los objetivos propuestos.

3.9. Análisis del Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias año 2015 – 2016.

Cuadro No. 21
Balance General 2015 - 2016

PROPIETA S.A.		
BALANCE GENERAL		
Balance General al 31 de Diciembre		
Período	2015	2016
Activos		
Caja - Bancos	\$ 3.246,08	\$ 8.785,63
Cuentas por cobrar	\$ -	\$ -
Inventarios	\$ -	\$ -
Activo corriente	\$ 3.246,08	\$ 8.785,63
Equipos de computo	\$ 1.238,00	\$ 2.288,00
Equipo de oficina	\$ 150,00	\$ 230,00
Muebles y enseres	\$ 890,00	\$ 1.500,00
Depreciacion	\$ (492,52)	\$ (892,97)
Activos fijos	\$ 1.785,48	\$ 3.125,03
Total activos	\$ 5.031,56	\$ 11.910,66
Pasivos y Patrimonio		
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -
Impuesto por pagar (SRI)	\$ 385,78	\$ 1.658,69
Provisiones	\$ -	\$ 127,46
Pasivo corriente	\$ 385,78	\$ 1.786,14
Total pasivos	\$ 385,78	\$ 1.786,14
Capital	\$ 3.278,00	\$ 3.278,00
Utilidad o Perdida	\$ 1.367,77	\$ 6.846,52
Total Patrimonio	\$ 4.645,77	\$ 10.124,52
Total pasivo y patrimonio	\$ 5.031,56	\$ 11.910,66

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Balances. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

- Se puede observar la cuenta caja bancos aumento a \$8.785,63 respecto al año 2015.
- El activo fijo aumento significativamente al año 2016 con \$3.125,03.
- Se observa un incremento a \$11.910,66 respecto al año 2015.
- Las obligaciones del SRI incrementaron a \$1.658,69 respecto al año 2015.
- La utilidad obtuvo un gran incremento a \$6.846,22 respecto al año 2015.

Cuadro No. 22
Estado de Pérdidas y Ganancias 2015 - 2016

PROPIETA S.A.		
Estado de P y G		
P y G al 31 de Diciembre		
Período	2015	2016
Ventas	\$ 5.500,00	\$ 18.500,00
Costo de venta	\$ -	\$ -
Margen de ventas	\$ 5.500,00	\$ 18.500,00
Remuneraciones fijas	\$ -	\$ 3.144,63
Otros gastos operacionales	\$ 3.253,92	\$ 6.198,84
Depreciación	\$ 492,52	\$ 892,97
Utilidad antes de Repartición a Trabajadores	\$ 1.753,56	\$ 8.263,57
(-) 15% Repartición a Trabajadores	\$ -	\$ 1.239,53
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	\$ 1.753,56	\$ 7.024,03
(-) 22% Impuesto a la Renta	\$ 385,78	\$ 1.545,29
Utilidad neta	\$ 1.367,77	\$ 5.478,74

Elaborado por: Carlos Andrés Guzmán Santoro.

Fuente: Balances Propieta, Balances. Carlos Andrés Guzmán Santoro.

- Se puede observar las ventas como aumentaron tres veces más con \$18.500,00 respecto al año 2015 por la implementación del servicio de mudanza.
- Se observa que en el año 2016 si existió una repartición a los trabajadores por la contratación del asistente.
- Se observa como \$1.239,53 fueron para la repartición de trabajadores.
- La utilidad neta aumentó a \$5.478,74 con respecto al año 2015.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

3.10. Conclusiones

- El uso de los ratios financieros y los análisis horizontales y verticales, fueron excelentes herramientas para determinar la fácil lectura en si hubo un rentabilidad en el año 2016 comparado al año 2015 por la implementación del servicio de mudanza.
- La empresa Propieta con su único servicio de bienes raíces no tuvo buenos resultados al término del año 2015. Las ventas no eran suficientes para poder sustentar los gastos operacionales que se presentaban mes a mes. También, debido a la alta competencia del servicio, su cartera de clientes fue sumamente pequeña y no encontraban interesante adquirir el servicio de Propieta porque no era rentable ni innovador.
- La implementación del servicio de mudanza en la empresa Propieta fue definitivamente rentable, habiendo realizado 33 servicios de mudanza y este beneficiando a la empresa con ventas de \$17.000,00 al año. Se puede observar la contratación de un nuevo integrante a la empresa que proporcionó mejoras en la parte logística, en las ventas con más del 30%. La nueva adquisición de activos fijos. La cartera de clientes aumentó, y facilitó una estabilidad mes a mes. Pudo hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, a sus gastos operacionales, y así obteniendo una utilidad al término del año de \$5.478.74 respecto al año anterior.

3.11. Recomendaciones

- Se propone tomar en cuenta este examen complexivo como base para estudios posteriores que promuevan y mejoren los servicios de las empresas inmobiliarias, para que no solo ofrezcan lo común, sino puedan aumentar los servicios en cadena y obtener mejores ingresos.
- Para facilitación de esta información, se recomienda también el uso de sistemas como el internet, redes sociales, blogs, páginas web para que sean accesibles para todo el mundo.
- Una información importante también sería despertar el interés de los Guayaquileños para que sean creadores e innovadores en otros servicios, tales en la industria de la alimentación, farmacéutico, comercio y más.
- Se recomienda también usar la información del examen complexivo actual para generar un beneficio y facilitación al estado, municipio, para que fomente empresas que generen servicios en cadena.

3.12. Referencias Bibliográficas

Banco Central del Ecuador. (2015). *Banco Central*. Recuperado el 15 de Noviembre de 2016, de <https://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/755>

Castro, A. O. (2002). *Introduccion a las finanzas*. Mexico.

Economía Financiera. (26 de 08 de 2016). *Definiciones*. Recuperado el 12 de Noviembre de 2016, de <http://www.definicionabc.com/economia/financiera.php>

Enciclopedia Financiera. (s.f.). Recuperado el 02 de Julio de 2015, de <http://www.encyclopediafinanciera.com/analisisfundamental/ratiosfinancieros.htm>

Enciclopedia Financiera. (1998). *Enciclopedia Financiera*. Recuperado el 02 de Julio de 2015, de Ratios Financieros: <http://www.encyclopediafinanciera.com/analisisfundamental/ratiosfinancieros.htm>

Escuela de Comercio Martin Zapata. (s.f.). *D y C tipos de evaluacion*. Recuperado el 4 de Noviembre de 2016, de <http://mzapata.uncuyo.edu.ar/upload/tipos-de-evaluacion.pdf>

Eumed. (s.f.). *eumed.net*. Recuperado el 2 de Noviembre de 2016, de <http://www.eumed.net/diccionario/definicion.php?dic=1&def=132>

Feraud, J. T. (25 de 09 de 2016). Tipos de Evaluacion. (C. Guzman, Entrevistador) Guayaquil, Ecuador.

Gerencie.com. (2000). Recuperado el 18 de Julio de 2016, de www.gerencie.com: <https://www.gerencie.com/capital-de-trabajo.html>

Hidalgo, M. W. (29 de 03 de 2016). Corredora Bienes Raices. Guayaquil, Ecuador.

Hoyos, J. G. (2008). Evaluacion economica, financiera y social. *Equilibrio Economico*, 77-82.

INEC. (s.f.). <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/>. Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/>

Instituto Nacional de Estadistica y Censos. (s.f.). Obtenido de http://www.ecuadorencifras.gob.ec//documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Estadistica%20de%20Transporte/2014/Presentacion_Principales_Resultados_Transporte2014.pdf

Jorge Garcia Hoyos. (2008). *Equilibrio Economico*. Recuperado el 2 de Noviembre de 2016, de Evaluación económica, financiera y social. Cuáles son sus diferencias?: <http://www.equilibrioconomico.uadec.mx/descargas/Rev2008/Rev08Sem1Art4.pdf>

La Voz de Houston. (2016). *La voz de Houston and the Houston Chronicle*. Recuperado el 5 de Noviembre de 2016, de <http://pyme.lavoztx.com/cuales-son-los-diferentes-tipos-de-evaluacion-del-desempeo-4474.html>

Meza, J. d. (2012). *Evaluación financiera de proyectos* (Ecoe Ediciones ed.). Tercera Edicion.

Ministerio de Salud de Perú. (1998).

Moujahid, A., Inza , I., & Larrañaga, P. (2016). *Evaluacion de modelos de clasificacion supervisada*. Recuperado el 7 de Noviembre de 2016, de <http://www.sc.ehu.es/ccwbayes/docencia/mmcc/docs/t6s-evaluacion>

Ochoa Setzer, G. (s.f.). *Articulos de Finanzas*. Recuperado el 8 de Noviembre de 2016, de <http://articulosfinanzas.blogspot.com/2009/01/finanzas.html>

Plusvalia Inmobiliarias. (s.f.). *Plusvalia*. Obtenido de www.plusvalia.com

Sitio Web Propieta. (s.f.). Recuperado el 17 de Noviembre de 2016, de <http://propietaec.wixsite.com/propieta>

Superintendencia de Compañías. (s.f.). *Superintendencia de Compañías*. Recuperado el 09 de Julio de 2016, de http://181.198.3.71/portal/samples/images/docs/tabla_indicadores.pdf

USFQ. (11 de 06 de 2016). *Finanzas*. Recuperado el 11 de Noviembre de 2016, de https://www.usfq.edu.ec/programas_academicos/colegios/cad/carreras/Paginas/finanzas.aspx