



**UTMACH**

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TÍTULO:

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, COMO  
HERRAMIENTA DE EVALUACIÓN PARA LOS ADMINISTRADORES DE LAS  
URBANIZACIONES PRIVADAS

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERO  
EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

AUTOR:

SALVATIERRA VILLA LUIS VINICIO

TUTOR:

TAMAYO IBAÑEZ HUGO ELEUTERIO

MACHALA - EL ORO

## CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Yo, SALVATIERRA VILLA LUIS VINICIO, con C.I. 0702803271, estudiante de la carrera de CONTABILIDAD Y AUDITORÍA de la UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS EMPRESARIALES de la UNIVERSIDAD TÉCNICA DE MACHALA, en calidad de Autor del siguiente trabajo de titulación ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, COMO HERRAMIENTA DE EVALUACIÓN PARA LOS ADMINISTRADORES DE LAS URBANIZACIONES PRIVADAS

- Declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional. En consecuencia, asumo la responsabilidad de la originalidad del mismo y el cuidado al remitirme a las fuentes bibliográficas respectivas para fundamentar el contenido expuesto, asumiendo la responsabilidad frente a cualquier reclamo o demanda por parte de terceros de manera EXCLUSIVA.
  
- Cedo a la UNIVERSIDAD TÉCNICA DE MACHALA de forma NO EXCLUSIVA con referencia a la obra en formato digital los derechos de:
  - a. Incorporar la mencionada obra al repositorio digital institucional para su democratización a nivel mundial, respetando lo establecido por la Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0), la Ley de Propiedad Intelectual del Estado Ecuatoriano y el Reglamento Institucional.
  
  - b. Adecuarla a cualquier formato o tecnología de uso en internet, así como incorporar cualquier sistema de seguridad para documentos electrónicos, correspondiéndome como Autor(a) la responsabilidad de velar por dichas adaptaciones con la finalidad de que no se desnaturalice el contenido o sentido de la misma.

Machala, 09 de noviembre de 2015

---

SALVATIERRA VILLA LUIS VINICIO  
C.I. 0702803271

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, COMO  
HERRAMIENTA DE EVALUACIÓN PARA LOS ADMINISTRADORES DE LAS  
URBANIZACIONES PRIVADAS

SALVATIERRA VILLA LUIS VINICIO  
AUTOR(A)  
C.I. 0702803271  
lvsv.soluciones.contables@gmail.com

TAMAYO IBAÑEZ HUGO ELEUTERIO  
TUTOR  
C.I. 0701769952  
htamayo@utmachala.edu.ec

Machala, 09 de noviembre de 2015

## CERTIFICAMOS

Declaramos que, el presente trabajo de titulación ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, COMO HERRAMIENTA DE EVALUACIÓN PARA LOS ADMINISTRADORES DE LAS URBANIZACIONES PRIVADAS elaborado por el estudiante SALVATIERRA VILLA LUIS VINICIO, con C.I. 0702803271, ha sido leído minuciosamente cumpliendo con los requisitos estipulados por la Univerdad Técnica de Machala con fines de titulación. En consecuencia damos la calidad de APROBADO al presente trabajo, con la finalidad de que el Autor continúe con los respectivos tramites.

### Especialistas principales

---

CARREÑO ASTUDILLO PABLO ARMANDO  
C.I. 0702651027

---

SEÑALIN MORALES LUIS OCTAVIO  
C.I. 0701091241

---

BURGOS BURGOS JOHN EDDSON  
C.I. 0907922710

### Especialistas suplentes

---

BETANCOURT GONZAGA VICTOR ALBERTO  
C.I. 0701109753

---

VERDEZOTO REINOSO MARIANA DEL ROCÍO  
C.I. 0703553362

## **DEDICATORIA**

Dedico el presente Proyecto Integrador a mi familia, de manera muy especial a mi esposa y a mi hija que me han dado la fortaleza necesaria para poder cumplir con esta meta propuesta, sé que al haber concluido mi carrera estarán orgullosas de mí por haber logrado en base a la perseverancia, esfuerzo y sacrificio la conclusión de esta etapa de mi vida.

**Luis Vinicio Salvatierra Villa.**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco, en primer lugar a Dios por haberme brindado el don de la vida y el conocimiento necesario para la elaboración exitosa del presente Trabajo de Titulación.

A mi pequeña hija María Gracia por su paciencia, cariño y comprensión brindada durante toda mi preparación profesional, y en especial por el tiempo que le he robado a ella para poder realizar este trabajo.

A mi esposa que ha sabido alentarme día a día para poder seguir adelante en mi formación profesional, gracias a su paciencia y consejos he podido luchar con paso firme sin desfallecer y poder así lograr la totalidad de mis objetivos propuestos.

A mis padres que me supieron inculcar a temprana edad, el valor y la importancia que tienen los estudios, el sacrificio que representa prepararse profesionalmente en la vida para ser útil a la sociedad.

A mis maestros que supieron compartir sus conocimientos, consejos y tiempo.

A mis compañeros que compartieron todos estos años conmigo.

**Luis Vinicio Salvatierra Villa.**

# **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, COMO HERRAMIENTA DE EVALUACIÓN PARA LOS ADMINISTRADORES DE LAS URBANIZACIONES PRIVADAS**

**Autor:** Luis Vinicio Salvatierra Villa  
**Tutor:** Ing. Hugo Tamayo Ibáñez, Mgs.

## **RESUMEN**

La presente propuesta tiene como objetivo fundamental determinar los indicadores financieros que permitan a la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés medir su desempeño y su real situación financiera con la finalidad de analizarla, en procura de tomar las decisiones suficientes que ayuden al crecimiento de esta organización social sin fines de lucro, utilizando para esto espacios de socialización que permitan crear en esta comunidad una conciencia económica, social y ambiental. Para el efecto, se propone un modelo metodológico de indicadores financieros para el eficiente análisis e interpretación de los estados financieros, como herramienta de evaluación para el Administrador de la asociación, con lo cual se podrá medir los resultados económicos en un periodo determinado, y con estos datos se podrá tomar las acciones correctivas suficientes que ayuden a fortalecer sus finanzas.

**PALABRAS CLAVE:** Organización social, Indicadores Financieros, Estados Financieros, Análisis e Interpretación, Conciencia Económica, Social y Ambiental.

# **ANALYSIS AND INTERPRETATION OF FINANCIAL STATEMENTS AS AN EVALUATION TOOL FOR THE MANAGERS OF PRIVATE RESIDENTIAL AREAS**

**Author:** Luis Vinicio Salvatierra Villa  
**Tutor:** Ing. Hugo Tamayo Ibáñez, Mgs.

## **ABSTRACT**

This proposal has as a main purpose to establish the financial indexes that will allow the Santa Ines Resident's Association to measure both their performance and their real financial situation in order to make enough decisions for helping this non profit social organization by organizing awareness events that will make this community economically, socially and environmentally conscious. For this, I propose an index methodological model for efficiently reaching the analysis and interpretation of financial statements as an evaluation tool for the manager of the association, therefore, it will be possible to measure the economic results in a specific period of time in order to take enough mending actions for strengthening their finances.

**KEY WORDS:** Social Organization, Financial Indexes, Financial Statements, Analysis and Interpretation, Economical, Social, and Environmental Awareness.



# ÍNDICE DE CONTENIDO

## TRABAJO DE TITULACIÓN

EVALUACIÓN .....	iii
DEDICATORIA .....	iv
AGRADECIMIENTO .....	v
RESUMEN .....	vi
ÍNDICE DE CONTENIDO .....	viii
ÍNDICE DE TABLAS .....	ix
INTRODUCCIÓN	

### CAPÍTULO I

<b>1. Diagnóstico del objeto de estudio.</b> .....	<b>12</b>
1.1. Concepciones, normas o enfoques diagnósticos.....	12
1.2. Descripción del proceso diagnóstico. ....	18
1.3. Análisis del contexto y desarrollo de la matriz de requerimientos. ....	24
1.4. Selección de requerimiento a intervenir: justificación .....	26

### CAPÍTULO II

<b>2. Propuesta integradora.</b> .....	<b>28</b>
2.1. Descripción de la propuesta. ....	28
2.2. Objetivos de la propuesta.....	29
2.3. Componentes estructurales.....	30
2.4. Fases de implementación.....	37
2.5. Recursos logísticos. ....	38

### CAPÍTULO III

<b>3. Valoración de la factibilidad.</b> .....	<b>40</b>
3.1. Análisis de la dimensión Técnica de implementación de la propuesta.....	40
3.2. Análisis de la dimensión Económica de implementación de la propuesta.....	41
3.3. Análisis de la dimensión Social de implementación de la propuesta. ....	45
3.4. Análisis de la dimensión Ambiental de implementación de la propuesta. ....	46
<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>48</b>
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	<b>48</b>
<b>REFERENCIAS</b> .....	<b>49</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.-</b> Proyectos Habitacionales en la Ciudad de Machala .....	<b>19</b>
<b>Tabla 2.-</b> Matriz de Requerimientos .....	<b>25</b>
<b>Tabla 3.-</b> Indicadores financieros seleccionados.....	<b>32</b>
<b>Tabla 4.-</b> Medición de indicadores financieros .....	<b>33</b>
<b>Tabla 5.-</b> Indicador de solvencia .....	<b>34</b>
<b>Tabla 6.-</b> Indicador de liquidez .....	<b>35</b>
<b>Tabla 7.-</b> Indicador de gestión.....	<b>35</b>
<b>Tabla 8.-</b> Indicador de rentabilidad.....	<b>36</b>
<b>Tabla 9.-</b> Indicador de endeudamiento.....	<b>37</b>
<b>Tabla 10.-</b> Fases de Implementación .....	<b>37</b>
<b>Tabla 11.-</b> Recursos logísticos - Presupuesto.....	<b>39</b>
<b>Tabla 12.-</b> Ingresos de la organización .....	<b>42</b>
<b>Tabla 13.-</b> Egresos de la organización .....	<b>42</b>

## INTRODUCCIÓN

El Proyecto Integrador que se presenta a continuación, es el requisito previo a la obtención del Título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría-CPA, conforme lo determina el Reglamento del Sistema de Titulación vigente de la Universidad Técnica de Machala, que establece que éste resulta del conjunto de acciones dirigidas a identificar un problema vinculado a nuestro ejercicio profesional y con estas bases plantear soluciones pertinentes y factibles. La intención de esta opción de titulación es generar, apoyado en la teoría, acciones innovadoras en el ámbito profesional.

El punto de partida de esta propuesta de titulación bajo las consideraciones expuestas en el párrafo que antecede, es citar y efectuar el respectivo análisis de referencias de artículos científicos de revistas indexadas, conforme lo establece el artículo 67 de la guía para la instrumentalización del Reglamento del Sistema de Titulación, como respaldo, para que se proceda legalmente con la evaluación.

La propuesta del Trabajo de Titulación surgió como una iniciativa del proponente, y fue muy bien acogida por la organización, para desarrollarla la entidad brindó todas las facilidades y entregó la información suficiente que posibilitó la obtención de los resultados esperados, esto es, la aplicación de un modelo metodológico de indicadores financieros para el eficiente análisis e interpretación de los estados financieros, como herramienta de evaluación para el Administrador de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, con lo cual se midieron los resultados económicos reales de su actividad en periodos determinados, y con la información obtenida se logrará ejecutar las acciones correctivas suficientes que ayuden al crecimiento institucional. Para la realización del presente trabajo fue imprescindible sistematizar un estudio, el cual se sintetiza a continuación:

Capítulo I, el diagnóstico del objeto de estudio se dispone en cuatro ítems. Expone concepciones, normas y enfoques diagnósticos en los que se fundamenta la investigación. Descripción del proceso diagnóstico, que detalla de manera secuencial los pasos que se siguieron para valorar el tipo de organización escogida, su estructura, la normativa que la rige y la situación financiera actual. Análisis del contexto y desarrollo de la matriz de requerimientos, que identifica las necesidades presentes en la entidad y los requerimientos que satisfagan esas necesidades. Selección de requerimiento a intervenir: justificación, argumenta las razones por las cuales es valioso el desarrollo de la propuesta.

Capítulo II, la propuesta integradora compuesta de cuatro ítems. Descripción de la propuesta, a través de una reseña explícita que define el planteamiento a presentar ante la organización. Objetivos de la propuesta, para establecer el propósito viable del trabajo. Componentes estructurales, los cuales definen de manera detallada, técnica y secuencial, la configuración óptima de la propuesta. Fases de implementación, define las etapas en las que se ejecutará la propuesta. Recursos logísticos, que determinan el recurso humano, material y económico necesario para implementar la propuesta.

Capítulo III, la valoración de la propuesta contenida en cuatro ítems. Análisis de la dimensión Técnica de implementación de la propuesta, en donde se expone las características fundamentales del presente trabajo. Análisis de la dimensión Económica de implementación de la propuesta, tendiente al desarrollo económico y las condiciones

sociales de las que la economía de esta organización sin fines de lucro depende. Análisis de la dimensión Social de implementación de la propuesta, que describe la habilidad de relacionar con la comunidad la implementación de la presente propuesta. Análisis de la dimensión Ambiental de implementación de la propuesta, la cual expresa la necesidad de tener en cuenta la situación ambiental existente y su proyección futura, incorporando elementos de manera integral en el proceso de planificación y aplicación práctica de la propuesta.

Finalmente se exponen las correspondientes conclusiones que se obtuvieron en el desarrollo de la propuesta y se establecen las recomendaciones necesarias orientadas al crecimiento económico y financiero de la organización.

## CAPÍTULO I

### 1. Diagnóstico del objeto de estudio.

#### 1.1. Concepciones, normas o enfoques diagnósticos.

Desde su concepción, la contabilidad surgió con la idea de mantener un registro de la diversidad de las transacciones con fines comerciales, y, a través de este registro obtener los resultados financieros que permitan tener un mejor control de las actividades económicas. Desde su origen, la contabilidad siempre estuvo ligada al desarrollo de las diversas actividades económicas del ser humano.

“La contabilidad como disciplina científica, descansa sobre un grupo de postulados y principios contables que le otorgan el carácter de formal” (Laya, 2011, p.79), el autor de este artículo científico indexado desarrolla su investigación partiendo del punto de vista evolutivo y de conceptualización, desde el nacimiento y transformación de la normativa contable hasta llegar a su identificación formal en la década del año 1960; al respecto considero y coincido en que la contabilidad efectivamente es una ciencia reglamentada desde sus cimientos a través de normativas que correctamente aplicadas, permiten tener un control óptimo de las actividades económicas desarrolladas por el hombre. A mi entender, el proceso contable es un ciclo repetitivo, es decir, los saldos finales de un periodo contable, son los saldos iniciales del nuevo periodo económico, en este sentido, se debe tener muy en cuenta que el desarrollo adecuado de este ciclo va a garantizar el desenvolvimiento especializado de todas las fases que gobiernan las transacciones monetarias de una organización, desde su origen, registro, evaluación y archivo a través de una clara estructuración.

El resultado de un control contable adecuado posibilita a las organizaciones obtener estados de resultados confiables que permitan tomar las mejores decisiones, en el marco de la relevancia de los objetivos de la información contable:

Se ha definido como objetivo fundamental de los estados financieros el de proporcionar información útil para la toma de decisiones económicas, lo que muestra que la justificación de la disciplina contable descansa en su utilidad, sobre cuya base será necesario seleccionar la información a incluir en esos estados financieros. (Ficco, 2011, p.59)

De lo expresado en el párrafo anterior puedo manifestar que, los estados financieros son informes que permiten conocer la situación económica y financiera de una organización en un período determinado, admitiendo evaluar los resultados de la actividad económica desde una fecha en el pasado hasta una fecha en el presente, y con esta información obtenida determinar de manera real y concreta la toma de las mejores decisiones que garanticen óptimos resultados dirigidos al bienestar y crecimiento de la organización.

Para efectuar un correcto análisis de los estados financieros es necesario contar para ello con una información contable que garantice su validez. En el artículo científico

indexado acerca de la información contable en el análisis de los estados financieros sostiene que “En general la subestimación es ‘conservativa’ y recomendable; la sobreestimación es deshonesto y reprimible.” (Arias Montoya, Portilla, & Agredo Roa, 2007, p.311); los autores sostienen además respecto a la interpretación de la información financiera que “Lo más importante es contar con una información veraz y fidedigna, la cual debe mostrar cifras reales (...)” (Arias Montoya et al., 2007, p.311). Estas dos afirmaciones expuestas por los autores del artículo, me permiten tener un criterio plenamente compartido con este pensamiento, en virtud de que los estados financieros son sin lugar a dudas la radiografía financiera de una organización, con estos informes bien elaborados le corresponde al profesional en contabilidad de manera honesta efectuar un correcto análisis de la información contable.

Con los criterios expuestos y analizados es necesario aportar con un conocimiento adicional, el cual nos permitirá conocer una etapa de la Contaduría Pública como profesión:

La práctica de cargar intereses por parte de los cristianos se legalizó en Inglaterra en 1839 y gradualmente la extensión de crédito bancario se hizo más común. Surgió entonces la práctica de exigir al dueño que presentara estados de su condición financiera para que el banquero pudiera estar informado antes de extender el crédito. Para estar seguro de recibir un estado fidedigno, el banquero insistió en que fuese preparado por un contador independiente que no fuera empleado del dueño. Así nació la profesión de la Contaduría Pública. (Arias Montoya et al., 2007, p.312)

Lo presentado en líneas anteriores, me permite manifestar que la Contaduría Pública se incrementa con la necesidad de las organizaciones crediticias de conocer la real situación financiera de su cliente previo a otorgar un préstamo, con la finalidad de garantizar la devolución del dinero otorgado por el banco, resalta además la exigencia de los banqueros que los estados financieros debían ser elaborados por profesionales independientes que no dependan de quien solicita el préstamo para que estos informes sean reales e imparciales.

Es necesario puntualizar que los estados financieros no son simplemente informes elaborados por profesionales independientes en Contaduría Pública, si no que esta actividad debe ir más allá, conforme concluye Grisanti (2014) “Ciertamente la actividad profesional del contador público independiente debería realizarse de la mejor manera posible, de la forma más idónea, no por el hecho de las consecuencias que una labor indebida podría generar, sino por convicción personal y profesional.” (p.46), en este artículo se realiza un profundo análisis que permite realmente delimitar con claridad el compromiso del contador público en el ejercicio de su profesión, este análisis parte desde la normativa profesional que rige la práctica de nuestra profesión, hasta llegar al análisis de la responsabilidad legal general del Contador Público y finalmente termina analizando el aspecto disciplinario; de lo expuesto me permito expresar que, efectivamente la profesión del Contador Público es de muchísima responsabilidad, por lo que no está exenta de las consecuencias de todo tipo que podría acarrear la presentación de estados financieros distorsionados, sea que este error se produjo de manera voluntaria o involuntaria.

Cada organización tiene su propia problemática y complejidad, por ello es necesario adaptar el control contable de una organización a su realidad, esto nos permitirá

recopilar la información producto de sus operaciones con todos los recursos disponibles para tal efecto como son libros, formularios, reportes, etc. los cuales presentados de manera oportuna y veraz le permitirá a quien preside la organización tomar las mejores decisiones financieras, como bien lo afirma en su publicación De Nobrega (2011):

Dadas las características y condiciones en las que operan las organizaciones de hoy, signadas en gran medida por la tecnología, la sociedad del conocimiento o era de la información, la verdadera y mayor ventaja competitiva para las empresas es el manejo adecuado de la gestión de la información y conocimiento (...). (p.55)

De lo expuesto en las líneas que anteceden, es necesario puntualizar que la contabilidad siempre se ha basado en principios, sin importar épocas pasadas o presentes, la tecnología permite efectuar procesos con mayor agilidad, sin embargo estos procesos tecnológicos se construyen en función de conocimientos, normativa vigente y en función del dominio de los procesos manuales en los que se fundamenta la contabilidad, con este aporte puedo expresar que, el éxito de los controles contables se va a fundamentar esencialmente en el conocimiento del profesional en contabilidad, conocimientos que correctamente utilizados y aplicados permitirán obtener los mejores resultados en beneficio de la organización.

Respecto a lo expuesto en los párrafos anteriores, (Charlo Molina & Moya Clemente, 2010) en su publicación indexada referente al comportamiento financiero de las empresas socialmente responsables, concluye que:

Existe un creciente interés en el mundo académico y empresarial por los temas de responsabilidad social corporativa, incentivado por el empuje que los gobiernos y la sociedad en general dan a las empresas para que tomen las medidas oportunas de manera que su comportamiento se considere más responsable. (...). (p.23)

Es decir, la preocupación por desarrollar la responsabilidad social no es un tema de interés exclusivo de las organizaciones, sino que también es un tema atractivo para el sistema educativo superior, que buscan aportar la adopción de las mejores decisiones en forma más responsable con la sociedad. Además se debe tener en cuenta que la denominación de empresas sociales es relativamente nuevo no solo en nuestro país sino a nivel mundial, como bien lo exponían en su artículo sobre las empresas sociales ya en el año 2006 (Reficco, Gutiérrez, & Trujillo):

Uno de los problemas que el término de empresa social enfrenta es la falta de claridad en cuanto a sus características definitorias y sus límites conceptuales. En los últimos años surgieron varias denominaciones que denotan realidades similares o superpuestas: “empresa cívica”, “negocio comunitario”, “negocio con fines sociales”, “empresa de riqueza comunitaria”, “empresa social”, “emprendimientos sociales” y otros. El concepto de empresa social es relativamente joven, y existen distintos esfuerzos por hacerlo útil y delimitarlo con precisión. (...). (p.405)

Para aclarar lo expuesto, es necesario expresar que el concepto de “empresa social” no significa que no deba haber rentabilidad, en efecto como en todo negocio existen

ganancias, la diferencia está en que estos excedentes deben ser reinvertidos en beneficio de la comunidad que conforma la organización.

La Contabilidad es una ciencia que ha sido investigada por décadas, de la revisión bibliográfica efectuada en el artículo de investigación científica *Sistemas de Contabilidad y Control de Gestión y género*, concluye que "(...) En las empresas, los cambios en el grado de diversidad del capital humano requieren adaptar los sistemas internos de información." (González-Castro, López-Valeiras, & Gómez-Conde, 2014, p.35), lo cual nos orienta en el sentido de ajustar los procesos dentro de las organizaciones cada día más, al constante aumento en el nivel de formación y preparación de los profesionales en Contabilidad. La investigación científica no es una cuestión de género, la investigación contable es realizada por individuos como bien lo corrobora González-Castro et al. (2014) "(...) no se detecta un mayor número de sectores en los que las mujeres tengan una presencia destacada (...)" (p.35), lo cual es importante analizar debido a la equidad de género constante como garantía constitucional en nuestro país, sin embargo queda claro que la investigación científica para el caso de la Contabilidad ha sido tomada indistintamente por profesionales que han querido profundizar sus estudios en esta ciencia, indistintamente de su género y esto se debe a que la acción de investigar es un acto voluntario y de iniciativa propia de cada ser humano.

La contabilidad tiene la finalidad de representar la realidad misma de la organización, conforme lo expone Machado R. (2009) en su publicación:

La contabilidad como conocimiento, es una disciplina depositaria que tiene la misión de dar a conocer la realidad a partir de su percepción. Además, interpreta y representa esa realidad con sus concepciones e instrumentos denotados por la historia en su proximidad con las aplicaciones y desarrollo del pensamiento contable (...). (p.42)

De lo expresado, cabe señalar que los resultados contables bajo ningún concepto deben estar reflejados en función de las necesidades o exigencias de la organización, los resultados contables se deben exponer en función de la realidad misma de los hechos contables que acontecen en la organización.

Según Monge (2005) Las Normas Internacionales de Contabilidad fueron creadas con la pretensión de ser implantadas en los principales países del mundo y con la finalidad de que los estados financieros se construyan usando los mismos criterios contables en su elaboración.

De lo señalado en el párrafo anterior, puedo manifestar que la globalización ha permitido desde muchos años atrás, surja la iniciativa de crear una contabilidad universal, aunque en la práctica es complejo de hacerlo, sin embargo, esta idea nació justamente con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y se ha fortalecido con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Es necesario enfatizar el ejercicio de la contabilidad en el entorno mundial, conforme lo expone Lam Wong (2007) Que en los actuales momentos una diversidad de estudiosos se refieren a la contabilidad internacional partiendo de la necesidad prioritaria de



conciliar el ejercicio contable, comenzando desde los países para luego hacerlo en la región y finalmente en el entorno mundial.

En nuestro país Ecuador, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros estableció el marco jurídico para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera mediante la emisión de la resolución No. 06.Q.ICI.004 publicada en el Registro Oficial No. 348 del lunes 04 de septiembre del 2006. Es importante resaltar que las NIIF son normas que tienen plena vigencia en el Ecuador. Todos los profesionales en el área de la Contabilidad debieron aplicarlas conforme el conograma fijado por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 08G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro oficial No. 498 de 31 de Diciembre del 2008. En este sentido, los estados financieros de las personas naturales que de manera voluntaria implementen las NIIF y de las personas jurídicas, cumplirían las exigencias del mundo globalizado respecto a la información contable y financiera, lo que permitiría realizar transacciones de manera adecuada y producto de esto se obtengan estados financieros valederos y a tiempo para que se puedan tomar las mejores decisiones que conlleven a la consecución de los objetivos organizacionales.

Al respecto, Lam Wong (2007) concluye que: "(...) países como Perú, Costa Rica, Honduras, República Dominicana, Panamá, Guatemala, Ecuador, El Salvador, Nicaragua y Haití han adoptado en forma tajante las normas emitidas por el IASB." (p.15). Es necesario agregar que, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad – IASB por sus siglas en inglés, (International Accounting Standards Boards) es una organización privada que tiene a su cargo el desarrollo y aprobación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (IFRS por sus siglas en inglés que significa International Financial Reporting Standards), es decir la normativa internacional que rige a la Contabilidad es elaborada en función de profundos análisis y se aprueban en función de grandes deliberaciones, con una sola visión, conforme bien concluye en su artículo científico Lam Wong (2007) "(...) la visión de crear un lenguaje contable común se está materializando gracias a los esfuerzos de los organismos líderes.". (p.15)

En su artículo indexado Molina Llopis (2013) concluye que:

La generalización de la adopción de las NIIF como consecuencia del proceso de armonización contable internacional puso de manifiesto la necesidad de contar con unas normas específicas para Pymes más sencillas y manejables. En respuesta a esa demanda, tras casi una década de trabajo, el IASB emitió la NIIF para las PYMES en julio de 2009. (p.33)

De lo anotado puedo manifestar que las exigencias de la sociedad moderna hacen posible la transformación de las normas que rigen la Contabilidad, el desarrollo de estas normas es un asunto complejo que conlleva años de propuestas, análisis y deliberaciones, lo que hace posible la verdadera revolución contable en el mundo. En relación a la complejidad de las normas, puedo decir que, en los procesos en marcha siempre se van a ir ajustando a la realidad misma de las organizaciones, sin embargo la norma específica como es el caso de las NIIF para Pymes sin dejar de lado su complejidad facilitan de algún modo su aplicación.

En el artículo acerca de la experiencia de algunos países latinoamericanos en torno a la estandarización contable, Cano Morales (2010) afirma respecto al caso ecuatoriano que “Cabe anotar que quienes establecieron las normas en la república ecuatoriana, lo hicieron enfocándose en tres conceptos fundamentales a saber: la relevancia, la confiabilidad y la comparabilidad. (...)”. (p.48)

Gracias al conocimiento adquirido en las aulas de clase, puedo concordar totalmente con la afirmación hecha por Cano Morales, nuestro país no puede excluirse del resto del mundo en este tema, justamente el enfoque realizado por las autoridades que establecieron las normas en nuestro país, lo hicieron en función de proyectarse a una contabilidad universal, basados en la importancia de una información contable que sea segura y fácil de cotejar en cualquier parte del mundo.

Los estados financieros se construyen en función de la realidad y de un correcto proceso de la información contenida en los soportes contables de la organización, ahora bien, corresponde al profesional en Contabilidad analizar e interpretar de manera imparcial los resultados obtenidos, solo así se podrá evaluar realmente la correcta administración de las organizaciones, lo cual sin lugar a dudas permitirá la toma de las mejores decisiones que contribuirán al crecimiento empresarial.

La correcta interpretación de los estados financieros se la realiza a través de una técnica que mide el accionar operativo de una organización, esta medición solo es posible a través de los denominados indicadores financieros, los cuales nos permiten conocer y medir la estabilidad, la capacidad de endeudamiento, el rendimiento y la utilidad de la organización. Al respecto, Nava Rosillón (2009) afirma que “(...) es indispensable que los gerentes de las empresas conozcan los principales indicadores económicos y financieros y su respectiva interpretación, lo cual conlleva a profundizar y a aplicar el análisis financiero como base primordial para una toma de decisiones financieras efectiva”. (p.609)

Es necesario precisar además que, el resultado del un correcto proceso contable analizado y medido de manera apropiada, nos va a permitir incluso prevenir situaciones financieras adversas en el futuro, como muy bien concluye en su artículo Nava Rosillón (2009):

(...) el análisis financiero dispone de técnicas cuya aplicación permite un análisis e interpretación más profunda, que va desde determinar la gestión de los recursos financieros disponibles en el presente hasta la predicción de la quiebra de la empresa en el futuro más próximo. (p.626)

Para tener una idea más clara acerca de los indicadores financieros que es necesario obtener de los estados financieros del tipo de organización escogida para el desarrollo del presente trabajo, es de gran importancia exponer los índices que se requieren para ejecutar la mejor toma de decisiones, en este sentido los datos a recabar serán: Indicador de solvencia, que permitirá establecer la capacidad financiera de la organización frente a los compromisos de pago; indicador de liquidez para determinar la disponibilidad de efectivo para el cumplimiento de obligaciones; indicador de gestión, para medir las consecuencias de las acciones tomadas en el pasado; indicador de rentabilidad, para medir la eficiencia con la que se utilizan los recursos financieros; y por último el indicador que mide la capacidad de endeudamiento, para poder

determinar si la organización está en capacidad de contar con los fondos suficientes para cumplir con sus obligaciones en la medida que vayan venciendo.

Debemos tener muy en cuenta que, los hechos contables son precisiones reales mientras que los pronósticos son subjetivos, por ello es necesario diferenciarlos para poder establecer la confiabilidad de los estados financieros, sobre este tema Glover, Ijiri, Levine, & Jinghong Liang (2008) efectúan una conclusión muy importante, la cual expresa "(...) Nuestro documento propone estados financieros intertemporales que separan los hechos de los pronósticos como una manera de recordarles a los inversionistas la diversa confiabilidad de las cifras de los estados financieros.(...)". (p.146)

## **1.2. Descripción del proceso diagnóstico.**

El tipo de organización escogida para el desarrollo del presente trabajo es relativamente nuevo en nuestra provincia, las Urbanizaciones Privadas en la provincia de El Oro nacieron como una necesidad de los individuos de buscar sitios más seguros donde su familia pueda vivir y crecer sin preocupaciones, la Urbanización Privada nace en nuestra provincia con la Urbanización "Ciudad Verde" en el cantón Machala.

Para este trabajo de titulación se realizó la debida indagación en las Urbanizaciones Privadas del cantón Machala, para conocer el grado organizativo que tienen en materia administrativa, contable y tributaria, al respecto fue sorpresa encontrar que en las Urbanizaciones visitadas no contaban con la debida normativa y organización al interior de sus actividades. Las Urbanizaciones visitadas fueron: Brisas Real, Casa Club las Crucitas, Ciudad del Sol, Ciudad Verde, El Sol, Oro City, Palma Dorada, Portal de Barú, Portal del Río, Porto Verdella, Riviera, San Patricio y Santa Inés; todas estas urbanizaciones incluyendo la Urbanización "Santa Inés" aún se encuentran en proceso de construcción, es decir aún no han sido vendidas todas las casas puestas a la venta, son proyectos urbanísticos en proceso de ejecución.

**Tabla 1.- Proyectos Habitacionales en la Ciudad de Machala**

N°	URBANIZACIONES	Provincia	Cantón	Dirección	Cuenta con Asociación		Descripción
					SI	NO	
1	Brisas Real	El Oro	Machala	Ciudadela Las Brisas		X	
2	Casa Club las Crucitas	El Oro	Machala	Avenida Bolívia		X	
3	Ciudad del Sol	El Oro	Machala	Avenida 25 de Junio, Km. 2.5 vía a Pasaje (frente al Cc Paseo Shopping)	X		Corporación Social Ciudad del Sol
4	Ciudad Verde	El Oro	Machala	Avenida 25 de Junio, Km. 2.5 vía a Pasaje (junto al Cc Paseo Shopping)	X		ASOVERDE
5	El Sol	El Oro	Machala	Vía a Balosa		X	
6	Oro City	El Oro	Machala	Avenida 25 de Junio entre INGAORO y la PIAZZA		X	
7	Palma Dorada	El Oro	Machala	Urb. Unioro Av. Telmo Sandoval y Carlos Luis Barrezueta (junto al hotel Oro Verde)		X	
8	Portal de Barú	El Oro	Machala	Vía a Balosa		X	
9	Portal del Río	El Oro	Machala	Avenida 25 de Junio, Km. 2 vía a Pasaje (junto al Cc Paseo Shopping)		X	
10	Porto Verdella	El Oro	Machala	Avenida 25 de Junio, Km. 2 vía a Pasaje (junto al Cc Paseo Shopping)		X	
11	Riviera	El Oro	Machala	Intersección de la Vía Pajonal y la Avenida Juan Palomino		X	
12	San Patricio	El Oro	Machala	Avenida Ferroviaria		X	
13	Santa Inés	El Oro	Machala	Avenida 25 de Junio, Km. 2.5 vía Machala - Pasaje (junto a Ciudad Verde)	X		ASOSI

Fuente: GAD Municipal de Machala  
 Elaborado por: Luis Vnicio Salvatierra Villa

Año: 2015

Las urbanizaciones visitadas, simplemente norman su convivir a través de un Administrador que es la persona autorizada al cobro de las aportaciones de los habitantes de cada casa, sean estos propietarios o inquilinos, cobrándoles un valor fijo mensual el cual es denominado como alcúota mensual; éstos valores permiten a la Administración el pago de servicios básicos (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, teléfono, internet), mantenimiento de las áreas de uso común de toda la urbanización (parques, avenidas, jardineras, piscinas, parqueaderos, etc.) y pago de personal.

Esta investigación está enmarcada dentro de los parámetros establecidos en el enfoque cuantitativo, porque se utilizarán técnicas cuantitativas para investigar el problema, este enfoque utiliza la recolección y el análisis de datos para determinar los problemas existentes y plantear posibles soluciones viables a los mismos.

La modalidad implementada para alcanzar el objetivo de esta investigación, será básicamente en el lugar de los hechos y se tomará contacto en forma directa con los responsables de la actividad financiera de este tipo de organizaciones, lo que me permitirá obtener información acerca de la problemática en estudio, utilizando la técnica de la observación.

Cabe señalar que, para que estas organizaciones sean reconocidas legalmente por el estado ecuatoriano deben organizarse de manera adecuada, elegir una directiva que los represente, crear un estatuto y reglamentos que los gobiernen, y registrar la directiva con la respectiva aprobación del estatuto y reglamentos ante la entidad reguladora que corresponda.

En este contexto, se debe recalcar que hay que tener en cuenta un detalle muy importante respecto a las Urbanizaciones, por lo general la compañía constructora es la empresa que diseña y ejecuta el proyecto urbanístico, pero quien lo administra es la organización definida por los propietarios de las viviendas, en las urbanizaciones visitadas, se pudo establecer que ninguna constructora tiene a cargo la administración de la Urbanización, por la complejidad y conflicto de intereses que esto representa. Aunque la empresa constructora realiza la construcción de las viviendas y de todas las áreas de uso común, las viviendas son entregadas a los propietarios y las áreas de uso común (parques, jardines, piscinas, sede social, capilla, locales, oficinas, etc.) son entregadas a la estructura organizacional que definan los propietarios de las casas.

Una vez establecido el tipo de organización que se escogerá para llevar a cabo el presente estudio, se debe puntualizar que, dentro de las organizaciones en general, para poder efectuar una acertada evaluación contable, es vital realizar un correcto análisis e interpretación de sus estados financieros, los cuales deberán contar con información razonable y real que permita medir la situación actual de la empresa a través de indicadores, y, al mismo tiempo se debe conocer y entender a fondo el ciclo contable vigente en la organización, como bien lo afirman en su publicación Ochoa Ramírez & Toscano Moctezuma (2012):

En el estudio de los estados financieros de las empresas se debe ampliar su análisis mediante métodos estadísticos al utilizar no sólo las herramientas y sistemas actuales de análisis e interpretación de los estados financieros mediante razones. Con ello, se contaría con mayores elementos de juicio para apoyar las opiniones que se deban formar los analistas de información financiera con respecto a los renglones y rubros de los estados financieros de cada entidad económica. (...) (p.96)

Sobre la información financiera, es necesario tener presente que la implementación de la nueva normativa contable a nivel mundial, implica transformación de la información, al respecto Fitó, Gómez, & Moya (2010) exponen en su publicación "(...) de los cambios significativos observados en las distintas partidas de los estados financieros, es de esperar que el cambio de normativa contable haya producido también variaciones en los ratios obtenidos a partir de las cifras anteriores. (...)" (p.145). Sobre esta afirmación, es necesario aclarar que aunque la normativa contable cambie al igual que el resultado de la información de los estados financieros, es importante aclarar que los indicadores financieros también cambiarán, sin embargo, los procesos para obtener estos indicadores se siguen manteniendo, y, la correcta interpretación de toda esta información en su conjunto le corresponderá al profesional en Contabilidad.

En referencia a lo expuesto en líneas anteriores, es necesario agregar que, las normativas que emanan los organismos internacionales deben tener puntos de convergencia para una mejor aplicación de los parámetros en el manejo de la información contable, conforme concluyen en su publicación Díaz Durán, Gil, & Vélchez Olivares (2010) "(...) La observancia del marco conceptual debe ser obligatoria para los

entes normativos al redactar nuevas normas y el marco debe ser seguido por las compañías y otros usuarios cuando existan vacíos en las normas. (...)” (p.54-55)

Enmarcarse dentro de las normas y parámetros establecidos en la conceptualización misma del proceso contable, le corresponde indiscutiblemente al grupo normativo que las elabora, pero además este marco normativo debe ser cumplido a cabalidad por los demás actores del proceso contable, es decir los profesionales en contabilidad en el nivel asesor y la alta gerencia a nivel de toma de decisiones. Cumplir y enmarcarse dentro de la normativa contable no es una opción, es una obligación para las organizaciones, con esta acción se obtienen estados financieros confiables que pueden ser medidos a través de los indicadores financieros, y con estos indicadores se podrá tener una visión más amplia y exacta de la situación financiera de la organización, para ello es necesario obtener los indicadores que realmente la organización requiere, como muy bien lo afirma en su artículo publicado Pérez Grau (2013) al expresar que normalmente las organizaciones en general publican su información financiera con más de diez indicadores, afirmando que todos ellos no son necesarios, que es muy importante escoger solo aquellos que nos permitan orientar las políticas a encaminar por el rumbo correcto a la organización y que además muestren el incumplimiento del ciclo contable que la pongan en riesgo.

Para poder establecer con exactitud la real situación financiera de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés del cantón Machala, es recomendable obtener de los estados financieros los indicadores de solvencia, de rentabilidad, de gestión, de liquidez y de endeudamiento. La selección de estos indicadores se debe a la necesidad de la estructura misma de la organización, a la normativa que la rige y al marco legal que la define.

Un correcto proceso diagnóstico se lleva a cabo de manera exitosa conociendo la estructura misma de la organización, su funcionamiento, sus procesos contables, el personal y su perfil, etc., mediante una guía de observación efectuada en el lugar mismo donde la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés realiza sus actividades.

En lo referente a la misión, visión y fines de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés son desconocidas como tal por sus asociados, sin embargo se encuentran implícitas en el artículo 3 del capítulo III denominado OBJETO SOCIAL Y FINES DE ASOSI del Estatuto vigente, por lo que es necesario ponerlo en conocimiento para su aplicación inmediata en todos los estatutos de la organización.

Otro aspecto analizado en la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés es la falta de políticas en lo referente al manejo económico de la organización, por lo que es necesario recomendar la elaboración e implementación urgente de tantos reglamentos sean necesarios para su mejor funcionamiento, los cuales obligatoriamente deben contener las políticas que se requieren para la consecución de sus fines.

Sobre la base legal de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, se pudo establecer que posee la suficiente normativa legal para el desarrollo de sus actividades, sin embargo, ésta no se aplica regularmente, por falta de conocimiento o simplemente es ignorada. La base legal sobre la que se sustenta la

Asociación es: REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA UNIFICADO DE INFORMACIÓN DE LAS ORGANIZACIONES SOCIALES Y CIUDADANAS, promulgado en el Decreto Ejecutivo N° 16 de fecha 04 de junio de 2013 y publicado en el Registro Oficial N° 19 del 20 de junio de 2013; LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO, LORTI. Codificación 26. Registro Oficial Suplemento N° 463, del 17 de noviembre del 2004, última modificación el 20 de mayo del 2014; REGLAMENTO DE APLICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO, promulgado mediante Decreto Presidencial N° 374 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 209, del 8 de junio de 2010; CÓDIGO DEL TRABAJO, codificación 17 publicada en el Registro Oficial Suplemento N° 167 del 16 de diciembre del 2005, última modificación el 26 de septiembre del 2012; LEY DE SEGURIDAD SOCIAL, ley 55 publicada en el Registro Oficial Suplemento N° 465 del 30 de noviembre del 2001; ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS, aprobado mediante Acuerdo N° 0512 del Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES), de fecha 21 de Junio del año 2010; MANUAL DE VIDA Y SEGURIDAD DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS, registrado en el MIES con fecha 21 de Junio del año 2010; REGLAMENTO INTERNO DE TRABAJO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS, Resolución de Aprobación de Reglamento Interno N° MRL-DRTSP7-2014-0649-R2-LR del Ministerio de Relaciones Laborales de fecha 04 de Julio del 2014.

Sobre los procesos contables se pudo determinar la carencia total de éstos, todo se simplifica a la recaudación de alcúotas y pago de obligaciones, los cuales son realizados sin un control riguroso, a esto se le debe agregar el problema de iliquidez constante y la falta de capacitación del personal, por estas razones es imprescindible que de manera urgente la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés implemente todos los mecanismos necesarios tendientes a establecer las guías metodológicas que sean necesarios para la consecución de sus fines y de una vez por todas tengan una mejor organización estructural y funcional, lo que conllevará a lograr los índices de liquidez óptimos que le permitan cumplir con sus obligaciones de manera puntual.

Respecto a la recepción de los soportes contables, no se la realiza adecuadamente, debido a que muchas veces se realizan los pagos sin ningún documento de respaldo, esto conlleva a que se omitan las retenciones y luego la Asociación deba asumir estos costos. Se debe hacer notar además que no se realiza ningún tipo de verificación a la validez de los documentos contables (facturas, retenciones, etc.), los pagos se realizan en un mes determinado y las facturas llegan en meses posteriores y viceversa, es decir, las facturas llegan en una fecha y los pagos se realizan en meses posteriores. Este desorden y falta de control de procesos ahondan el caos por el que atraviesa la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, debido a esto es necesario determinar con exactitud y rigurosidad los procedimientos que se deben implementar para la recepción de los soportes contables y los pasos a seguir en la elaboración de la retenciones hasta llegar al pago.

En lo que tiene que ver con la revisión de los soportes contables, se pudo establecer que solo se revisa que los datos y las operaciones matemáticas sean correctas, esto se da sólo cuando llega el documento, pero es una verificación visual del documento, no se realiza ningún tipo de verificación adicional que le permita a la Asociación de

Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés corroborar la validez del documento a pesar de que el Servicio de Rentas Internas tiene implementado las herramientas tecnológicas gratuitas en línea, que son de libre acceso para toda la ciudadanía en general, esto se debe a la falta de conocimiento y capacitación del personal a cargo de esta actividad, para ello es necesario implementar todos los mecanismos suficientes con la finalidad de que la revisión de los documentos contables sea más compleja y rigurosa.

Los estados financieros contienen datos inconsistentes, por ello no son confiables, ya que contienen valores que difícilmente podrían ser sustentados y confirmados en un proceso de intervención por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI) o en un proceso de auditoría. Es oportuno resaltar que, el Contador Público tiene además otra función exclusiva dentro del proceso contable de una organización, la de Auditor, sin embargo, estas dos funciones no pueden coexistir simultáneamente en una misma empresa, justamente por el conflicto de intereses que se generaría, pero el Contador Público está en la obligación profesional y moral de llevar el proceso contable con responsabilidad y honestidad, sobre esta temática al interior de la organizaciones, Escalante D. (2014) expone:

Las entidades deben tener seguridad de llevar a cabo procesos razonablemente exentos de errores significativos, con el resguardo adecuado de sus recursos contra el mal uso o uso no autorizado, la adecuada autorización y registro de las operaciones, y en consecuencia, estados financieros razonables, que representen la situación económico-financiera de la organización, así como, sus resultados, sus flujos de efectivo y la situación patrimonial. (p.45)

En referencia a lo expuesto, es necesaria y fundamental la independencia de los profesionales en contabilidad y auditoría, como bien concluyen en su artículo Montoya del Corte, Martínez García, & Fernández-Laviada (2009):

(...) si bien es cierto que los auditores son contratados por las empresas y que son éstas quienes les remuneran, los intereses particulares que ambas partes pudieran tener y que sean incompatibles con el cumplimiento del objetivo de una auditoría de estados financieros, no deben anteponerse bajo ninguna circunstancia al interés público general. (...) (p.64)

Tomando en consideración lo expresado, es necesario que la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés y su Contador, anteponiendo cualquier interés personal, reestructure el plan de cuentas existente y realice una revisión minuciosa de cada cuenta para determinar con exactitud si el valor contenido en los estados financieros es real. Los estados financieros deben establecer los saldos reales de cada una de sus cuentas, así se tendrá una radiografía veraz de la realidad financiera de la institución, y sólo así se podrán tomar las mejores decisiones en beneficio de la organización y de todos aquellos que se relacionan con ésta.

De todo lo expuesto anteriormente, y con la verificación realizada en la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, se pudo determinar que no se han utilizado hasta la presente fecha indicadores financieros que permitan medir y establecer la real situación financiera en la que se encuentra, ésta es la mayor aspiración de los Directivos de esta organización, desde su creación ha sido



complicado mantener saldos reales de las cuentas, por un lado la dirigencia no es remunerada, esta es una organización sin fines de lucro, los recursos con los que cuentan son limitados, incluso para la contratación de profesionales que le permitan poner en orden y al día los diferentes procesos que se realizan. El problema de iliquidez se ve reflejado en el saldo de las cuentas, debido a que al no contar con políticas claras de recaudaciones de alcótuas, los residentes de la Urbanización Santa Inés no poseen una cultura de pago responsable, el dinero que se recauda por concepto de alcótuas debería cubrir todos los gastos de la Asociación, sin embargo la impuntualidad de los pagos hace que la iliquidez constante sea el agravante que pone en serio riesgo a esta organización.

### **1.3. Análisis del contexto y desarrollo de la matriz de requerimientos.**

El proceso contable de las organizaciones va a estar garantizado por el correcto procesamiento de las transacciones económicas mediante una guía adecuada y un ordenamiento transparente de la información. El ciclo contable cumplirá con sus fines si los resultados se soportan en información real, lo cual nos brindará una verdadera situación de la economía de la organización que en su momento nos permitirá mediante la correcta obtención de indicadores financieros, brindar la asesoría necesaria como profesionales en Contabilidad, a quienes dirigen las empresas para que puedan tomar las mejores resoluciones por el bien institucional.

Las particularidades que se detallan en el párrafo anterior van a brindar una información correcta y exacta en los estados financieros. Esta situación no se ve manifiesta en muchas organizaciones, debido a que se aplican diversidad de opiniones al momento de registrar las transacciones contables, dando como resultado estados financieros erróneos. Un gran número de organizaciones carecen de un Plan de cuentas que le permita revestir las exigencias actuales, considerando que las cuentas detalladas en los estados financieros son inexactas e irreales. Dentro de las organizaciones, el crecimiento financiero se ve comprometido seriamente porque se registran transacciones contables que no cuentan con el respectivo soporte legal. El errado manejo del archivo contable, genera incumplimiento con los entes de control de manera periódica y al momento que ofician el requerimiento de información. Toda entidad tiene como primordial objetivo garantizar que las transacciones contables propias de su actividad económica, estén sujetas a los más altos estándares de calidad de un minucioso control, acotando que estas características no pueden ni deben interferir con la agilidad requerida en el flujo de la información.

Por lo general, el perfil profesional del personal que labora en las organizaciones no corresponde al puesto que ocupan, si a esto se agrega que no son capacitados permanentemente, da como resultado que se cometan una gran cantidad de errores por omisión, lo que genera que sean sancionados y multados por los organismos de control. La falta de previsión y de políticas claras en el manejo de las cuentas contables provocan una seria iliquidez en la organizaciones, lo cual se ve reflejado en el incumplimiento con los compromisos asumidos de carácter económico, así como las obligaciones que por ley deben ser cubiertas en fechas determinadas.

Los detalles anteriormente descritos, permiten obtener una radiografía real y actual de las organizaciones, y se puede deducir de manera fehaciente que se generan graves

errores que comprometen seriamente las actividades de las transacciones financieras, lo cual reduce al mínimo la fiabilidad de los Estados Financieros.

Con la finalidad de analizar de mejor manera el nivel de cumplimiento del proceso contable dentro de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la urbanización Santa Inés es necesario diseñar una matriz de requerimientos acorde a las necesidades propias de este tipo de organizaciones, matriz que sin lugar a dudas permitirá determinar el cumplimiento de los procesos con la debida evidencia y argumentación que nos llevará a establecer sus requerimientos y plantear las posibles soluciones viables.

**Tabla 2.- Matriz de Requerimientos**

Matriz de requerimientos							
<b>Definición:</b>		Es una herramienta que nos permite identificar las necesidades presentes en la entidad y cuales serían sus requerimientos para satisfacer aquellas necesidades.					
<b>Problema:</b>		Vinculación del Proceso Contable a la gestión empresarial de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés.					
<b>Objetivo:</b>		Establecer los requerimientos del área contable mediante entrevistas para definir las necesidades existentes.					
Nº	Actividad / Necesidad	Responsable	Cumplimiento 1=Si, 2=No, 3=Intermedio	Evidencia	Argumentación	Requerimientos	Propuesta
1.	Recepción de soportes contables	Administrador(a)	2	Documentos de Archivo: soportes contables, facturas, comprobantes, estados financieros, archivo de saldos contables	La recepción de soportes contables no se realiza adecuadamente, debido a que muchas veces se realizan los pagos sin ningún documento de respaldo, esto conlleva a que se omitan las retenciones y luego la Asociación deba asumir estos valores. Se debe hacer notar además que no se realiza ningún tipo de verificación a la validez de los documentos contables (facturas, retenciones, etc.), los pagos se realizan en un mes determinado y las facturas llegan en meses posterior y viceversa, es decir no existe una revisión de los soportes contables lo cual da como resultado un registro erróneo de la información.	Verificación y comprobación de los procesos de recepción, revisión y registro de soportes contables.	Diseño de modelo metodológico de indicadores financieros para el eficiente análisis e interpretación de los estados financieros, como herramienta de evaluación para el Administrador de la organización.
2.	Revisión de soportes contables	Contador(a)	2				Capacitación permanente al personal.
3.	Registro de soportes contables	Contador(a)	2				
4.	Estados Financieros razonables.	Contador(a)	2	Estados financieros sin razonabilidad.	Los estados financieros contienen información inconsistente, es decir no son confiables, ya que contienen valores que difícilmente podrían ser sustentados y confirmados en un proceso de intervención por parte del SRI o en un proceso de auditoría.	Estructurar un nuevo plan de cuentas y realizar una revisión minuciosa de cada cuenta para determinar con exactitud si el valor contenido en los estados financieros es real.	Diseño de un Plan de Cuentas que permitan medir los índices financieros. Capacitación permanente al personal.
5.	Índices Financieros	Contador(a)	2	No se aplican los índices financieros.	Al no medirse los estados financieros a través de los índices financieros no se puede establecer la liquidez y solvencia de la organización para la toma de decisiones.	Informes con saldos reales y confiables.	Medición de los estados financieros a través de índices financieros. Análisis e interpretación de los indicadores financieros propuestos.

Fuente: Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés  
Elaborado por: Luis Vinicio Salvatierra Villa

Año: 2015

#### **1.4. Selección de requerimiento a intervenir: justificación**

Las entidades en general, tienen la necesidad y la obligación de poseer en el área que manejan la parte financiera del Sujeto Pasivo de acuerdo al Servicio de Rentas Internas, procedimientos contables claros que orienten en forma adecuada a los colaboradores para registrar de manera sistémica y ordenada la información financiera aplicando las normas, principios y procedimientos que las ciencias y técnicas contables exigen, sobre todo en los actuales momentos donde existen políticas tributarias más rigurosas y sancionadoras que podrían afectar directamente al contribuyente.

En el cantón Machala de la provincia de El Oro se encuentra la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés cuya liquidez es inestable, la forma como se lleva la contabilidad no es fiable, no se ajusta a la situación tributaria ni a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

En el territorio nacional desde el año 2011 se normó la aplicación de las NIIF en la elaboración de los Estados Financieros para que puedan ser analizados y comparados en cualquier parte del mundo.

Con este antecedente, aspiro que el presente estudio contribuya significativamente, tanto para el alumnado como para la sociedad en general, debido a que el trabajo desarrollado incluirá la aplicación de conocimientos contables que he adquirido a través de la formación profesional en las aulas de clase.

Se aplicará a la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés un patrón de investigación muy bien documentada, sustentada y de campo que permita brindar resultados favorables que contribuyan a plantear las soluciones viables a la problemática existente en el sistema contable, lo cual será determinante en el desarrollo y crecimiento económico del mismo.

El trabajo a desarrollar es de suma importancia, debido a que en este ente jurídico sin fines de lucro no existen procedimientos contables claros y definidos, esta herramienta es prioritaria para que todos los que forman parte de esta entidad sepan la manera en que deben realizar las tareas que cada uno tiene asignadas, de una forma correcta ya sea individualmente o de trabajo en equipo, es decir orientar las labores del personal a cargo del área contable.

Proponer procedimientos contables claros y definidos tendientes a medir la situación real de la organización mediante indicadores financieros, contribuirá de manera importante al beneficio de la Institución, debido a que ayudará a establecer los criterios y tareas que deben tenerse en cuenta en la elaboración de los resultados de su contabilidad, con la finalidad de evitar errores, arbitrariedades y fraude en la información contable, obteniendo como resultado información veraz, adecuada y segura para lograr los mejores resultados.

Esta investigación no ha sido abordada con anterioridad, lo cual lo hace muy particular, por lo que sus resultados serán una propuesta concreta sobre la adecuada medición de los índices financieros desde el punto de vista individual de la organización y así poder

tener una visión clara de la misma, lo cual nos va a permitir tomar decisiones de carácter operativo, de inversión y de financiamiento.

Con los antecedentes expuestos, la esencia de la presente propuesta se ajusta a la línea de investigación de la carrera de Contabilidad y Auditoría "Procesos Contables".

Debo indicar además que, poseo la debida autorización del Representante Legal de la Asociación y el visto bueno del Directorio en funciones, lo cual es de vital importancia para poder obtener y recabar toda la información necesaria que será utilizada en el desarrollo de este proceso investigativo.

## **CAPÍTULO II**

### **2. Propuesta integradora.**

#### **2.1. Descripción de la propuesta.**

Con el transcurso inexorable del tiempo, en general, todas las organizaciones económicamente activas crecen en la medida que su tamaño se incrementa, por lo tanto, el personal de todos los niveles debe estar debidamente capacitado para afrontar de manera especializada cada uno de los retos en las distintas áreas de la empresa, una de estas áreas es la contabilidad.

Por lo expuesto, es necesario expresar que la presente investigación se va a desarrollar en función de proponer a la organización la utilización de indicadores financieros que les permita medir y establecer su real situación financiera pasada y presente, con la finalidad de proyectarse en un futuro mediano con paso firme en la toma de las mejores decisiones.

Los indicadores financieros son instrumentos que se basan en la información constante en los estados financieros de la organización, a través de éstos se puede medir la situación real de la organización en el pasado y en el presente para efectos de comparación y poder establecer si ha existido realmente un correcto crecimiento financiero, con la información obtenida se podrá prevenir problemas económicos posibles en el futuro con la toma de decisiones acertadas.

El tema a desarrollar en el presente estudio es el “ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, COMO HERRAMIENTA DE EVALUACIÓN PARA LOS ADMINISTRADORES DE LAS URBANIZACIONES PRIVADAS”, el mismo va a permitir efectuar un correcto diagnóstico de la real situación de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés de la ciudad de Machala, a través de un adecuado análisis e interpretación de sus estados financieros que serán evaluados mediante los indicadores financieros.

Lo señalado en el párrafo anterior, me permite definir con claridad la propuesta a desarrollar en este proceso investigativo, la cual es “APLICACIÓN DE UN MODELO METODOLÓGICO DE INDICADORES FINANCIEROS PARA EL EFICIENTE ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, COMO HERRAMIENTA DE EVALUACIÓN PARA EL ADMINISTRADOR DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS”.

Para llegar a obtener los indicadores financieros que reflejen la realidad económica y financiera de la organización, es necesario puntualizar que esta medición de los estados financieros debe partir de una información correctamente clasificada y registrada en el proceso contable, información que debe obligatoriamente contener los respectivos soportes que sustenten valientemente los hechos contables generados por la institución, solo así se obtendrán estados financieros confiables que permitan realizar una medición adecuada a través de los indicadores financieros. El valor razonable constituye sin lugar a dudas un puntal fundamental en la correcta interpretación de los

estados financieros, como bien lo concluyen Vega Castro & González Cerrud (2014) en su artículo científico:

El valor razonable ha cambiado la forma en que se presenta y analiza la información financiera de las empresas. Todo indica que el valor razonable, como criterio de medición de las partidas de los estados financieros, llegó para quedarse, porque es utilizado ampliamente y se espera que su uso continúe en aumento. A pesar de todas las ventajas —principalmente porque permite obtener una imagen más relevante de la posición financiera de la empresa—, la aplicación del concepto de valor razonable implica el uso del juicio profesional por parte de la gerencia financiera, lo cual puede reducir la confianza en los estados financieros. (...) (p.66)

De lo expuesto, es necesario mencionar que, el valor razonable debe ser representado con valores conservadores que sin perjudicar a la empresa reflejen su realidad, por esta razón es importante hacer énfasis en que la gerencia financiera no debe bajo ningún concepto distorsionar la realidad de las cifras contables.

Luego de un profundo análisis y estudio se pudo establecer definitivamente los indicadores financieros que son necesarios para medir los estados financieros de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, los indicadores seleccionados para medir y evaluar adecuadamente los estados financieros de esta organización sin fines de lucro son: De solvencia, de liquidez, de gestión, de rentabilidad y de capacidad de endeudamiento.

Los indicadores financieros que se escogieron para medir la real situación financiera de esta organización, permitirá no solo una medición actual de sus cifras económicas sino que, además posibilitará la medición de informes financieros pasados con la finalidad de poder compararlos y establecer el crecimiento o el estancamiento de la empresa; la información obtenida permite proyectarnos al futuro tomando decisiones hoy, al respecto, existen varios factores que intervienen en la interpretación de los estados financieros, como son, la incertidumbre y el riesgo, estos escenarios han sido cuidadosamente analizados en el artículo científico publicado acerca de la incertidumbre y la evaluación de riesgos financieros de la autoría de OLARTE (2006) quien concluye que “(...) para hacer una buena inversión se debe tener en cuenta que ésta no está exenta de manejar riesgo y por ende incertidumbre; factores que se pueden llegar a controlar mediante la información que se obtenga. (...)” (p.350). Esta conclusión nos permite entender que toda decisión que se tome en función de proyecciones, no está exenta de la incertidumbre y el riesgo, por esta razón es de vital importancia tomar la determinación más realista posible y en función de información veraz, esto posibilitará reducir al mínimo el impacto de los factores de riesgo e incertidumbre.

## **2.2. Objetivos de la propuesta.**

### **Objetivo General:**

Proponer la aplicación de un modelo metodológico de indicadores financieros para el eficiente análisis e interpretación de los Estados Financieros, como herramienta de

evaluación para el Administrador de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés.

### **Objetivos Específicos:**

- Establecer los indicadores financieros que la organización requiere para medir los estados financieros utilizando la información contable de la asociación.
- Establecer las cuentas de los estados financieros que permitirán obtener indicadores financieros reales que sirvan como herramienta de evaluación.
- Obtener indicadores financieros reales que permitan la toma de decisiones acertadas utilizando el modelo metodológico propuesto.

### **2.3. Componentes estructurales.**

Con la finalidad de poder establecer los componentes estructurales de esta propuesta es necesario definir que, la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés está catalogada por el estado ecuatoriano como una sociedad sin fines de lucro, se encuentra regulada por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; la definición de “sin fines de lucro” no quiere decir que la organización no genere o no pueda generar utilidades, por el contrario, debe generar rendimientos financieros, pero con un fin distinto que las empresas comerciales, la diferencia se encuentra en que todos los excedentes que genere la Institución deberá ser obligatoriamente reinvertida en la propia entidad, para beneficio de sus asociados y el de la comunidad en general, esto es posible a través de un plan de inversión anual que debe acompañar a la aprobación del presupuesto anual propuesto para el ejercicio económico vigente.

Ahora bien, de lo expuesto en el párrafo anterior, es necesario contestar una interrogante que indudablemente surgirá en cualquier momento, esto es, ¿qué sucedería si la Asociación genera utilidades y éstas no son reinvertidas en la organización?, la respuesta es muy simple, si las utilidades no son reinvertidas la entidad será tratada como una empresa comercial, deberá pagar impuesto a la renta y repartir utilidades a sus trabajadores, por una sencilla razón, no estaría cumpliendo con el fin para el cual fue creada, por ello no podemos simplemente ignorar esta realidad que viven muchas instituciones a nivel local, nacional y mundial, la falta de estructuras organizacionales definidas, la carencia de controles adecuados, la falta de previsión, la falta de razonabilidad de la información financiera ha hecho posible que las organizaciones en todo el mundo estén al borde del caos financiero sobre todo en los actuales momentos que vivimos una crisis económica mundial, una gran parte de las empresas han optado por el endeudamiento para salir de la crisis, sin embargo esta decisión más allá de solucionar los problemas, lo que ha hecho es ahondarlos aún más, solo el rigor en el manejo de los recursos económicos, la austeridad y la previsión han permitido que otro grupo de organizaciones no se vean afectadas gravemente por la crisis; como bien lo concluye en su artículo científico Vergopoulos (2012):

(...) el sistema económico mundial está alejándose de la convergencia y de la unidad para avanzar hacia la catástrofe de las rupturas, de la fragmentación, de la divergencia, de la desunión y de la deflación. El nuevo poder financiero desempeña

el principal papel en este desarrollo de destrucción y de marasmo mundial. (...) (p.187)

Al respecto, es necesario tener presente la progresiva crisis financiera mundial que durante varios años ha venido afectando el desarrollo económico de las organizaciones, al respecto Lechuga Montenegro (2013), analiza en su artículo publicado esta problemática y concluye que "(...) la Gran Recesión actual ha llevado a replantear los instrumentos de la arquitectura financiera, en la búsqueda de una mejor gestión monetaria. (...)" (p.100), con lo cual queda claro que es necesario que las organizaciones deben implementar todas las acciones necesarias que permitan prevenir saldos negativos en su gestión.

De lo expuesto, puedo agregar que una organización cumplirá con los fines para los que fue creada solo si se ejecuta un control contable riguroso, esto nos ayudará a obtener información razonable y medible en cualquier tiempo, con lo cual se logrará ejecutar las decisiones correctas que permitan mantener a cualquier entidad al margen de su destrucción; con este importante aporte, a continuación procedo a establecer los componentes estructurales de la presente propuesta.

El primer componente estructural que se considerará para el desarrollo del presente trabajo será el **análisis de la información** obtenida de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, esto es, la normativa legal que la rige y define su estructura organizacional y funcional, lo cual me permitirá tener una idea por demás clara del funcionamiento de esta institución para poder establecer con exactitud los procesos contables que se ejecutan a fin de determinar las fortalezas y debilidades que poseen, las cuales me van a permitir efectuar una propuesta viable que se ajuste indiscutiblemente a las necesidades reales de la entidad.

El segundo componente estructural que se escogió es la **revisión de los soportes contables** de las cuentas que intervendrán en la obtención de los indicadores financieros, la verificación de esta información es de vital importancia debido a que los estados financieros se construyen en función de las transacciones contables, por esta razón es necesario verificar que la información que sirve de base para la elaboración de los estados financieros sea veraz y confiable, solo así podríamos tener la seguridad de que nuestra propuesta cumplirá con los objetivos propuestos.

Como tercer componente estructural se escogió la **comprobación de los estados financieros**, esto será posible al comparar los saldos de los estados financieros con los soportes contables, es decir, que éstos estén correctamente procesados y que sus valores estén fielmente reflejados en los saldos de cada de las cuentas que forman parte de los informes contables.

Como siguiente aspecto, se estableció el cuarto componente estructural de esta propuesta, el cual es la **selección de los indicadores financieros** a utilizar en la medición de los estados financieros, debido a que existen un sin número de índices que permiten medir los estados financieros, sin embargo, debemos tener claro que cada organización es distinta de otra, por ello es importante seleccionar los indicadores adecuados para poder determinar con exactitud la real situación de la entidad, de esta manera se podrán prevenir situaciones adversas en el futuro con la toma de decisiones acertadas en el presente que permitan corregir y mejorar el rendimiento económico en



beneficio institucional. Al respecto, es necesario puntualizar que luego de un profundo análisis se pudo seleccionar y establecer los indicadores financieros apropiados para la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, los cuales se detallan en la tabla que se presenta a continuación:

**Tabla 3.-** Indicadores financieros seleccionados

Nº	Factor	Indicadores Técnicos	Fórmula
I.	SOLVENCIA	1. Endeudamiento del Activo	$\text{Pasivo Total} / \text{Activo Total}$
		2. Endeudamiento Patrimonial	$\text{Pasivo Total} / \text{Patrimonio}$
		3. Endeudamiento del Activo Fijo	$\text{Patrimonio} / \text{Activo Fijo Neto}$
		4. Apalancamiento	$\text{Activo Total} / \text{Patrimonio}$
II.	LIQUIDEZ	1. Liquidez Corriente	$\text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente}$
III.	GESTIÓN	1. Período Medio de Cobranza	$(\text{Cuentas por Cobrar} * 365) / \text{Ingresos}$
		2. Período Medio de Pago	$(\text{Cuentas y Documentos por Pagar} * 365) / \text{Egresos}$
		3. Impacto de la Carga Financiera	$\text{Gastos Financieros} / \text{Ingresos}$
IV.	RENTABILIDAD	1. Rentabilidad Financiera	$(\text{Ingresos} / \text{Activo}) * (\text{UAI} / \text{Ingresos}) * (\text{Activo} / \text{Patrimonio}) * (\text{UAI} / \text{UAI}) * (\text{UN} / \text{UAI})$
V.	ENDEUDAMIENTO	1. Capacidad de Endeudamiento	$\text{Total de Pasivo} / \text{Total Activo}$
<b>UAI:</b> Utilidad antes de Impuestos <b>UAI:</b> Utilidad antes de Impuestos e Intereses <b>UN:</b> Utilidad Neta después del 15% de trabajadores e impuesto a la renta			
Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros			Año: 2015
Elaborado por: Luis Vinicio Salvatierra Villa			

El último componente estructural de mi propuesta es la **determinación de los indicadores financieros**, éstos se obtendrán de la aplicación de las fórmulas descritas en la Tabla N° 3 a la información contenida en los estados financieros en concordancia con el Formulario N° 101 de las declaraciones del “impuesto a la renta y presentación de balances formulario único sociedades y establecimientos permanentes” de los años 2012, 2013 y 2014 de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés.

Para poder determinar los indicadores financieros, es necesario tener claro ¿qué? son y ¿para qué? sirven, así tenemos que:

El **indicador de solvencia** permite medir la capacidad financiera que tiene la organización frente a los compromisos de pago, con la utilización de este indicador se determinó medir la solvencia en función del endeudamiento del activo, endeudamiento patrimonial, endeudamiento del activo fijo y el apalancamiento.

El **indicador de liquidez** permite medir la disponibilidad de efectivo para el cumplimiento de obligaciones, se lo obtiene de dividir el activo corriente con el pasivo corriente.

El **indicador de gestión** ayuda a evaluar el desempeño y los resultados financieros de una organización, es decir, permiten medir el éxito alcanzado por la entidad. La gestión

se la medirá en función del periodo medio de cobranza, del periodo medio de pago y por último en función del impacto de la carga financiera.

El **indicador de rentabilidad** mide la efectividad en la administración de los recursos económicos de la organización, es decir, establecer la rentabilidad financiera para controlar los costos y gastos.

El **indicador de endeudamiento** que determina si la organización está en capacidad de contar con los fondos suficientes para cumplir con sus obligaciones en la medida que vayan venciendo, este índice mide la capacidad de endeudamiento y se lo obtiene de dividir el total del pasivo para el total del activo.

Las cuentas que intervendrán en la obtención de los indicadores financieros son activo total, pasivo total, patrimonio, activo fijo neto, cuentas por cobrar, ingresos, cuentas por pagar, egresos, gastos financieros, utilidad antes de impuestos, utilidad antes de impuestos e intereses, y, utilidad neta después del descuento del 15% de utilidad a trabajadores e impuesto a la renta.

La medición de los índices financieros se la efectuó a los estados financieros de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés de los años 2012, 2013 y 2014, los mismos se detallan en la tabla que se presenta a continuación:

**Tabla 4.-** Medición de indicadores financieros

Nº	Factor	Indicadores Técnicos	2012	2013	2014	Fórmula
I.	SOLVENCIA	1. Endeudamiento del Activo	0,00	0,34	0,98	Pasivo Total / Activo Total
		2. Endeudamiento Patrimonial	0,00	0,51	56,09	Pasivo Total / Patrimonio
		3. Endeudamiento del Activo Fijo	1,00	1,00	1,00	Patrimonio / Activo Fijo Neto
		4. Apalancamiento	1,00	1,51	57,09	Activo Total / Patrimonio
II.	LIQUIDEZ	1. Liquidez Corriente		2,90	0,89	Activo Corriente / Pasivo Corriente
III.	GESTIÓN	1. Periodo Medio de Cobranza	0,00	54,51	48,13	(Cuentas por Cobrar * 365) / Ingresos
		2. Periodo Medio de Pago	0,00	25,97	19,81	(Cuentas y Documentos por Pagar * 365) / Egresos
		3. Impacto de la Carga Financiera	0,00	0,00	0,01	Gastos Financieros / Ingresos
IV.	RENTABILIDAD	1. Rentabilidad Financiera	-173,39	-0,05	0,75	(Ingresos / Activo) * (UAI / Ingresos) * (Activo / Patrimonio) * (UAI / UAI) * (UN / UAI)
V.	ENDEUDAMIENTO	1. Capacidad de Endeudamiento	0,00	0,34	0,98	Total de Pasivo / Total Activo
<b>UAI:</b> Utilidad antes de Impuestos <b>UAI:</b> Utilidad antes de Impuestos e Intereses <b>UN:</b> Utilidad Neta después del 15% de trabajadores e impuesto a la renta						
<b>Fuente:</b> Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés <span style="float: right;"><b>Año:</b> 2015</span> <b>Elaborado por:</b> Luis Vinicio Salvatierra Villa						

Con la información obtenida en la Tabla N° 4, corresponde ahora realizar un correcto análisis e interpretación de los estados financieros a través de la medición efectuada

por los indicadores financieros, esta tarea es expuesta a continuación y contiene comentarios con la finalidad de que la organización tome las acciones que correspondan.

**Tabla 5.-** Indicador de solvencia

Nº	Factor	Indicadores Técnicos	2012	2013	2014
I.	SOLVENCIA	1. Endeudamiento del Activo	0,00	0,34	0,98
		2. Endeudamiento Patrimonial	0,00	0,51	56,09
		3. Endeudamiento del Activo Fijo	1,00	1,00	1,00
		4. Apalancamiento	1,00	1,51	57,09

Fuente: Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés

Año: 2015

Elaborado por: Luis Vinicio Salvatierra Villa

Indicador de solvencia.- Endeudamiento del activo: Fórmula.-  $(\text{Pasivo Total} / \text{Activo Total})$ . Significado – En el año 2012 no se pudo obtener un resultado en este indicador debido a que la organización no registró adecuadamente sus pasivos (valor registrado \$0,00), en el año 2013 solo el 34% del activo total es financiado por el pasivo total de la asociación, en el año 2014 el 98% del activo total es financiado por el pasivo total de la entidad –. Interpretación: El indicador de solvencia para medir el endeudamiento del activo del año 2014 se incrementó considerablemente respecto al año 2013 (incremento de 64%), en el contexto del financiamiento se ha trasladado el mayor riesgo a los acreedores con la obtención de financiamiento de largo plazo lo cual es riesgoso ya que representa una gran dependencia de sus acreedores y una limitada capacidad de endeudamiento. Valor del indicador: Este índice es expresado en porcentaje.

Indicador de solvencia.- Endeudamiento patrimonial: Fórmula.-  $(\text{Pasivo Total} / \text{Patrimonio})$ . Significado – En el año 2012 no se pudo obtener un resultado en este indicador debido a que la organización no registró adecuadamente sus pasivos (valor registrado \$0,00), en el año 2013 el endeudamiento de terceros conformado en el pasivo representa el 51% del patrimonio neto de la asociación, en el año 2014 el endeudamiento de terceros conformado en el pasivo representa el 5.609% del patrimonio neto de la institución –. Interpretación: El indicador de solvencia para medir el endeudamiento patrimonial del año 2014 se incrementó considerablemente respecto al año 2013 (incremento de 5.558% - aquí cabe una observación respecto al incremento desproporcionado de este indicador financiero que se produce por una reducción inconsistente y significativa de \$13.840,98 del patrimonio de la organización del año 2014 en relación al año 2013 -), aunque esto aparentemente le otorga solvencia, representa un riesgo inevitable para los socios, al ser ellos los que financian peligrosamente y en exceso a la entidad. Valor del indicador: Este índice es expresado en porcentaje.

Indicador de solvencia.- Endeudamiento del activo fijo: Fórmula.-  $(\text{Patrimonio} / \text{Activo Fijo Neto})$ . Significado – En el año 2012 la institución contaba con \$1,00 de patrimonio por cada \$1,00 invertido en activos fijos, en el año 2013 la organización contaba con \$1,00 de patrimonio por cada \$1,00 invertido en activos fijos, en el año 2014 la institución contaba con \$1,00 de patrimonio por cada \$1,00 invertido en activos fijos –. Interpretación: El indicador de solvencia para medir el endeudamiento del activo fijo del año 2012, 2013 y 2014 se ha mantenido en \$1,00, situación que nos expresa que todos los activos fijos se pudieron haber financiado con el patrimonio de la asociación, sin

requerir de préstamos de terceros. Valor del indicador: Este índice es expresado en unidades monetarias, en nuestro país es el dólar.

Indicador de solvencia.- Apalancamiento: Fórmula.- (Activo Total / Patrimonio). Significado – En el año 2012 la institución consiguió \$1,00 de activos por cada \$1,00 de patrimonio, en el año 2013 la organización pudo conseguir \$1,51 de activos por cada \$1,00 de patrimonio, en el año 2014 la institución logró conseguir \$57,09 de activos por cada \$1,00 de patrimonio –. Interpretación: El indicador de solvencia para medir el apalancamiento de los años 2012, 2013 y 2014 se ha ido incrementando a un nivel crítico para la organización ya que el activo de la entidad en el año 2014 cubre 57,09 veces su patrimonio, lo cual no es procedente debido a que la rentabilidad del capital invertido es muy inferior al costo de los capitales prestados. Valor del indicador: Este índice es expresado en unidades monetarias, en nuestro país es el dólar.

**Tabla 6.-** Indicador de liquidez

Nº	Factor	Indicadores Técnicos	2012	2013	2014
II.	<b>LIQUIDEZ</b>	1. Liquidez Corriente	0,00	2,90	0,89

Fuente: Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés

Año: 2015

Elaborado por: Luis Vinicio Salvatierra Villa

Indicador de liquidez.- Liquidez corriente: Fórmula.- (Activo Corriente / Pasivo Corriente). Significado – En el año 2012 no se pudo obtener un resultado en este indicador debido a que la organización no registró adecuadamente sus pasivos corrientes (valor registrado \$0,00), en el año 2013 la asociación por cada \$1,00 de pasivo corriente tenía \$2,90 de respaldo de activo corriente, en el año 2014 la entidad por cada \$1,00 de pasivo corriente contaba con \$0,89 de respaldo de activo corriente –. Interpretación: El indicador de liquidez corriente del año 2014 ha disminuido considerablemente respecto al año 2013 (disminución de \$2,01), situación que pone en riesgo financiero a la institución, con el agravante de que el índice del año 2014 es inferior al índice de liquidez óptimo que debería poseer y que es de \$1,00 de respaldo de activo corriente por cada \$1,00 adeudado. Valor del indicador: Este índice es expresado en unidades monetarias, en nuestro país es el dólar.

**Tabla 7.-** Indicador de gestión

Nº	Factor	Indicadores Técnicos	2012	2013	2014
III.	<b>GESTIÓN</b>	1. Período Medio de Cobranza	0,00	54,51	48,13
		2. Período Medio de Pago	0,00	25,97	19,81
		3. Impacto de la Carga Financiera	0,00	0,00	0,01

Fuente: Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés

Año: 2015

Elaborado por: Luis Vinicio Salvatierra Villa

Indicador de gestión.- Período medio de cobranza: Fórmula.- ((Cuentas por Cobrar \* 365) / Ingresos). Significado – En el año 2012 no se pudo obtener un resultado en este indicador debido a que la organización no registró adecuadamente sus cuentas por cobrar (valor registrado \$0,00), en el año 2013 la asociación tiene un período medio de cobranza de 54,51 días, en el año 2014 el período medio de cobranza se redujo a 48,13 días. Interpretación: El indicador de gestión que mide el período medio de cobranza del año 2014 ha disminuido con respecto al año 2013 (disminución de 6,38

días), aunque el índice obtenido ha disminuido esta situación pone en riesgo financiero a la institución, debido a que, en comparación a los índices obtenidos del período medio de pago se puede determinar que la institución paga a sus acreedores en menor tiempo de lo que cobra sus ingresos, lo cual da como resultado una iliquidez constante. Valor del indicador: Este índice es expresado en días.

Indicador de gestión.- Período medio de pago: Fórmula.-  $((\text{Cuentas y Documentos por Pagar} * 365) / \text{Egresos})$ . Significado – En el año 2012 no se pudo obtener un resultado en este indicador debido a que la organización no registró adecuadamente sus cuentas y documentos por pagar (valor registrado \$0,00), en el año 2013 la asociación tiene un período medio de pago de 25,97 días, en el año 2014 el período medio de cobranza se redujo a 19,81 días. Interpretación: El indicador de gestión que mide el período medio de pago del año 2014 ha disminuido con respecto al año 2013 (disminución de 6,16 días), aunque el índice obtenido ha disminuido esta situación pone en riesgo financiero a la institución, debido a que, en comparación a los índices obtenidos del período medio de cobranza se puede determinar que la institución cobra sus ingresos en mayor tiempo de lo que paga sus obligaciones, lo cual da como resultado una iliquidez constante. Valor del indicador: Este índice es expresado en días.

Indicador de gestión.- Impacto de la carga financiera: Fórmula.-  $(\text{Gastos Financieros} / \text{Ingresos})$ . Significado – En el año 2012 y en el año 2013 no existió endeudamiento financiero, en el año 2014 el impacto de la carga financiera representa el 1% del total de ingresos. Interpretación: El indicador de gestión que mide el impacto de la carga financiera refleja que el endeudamiento de la institución es mínimo por lo que se podría mejorar sus problemas de iliquidez a través de financiamiento. Valor del indicador: Este índice es expresado en valor porcentual.

**Tabla 8.-** Indicador de rentabilidad

Nº	Factor	Indicadores Técnicos	2012	2013	2014
IV.	RENTABILIDAD	1. Rentabilidad Financiera	-173,39	-0,05	0,75

Fuente: Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés

Año: 2015

Elaborado por: Luis Vinicio Salvatierra Villa

Indicador de rentabilidad.- Rentabilidad financiera: Fórmula.-  $((\text{Ingresos} / \text{Activo}) * (\text{UAI} / \text{Ingresos}) * (\text{Activo} / \text{Patrimonio}) * (\text{UAI} / \text{UAI})) * (\text{UN} / \text{UAI})$ . Significado – En el año 2012 la rentabilidad financiera fue negativa con un -17.339% debido a la pérdida neta registrada en este período, en el año 2013 se redujo significativamente la rentabilidad financiera pero aún se mantiene negativa con un 5% a consecuencia de la pérdida neta resultante en este período, en el año 2014 la rentabilidad financiera se transformó en utilidad y se obtuvo el 75%. Interpretación: El indicador de rentabilidad que mide la rentabilidad financiera refleja que la organización no ha cumplido con sus fines y objetivos institucionales debido a que para este tipo de entidades la rentabilidad financiera debe ser 0% solo así sería óptimo, por una sencilla razón, la asociación es una entidad sin fines de lucro, por lo tanto no puede bajo ningún concepto generar utilidades, todos los excedentes que se generen deben ser reinvertidos para el beneficio institucional mediante un plan de inversiones anual. Valor del indicador: Este índice es expresado en valor porcentual.

**Tabla 9.- Indicador de endeudamiento**

Nº	Factor	Indicadores Técnicos	2012	2013	2014
V.	<b>ENDEUDAMIENTO</b>	1. Capacidad de Endeudamiento	0,00	0,34	0,98

Fuente: Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés

Año: 2015

Elaborado por: Luis Vinicio Salvatierra Villa

Indicador de endeudamiento.- Capacidad de endeudamiento: Fórmula.- (Pasivo Total / Activo Total). Significado – En el año 2012 no se pudo obtener un resultado en este indicador debido a que la organización no registró adecuadamente sus pasivos (valor registrado \$0,00), en el año 2013 solo el 34% del activo total es financiado por el pasivo total de la asociación, en el año 2014 el 98% del activo total es financiado por el pasivo total de la entidad –. Interpretación: El indicador de endeudamiento para medir la capacidad de endeudamiento del año 2014 se incrementó considerablemente respecto al año 2013 (incremento de 64%), en este contexto de endeudamiento y debido al incremento de este indicador se puede establecer que la organización depende peligrosamente de sus acreedores y posee al año 2014 una limitada capacidad de endeudamiento, lo que significa que la entidad carece totalmente de autonomía financiera. Valor del indicador: Este índice es expresado en porcentaje.

#### 2.4. Fases de implementación.

**Tabla 10.- Fases de Implementación**

FASES DE IMPLEMENTACIÓN DE LA PROPUESTA					
Nº	Actividad	Responsable	Periodo	Fecha Inicial	Fecha Final
1.	Análisis de la información	Presidente Administrador Proponente	Semana 1 Semana 2	13-jul-2015	24-jul-2015
2.	Revisión de los soportes contables	Administrador Contador Auxiliar Proponente	Semana 3 Semana 4 Semana 5	27-jul-2015	14-ago-2015
3.	Comprobación de los estados financieros	Administrador Contador Auxiliar Proponente	Semana 6 Semana 7	17-ago-2015	28-ago-2015
4.	Selección de los indicadores financieros	Administrador Contador Auxiliar Proponente	Semana 8	31-ago-2015	04-sep-2015
5.	Determinación de los indicadores financieros	Presidente Administrador Contador Auxiliar Proponente	Semana 9	14-sep-2015	18-sep-2015
6.	Socialización de la propuesta	Directivos Administrador Contador Auxiliar Proponente	Semana 10	16-nov-2015	20-nov-2015
7.	Entrega de la propuesta	Socios Directivos Administrador Contador Auxiliar Proponente	Semana 11	23-nov-2015	23-nov-2015

## **2.5. Recursos logísticos.**

Los recursos logísticos de este trabajo establecen los parámetros necesarios relacionados con la factibilidad y viabilidad de la presente propuesta.

Para desarrollar la presente investigación se contará con el apoyo y participación del Directorio de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés y de todos los colaboradores que laboran en la Asociación bajo la modalidad de relación de dependencia y de servicios profesionales.

El talento humano que servirá de apoyo para la realización de esta propuesta estará conformado por el tutor, el investigador y un auxiliar para la digitalización de la información.

El recurso tecnológico que será utilizado en la construcción de este trabajo han sido puestos a nuestra disposición por parte de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, estos recursos son: Computadora, escáner, impresora, internet alámbrico y wifi.

El recurso material requerido para el desarrollo de la propuesta son: Cuadernos, Calculadora, grabadora, pendrive; y, el recurso complementario necesario es: lapiceros, hojas, tinta para impresora, reglas, carpetas, resaltadores, lápices, borradores, correctores, CD-ROM, DVD-ROM, perforadora, grapadora, caja de clip, caja de grapas, etc., Todo este recurso material es necesario para procesar correctamente la información que vamos a obtener.

El financiamiento está totalmente asegurado con la aportación de recursos de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés. Es necesario resaltar que existe un gran interés por parte de todos quienes hacen esta noble Institución sin fines de lucro, para que este trabajo se lleve a efecto, en virtud de los graves problemas de carácter económico que por años han venido atravesando, pese a tener ingresos fijos mensuales no se han implementado los mecanismos necesarios para crear políticas claras que les permita desarrollar una cultura de pago en los socios que integran la Asociación. Por lo expuesto, es necesario contribuir con el planteamiento de las soluciones necesarias a los problemas encontrados, mediante el desarrollo del presente trabajo.

El presupuesto que se presenta a continuación será en un 100% financiado por la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, además, cualquier otro costo adicional que se requiera en el desarrollo del presente trabajo será asumido sin ningún problema por la Institución. La iniciativa de desarrollar el presente trabajo investigativo ha tenido gran aceptación por parte de todos quienes conforman esta noble institución, se ha hecho conciencia que estos valores bajo ningún concepto pueden significar un gasto, al contrario, es una muy buena inversión, que les permitirá tener a mediano y largo plazo, el control financiero total y necesario de sus ingresos y egresos para beneficio propio y el de la colectividad a la que se deben.

**Tabla 11.- Recursos lógicos - Presupuesto**

<b>PRESUPUESTO</b>				
<b>A. Recursos Humanos</b>				
<b>CANTIDAD</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>TIEMPO (meses)</b>	<b>COSTO (mensual)</b>	<b>TOTAL</b>
1	Digitador	1	\$ 354,00	\$ 354,00
<b>SUBTOTAL</b>				<b>\$ 354,00</b>
<b>B. Recursos Materiales</b>				
<b>Cantidad</b>	<b>Denominación</b>	<b>Costo Unitario</b>	<b>Costo Total</b>	
1	Cuaderno a cuadro 100 hojas Espiral	\$ 5,00	\$	<b>5,00</b>
1	Calculadora	\$ 12,00	\$	<b>12,00</b>
1	Pendrive	\$ 25,00	\$	<b>25,00</b>
2	Lapiceros	\$ 25,00	\$	<b>50,00</b>
4	Resmas de Papel A4 de 75 gramos	\$ 4,00	\$	<b>16,00</b>
6	Carpetas	\$ 0,50	\$	<b>3,00</b>
3	Resaltadores	\$ 0,80	\$	<b>2,40</b>
3	Lápices HB	\$ 1,00	\$	<b>3,00</b>
1	Sacapunta	\$ 0,50	\$	<b>0,50</b>
3	Borradores	\$ 0,40	\$	<b>1,20</b>
3	Correctores	\$ 1,50	\$	<b>4,50</b>
5	CD ROM	\$ 0,75	\$	<b>3,75</b>
3	DVD ROM	\$ 1,00	\$	<b>3,00</b>
1	Perforadora	\$ 11,00	\$	<b>11,00</b>
1	Grapadora	\$ 15,00	\$	<b>15,00</b>
3	Caja de Clic	\$ 1,50	\$	<b>4,50</b>
2	Caja de Grapas	\$ 2,00	\$	<b>4,00</b>
100	Fotocopias a color	\$ 0,05	\$	<b>5,00</b>
2	Tinta B/N cartucho	\$ 12,00	\$	<b>24,00</b>
3	Tinta Colores cartuchos	\$ 10,00	\$	<b>30,00</b>
2	Reglas	\$ 2,00	\$	<b>4,00</b>
<b>SUBTOTAL</b>				<b>\$ 226,85</b>
<b>C. Otros</b>				
<b>Detalle</b>		<b>COSTO</b>	<b>TOTAL</b>	
Movilización - Combustible		\$ 100,00	\$	<b>100,00</b>
Telefonía fija y móvil		\$ 60,00	\$	<b>60,00</b>
Internet		\$ 36,00	\$	<b>36,00</b>
Imprevistos		\$ 29,04	\$	<b>29,04</b>
<b>SUBTOTAL</b>				<b>\$ 225,04</b>
<b>TOTAL GENERAL (A + B + C)</b>				<b>\$ 805,89</b>
<b>FINANCIAMIENTO</b>				
<b>FUENTE DE FINANCIAMIENTO</b>				
Aporte personal del investigador			\$	-
Aporte de la Asociación			\$	805,89
<b>TOTAL DE FINANCIAMIENTO</b>				<b>\$ 805,89</b>



## **CAPÍTULO III**

### **3. Valoración de la factibilidad.**

#### **3.1. Análisis de la dimensión Técnica de implementación de la propuesta.**

La Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés es una empresa social, con una estructura reconocida por el estado ecuatoriano al otorgarle personería jurídica, sin fines de lucro y tiene como objetivo principal beneficiar a su comunidad. La concepción de este tipo de organizaciones debe estar por demás clara para poder efectuar un correcto análisis de la dimensión técnica de implementación de la propuesta, por ello, es necesario puntualizar que estas empresas sociales en nuestro país son más comunes de lo que creemos y su conformación va a depender de la voluntad de diversos grupos de personas por organizarse en busca del bien común, por ejemplo, una cooperativa de taxis, un sindicato de choferes, una asociación de empleados públicos, un sindicato de obreros, etc..

Con lo señalado en el párrafo anterior, se puede establecer que, a través del análisis de la dimensión técnica de implementación de la propuesta, permitirá conocer las características fundamentales del presente trabajo, para ello es necesario crear espacios institucionales de mayor participación de la comunidad con mayor atención a sus requerimientos, este accionar posibilitará realizar un estudio profundo que permita plantear soluciones viables a los problemas detectados.

El presente trabajo investigativo, pretende entregar a la organización las herramientas necesarias que le permitan ejecutar un correcto y pormenorizado análisis de sus estados financieros, utilizando para esto los indicadores financieros, los cuales son fundamentales para poder obtener una radiografía real de la situación económica y financiera de la institución, acción que le va a permitir prevenir en el presente, situaciones de liquidez adversas en el futuro, es decir, se podrá tomar las mejores decisiones para el beneficio institucional en función de una real situación económica. Ahora bien, es necesario aclarar que, es de exclusiva responsabilidad de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, la implementación y la correcta utilización de la propuesta, para que ésta cumpla con su objetivo.

Implementar y ejecutar la presente propuesta por parte de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, no será difícil, ya que la organización cuenta con todo lo necesario para hacerlo, cuentan con un área de infraestructura propia, poseen el personal suficiente, los equipos necesarios, los servicios indispensables, y sobre todo tienen una organización legalmente constituida, reconocida y regulada por el estado ecuatoriano.

Para que la investigación desarrollada tenga la aceptación final de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de Urbanización Santa Inés, se cumplió con una adecuada socialización de la misma con sus Directivos y personal, y, finalmente se concluyó el trabajo a cabalidad, con la entrega de la propuesta a toda la comunidad que habita en esta Urbanización, acotando como aporte final, que los problemas detectados y la ejecución de las soluciones viables que se plantearon, no son tareas aisladas del

proponente, ni del personal, ni de los directivos, estas son tareas en las que toda la comunidad debe participar de manera permanente, activa y comprometida, para que finalmente se enrumbe a la institución a su fortalecimiento en un futuro mediano.

### **3.2. Análisis de la dimensión Económica de implementación de la propuesta.**

La presente propuesta investigativa tiene por objeto alcanzar el crecimiento económico y financiero de la organización sin destruir las condiciones sociales de las que su economía depende para existir. Para efectuar un correcto análisis de la dimensión económica de la propuesta, se examinó toda la información financiera necesaria y se pudo establecer la repercusión que tendría la propuesta teniendo en cuenta los impactos directos y los indirectos.

El desarrollo de la propuesta tuvo un costo de \$805,89 que representa actualmente (Agosto-2015) el 6,14% del total de ingresos mensual de la institución y que ascienden a \$13.129,00, este valor es el único costo que se tuvo y fue asumido en su totalidad por la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés. Los indicadores financieros de aquí en adelante pueden ser obtenidos por la organización cuando así lo estimen conveniente a sus intereses, pudiendo aplicarlos en cualquier periodo de tiempo, sea éste mensual, trimestral, semestral o anual, siempre para efectos comparativos y en función de establecer fortalezas y debilidades en sus finanzas para corregir el grave problema que siempre ha padecido esta noble institución “la iliquidez constante”, fenómeno que se produce debido al pago impuntual de las aportaciones de sus integrantes, así como, a la falta de políticas y normativas claras que definan el rumbo correcto de la Asociación.

La organización durante años ha mantenido el pago puntual de las aportaciones de sus socios en un 70%, quedando un 30% de sus miembros que pagan con retrasos de hasta 12 meses sus aportaciones. En la Urbanización Santa Inés existen 558 casas que se encuentran habitadas consecuentemente por 558 familias, los valores que aportan de manera mensual cada familia se desglosa de la siguiente manera: 118 propietarios de viviendas dobles con un aporte de \$25,00 cada uno; 363 propietarios de viviendas sencillas con un aporte \$18,00 cada uno; 18 arrendatarios de viviendas dobles con un aporte de \$35,00; y, 59 arrendatarios de viviendas sencillas con un aporte de \$25,00 cada uno; los valores señalados deberían generar un ingreso ordinario de \$11.589,00, a esto le debemos sumar los ingresos extraordinarios que reciben por concepto de cobros por ocupación del salón de eventos y áreas a cargo de la asociación \$1.540,00, dando un gran total de \$13.129,00, ingresos que deberían ser suficientes para sostener el rendimiento económico y financiero de la institución. Para un mejor entendimiento, a continuación, se expone gráficamente los ingresos y egresos de la entidad correspondientes al mes de agosto del año 2015, con lo cual se tendrá un importantísimo punto de referencia actual y real del movimiento económico-financiero de la institución:

**Tabla 12.- Ingresos de la organización**

**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS  
INGRESOS**

<b>SITUACIÓN FINANCIERA DEL MES DE AGOSTO DEL 2015</b>					
<b>Nº</b>	<b>DETALLE</b>	<b>Aportantes</b>	<b>Aporte</b>	<b>VALOR</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b><u>INGRESOS ORDINARIOS</u></b>			<b>\$ 11.589,00</b>	<b>88,27%</b>
	Propietarios de viviendas dobles	118	\$ 25,00	\$ 2.950,00	22,47%
	Propietarios de viviendas sencillas	363	\$ 18,00	\$ 6.534,00	49,77%
	Arrendatarios de viviendas dobles	18	\$ 35,00	\$ 630,00	4,80%
	Arrendatarios de viviendas sencillas	59	\$ 25,00	\$ 1.475,00	11,23%
<b>2</b>	<b><u>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</u></b>			<b>\$ 1.540,00</b>	<b>11,73%</b>
	Aporte constructura			\$ 1.000,00	7,62%
	Ocupación club y áreas a cargo de la organización			\$ 540,00	4,11%
	<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>\$ 13.129,00</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés

Año: 2015

Elaborado por: Luis Vinicio Salvatierra Villa

**Tabla 13.- Egresos de la organización**

**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS  
EGRESOS**

<b>SITUACIÓN FINANCIERA DEL MES DE AGOSTO DEL 2015</b>			
<b>Nº</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b>GASTOS</b>		
	Sueldos	\$ 5.150,00	41,22%
	Aportaciones IESS	\$ 959,32	7,68%
	Impuestos	\$ 275,00	2,20%
	Servicios	\$ 891,00	7,13%
	Pago a Proveedores	\$ 4.800,00	38,41%
	Mantenimiento	\$ 420,00	3,36%
	<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>\$ 12.495,32</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés

Año: 2015

Elaborado por: Luis Vinicio Salvatierra Villa

La propuesta está encaminada a mejorar significativamente la situación financiera de la organización, a partir de la lectura de la medición de sus indicadores financieros, con la toma de decisiones que permitan incrementar sus ingresos y optimizar estos recursos con un control adecuado de sus gastos. Por ello es necesario implementar los mecanismos necesarios para conseguir este fin, es decir utilizar las herramientas legales disponibles para normar el pago puntual de las alcúotas, con la aprobación del REGLAMENTO INTERNO DE COBRO DE ALÍCUOTAS ORDINARIAS que se ha diseñado para el efecto y que se sugiere sea implementado como política permanente en la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés:

## **REGLAMENTO INTERNO DE COBRO DE ALÍCUOTAS ORDINARIAS, DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS**

### **CONSIDERANDO:**

**QUE**, el **ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS**, aprobado mediante Acuerdo N° 0512 del Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES) de fecha 21 de Junio del año 2010, en su **Art. 3 numeral 3**. define y establece uno de los fines esenciales de la Asociación: *“Art. 3.-El objeto y los fines esenciales de la Asociación son los de:;3.Exigir permanentemente a los asociados el cumplimiento de las servidumbres y demás obligaciones a que como propietarios de una villa o solar en la urbanización Santa Inés se comprometieron en el respectivo título adquisitivo de dominio, así como las que señalan este Estatuto y los reglamentos que se expidiesen para el efecto.”*.

**QUE**, en el **ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS**, en su **Art. 6** numerales **1.** y **5.** considera las obligaciones de sus socios: *“Art. 6.- Son obligaciones de los socios:; 1.Cumplir y hacer cumplir las disposiciones contenidas en el presente Estatuto y los reglamentos respectivos.; y, 5.Pagar cumplidamente las alcúotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias de la Asociación Santa Inés, aprobadas por la Asamblea General de los socios”*.

**QUE**, en el **ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS**, en su **Art. 35 numeral 10.** establece como atribución del Directorio *“Recomendar a la Asamblea General la cuota ordinaria mensual que estarán obligados a pagar los socios durante el año”*.

**QUE**, en el **ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS**, en su **Art. 5 numeral 8.** Establece como competencia de la Asamblea General *“Aprobar las cuotas ordinarias y extraordinarias a petición del Directorio.”*.

**QUE**, en el **MANUAL DE VIDA Y SEGURIDAD DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS**, en su *“Artículo 5.- REGLAMENTOS INTERNOS”, “Numeral 5.5. CUOTAS”*, claramente establece la obligatoriedad de todos los propietarios y los residentes de la Urbanización Santa Inés en el pago de las alcúotas.

**QUE**, el **MANUAL DE VIDA Y SEGURIDAD DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS** se encuentra incluido en la escritura pública de compra y venta correspondientes a cada propiedad, por lo que debe ser acatada obligatoriamente por los propietarios y los residentes de la Urbanización Santa Inés.

**QUE**, es necesario establecer una política de cobro de alcúotas ordinarias, con la finalidad de crear e incentivar a los propietarios y residentes de la Urbanización Santa Inés, a desarrollar una cultura de pago para poder mantener la liquidez financiera requerida, que le permita a la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS cumplir y cubrir todas las obligaciones económicas mensuales.

Por las consideraciones expuestas, en uso legítimo de las Atribuciones que le confiere el **artículo 5 numeral 8 del ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS**, esta Asamblea General:

**RESUELVE:**

**Artículo 1.- APROBACIÓN:** Aprobar el REGLAMENTO INTERNO DE COBRO DE ALÍCUOTAS ORDINARIAS, de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SANTA INÉS.

**Artículo 2.- DIFUSIÓN:** El presente REGLAMENTO INTERNO DE COBRO DE ALÍCUOTAS ORDINARIAS, deberá ser entregado a todos los propietarios y los residentes de la Urbanización Santa Inés.

**Artículo 3.- VALOR DE LA ALÍCUOTA MENSUAL PARA PROPIETARIOS:** Para los propietarios de viviendas que residan en la Urbanización o que mantengan su vivienda deshabitada, se fija la siguiente alícuota mensual:

- a) Se fija la alícuota ordinaria mensual en \$18,00 (media casa).
- b) Se fija la alícuota ordinaria mensual en \$25,00 (casa completa).

**Artículo 4.- VALOR DE LA ALÍCUOTA MENSUAL PARA ARRENDATARIOS:** Para los arrendatarios que residan en la Urbanización se fija la siguiente alícuota mensual:

- a) Se fija la alícuota ordinaria mensual en \$25,00 (media casa).
- b) Se fija la alícuota ordinaria mensual en \$35,00 (casa completa).

**Artículo 5.- FECHAS DE PAGO Y RECARGOS:** La fecha máxima de pago de las alícuotas establecidas en los artículos 3. y 4. del presente reglamento será dentro de los primeros 05 días del mes vigente, (por ejemplo: la alícuota del mes de febrero deberá ser pagada hasta el 05 de febrero). Desde el día 06 del mes vigente y hasta el último día del mes vigente se cobrará un recargo de \$5,00 sobre el valor de la alícuota. El no pago de las alícuotas dentro de los plazos establecidos dentro del mes vigente provocará que adicionalmente se cobre un recargo de \$2,00 por cada mes de retraso.

**Artículo 6.- FORMAS DE PAGO:** Las alícuotas deberán ser pagadas en las oficinas de la Administración en efectivo, cheque, tarjeta de crédito o mediante depósito en nuestra cuenta corriente. Para la última forma de pago necesariamente se deberá comunicar a la Administración por cualquier medio a fin de verificar el depósito efectuado y emitir la factura correspondiente.

**Artículo 7.- DESCUENTOS:** En general todos los residentes de la Urbanización Santa Inés (propietarios y arrendatarios) que cancelen por anticipado, en cualquier fecha, las alícuotas ordinarias correspondientes a 06 meses o más gozarán de un descuento del 10% del valor de las alícuotas.

**Artículo 8.- EXCEPCIONES:** Con la finalidad de incentivar a todos los residentes de la Urbanización Santa Inés, y de alguna manera reconocer su valioso aporte, gracias al cumplimiento oportuno y anticipado del pago de alícuotas ordinarias, se establece que,

todos los residentes que cancelaron sus alícuotas con anterioridad a la aprobación del presente reglamento, no deberán cancelar ni pagar diferencia alguna por los pagos realizados.

### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA:** El no pago de la Alícuotas mensuales por más de UN MES dará lugar a que el propietario y /o residente perderá su derecho a ser atendido por el personal de Garita, se bloqueará tarjeta magnética de ingreso, y no se permitirá el ingreso al área del club y canchas deportivas.

**SEGUNDA:** El presente REGLAMENTO INTERNO DE ALÍCUOTAS ORDINARIAS, rige a partir de su aprobación mediante Asamblea General.

**TERCERA:** Por esta única ocasión, una vez aprobado en presente reglamento se les concede 10 días de prórroga, para que aquellos residentes que se encuentran atrasados en el pago de alícuotas, paguen sus obligaciones pendientes sin recargos, pasada esa fecha se procederá a calcular los recargos establecidos en el Artículo 5. del presente reglamento.

El presente REGLAMENTO INTERNO DE ALÍCUOTAS ORDINARIAS, fue analizado y aprobado en la Asamblea General Ordinaria del ..... del año dos mil .....

### **Firma del representante Legal**

---

El Reglamento Interno propuesto debe ser implementado de manera inmediata, bajo el concepto de incentivo para que todos paguen sus aportaciones de manera puntual o anticipada, jamás debe ser implementado como un instrumento sancionador que busca multar económicamente a quienes lo incumplen, es decir esta es una herramienta legal que establece parámetros de procedimientos que norman el pago de alícuotas mensuales, incentiva su pago puntual o anticipado y al mismo tiempo advierte que el incumplimiento podría acarrear pagos adicionales.

### **3.3. Análisis de la dimensión Social de implementación de la propuesta.**

La Dimensión Social se refiere a la habilidad de relacionar con la colectividad de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, la implementación de la presente propuesta. Esto se ha logrado mediante la permanente comunicación, la cual ha implicado una escucha activa de las reales necesidades de la organización por conocer su verdadera situación económica y financiera para poder tomar las decisiones más acertadas que conlleven al crecimiento de la agrupación, siempre orientado al bien común de todos quienes habitan en esta urbanización.

Justamente, el accionar descrito en el párrafo que antecede, ha permitido no sólo desarrollar una propuesta que plantea soluciones viables a los problemas detectados, si no que, ha permitido crear conciencia en los directivos, en el personal y en la comunidad en general de lo importante que es intervenir de manera activa en el desarrollo institucional ya sea de manera individual o colectiva, asumiendo

compromisos permanentes y aportando de manera constructiva en todo cuanto fuere necesario para que la organización cumpla con sus fines.

Es necesario destacar que la investigación efectuada cumplió con su fin, es decir, se pudo obtener los indicadores financieros que permitieron conocer paso a paso la realidad económica de la organización en los actuales momentos en relación a los últimos tres períodos contables, ahora bien, es importante aclarar que una vez que mi propuesta fue entregada a la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés, le corresponde a ellos su aplicación permanente para que puedan detectar a tiempo problemas financieros presentes y futuros, y poder implementar así los correctivos suficientes a fin de evitar la iliquidez que tanto padeció la entidad por años, por mi parte se efectuó un trabajo profesional y se lo difundió de la mejor manera a través de una adecuada socialización que permitió la integración no sólo de un grupo de la institución sino de toda la comunidad que conforma esta agrupación, por lo que estoy seguro que esta investigación será utilizada constantemente, cumpliendo de este modo el fin para el cual fue diseñada crear “conciencia y responsabilidad social” en esta organización.

### **3.4. Análisis de la dimensión Ambiental de implementación de la propuesta.**

Desde el año 2008, como mandato constitucional en nuestro país se ha establecido como política de Estado el cuidado y preservación del medio ambiente, por ello es necesario que todas las propuestas determinen y minimicen al máximo el impacto ambiental que la ejecución de una propuesta pueda ocasionar a la naturaleza.

En función de lo expuesto en el párrafo anterior, es necesario y obligatorio que la presente propuesta analice pormenorizadamente la dimensión ambiental que su implementación va a representar en el desarrollo armónico entre la diversidad de ecosistemas, el hombre y su ambiente en el mismo territorio, de modo tal que se puedan llevar a cabo los objetivos de orden social y económico, sin dañar la naturaleza.

Mi propuesta no afecta al medio ambiente, sin embargo es necesario expresar y resaltar que todas las propuestas deberían no solo establecer si va a producir daños ambientales, sino como en el presente caso que no existe en este trabajo investigativo nada que atente contra la naturaleza es de vital importancia aportar con sugerencia y opiniones que permitan contribuir de manera real al cuidado ambiental, por ello, es necesario que la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés adopte lo más pronto posible la facturación electrónica debido a la gran cantidad de papel que se utiliza en el registro de sus ingresos mensualmente.

La factura electrónica permitiría a la organización alcanzar objetivos que la beneficien y la vuelvan solvente, entre ellos tenemos:

- Ser puntual con la información, tanto en la recepción como en el envío.
- Ahorrar suministros de oficina (papel, tinta, etc.) y tiempo.
- Facilitar los procesos de auditoría.
- Mayor seguridad en el resguardo de los documentos.
- Menor probabilidad de falsificación.

- Agilitar la localización de información.
- Eliminar espacios para almacenar documentos históricos.
- Procesar de forma más rápida y eficiente.
- Aportar al cuidado del medio ambiente.
- Mantener un mayor control en la recaudación de impuestos.

La factura electrónica fue diseñada y normada por el Servicio de Rentas Internas de nuestro país, se planteó con el fin de realizar de una forma más sencilla los diferentes procesos de intercambio de información sin importar el lugar donde se encuentre ni la distancia, pudiéndose ejecutar procedimientos de manera inmediata y rápida. Si existe un verdadero compromiso por parte de todos los directivos y colaboradores de la institución estos objetivos se pueden alcanzar en el corto plazo, para lo cual se debe considerar que la facturación electrónica no es una opción, la facturación electrónica es obligatoria a partir del año 2015 para todos los contribuyentes determinados en los grupos 1, 2, 3 y 4, conforme lo establecen las Resoluciones emitidas por el Servicio de Rentas Internas para tal efecto: NAC-DGERCGC12-00105 publicada en el Registro Oficial N° 666 del 21 de marzo 2012, NAC-DGERCGC13-00236 publicada en el Registro Oficial N° 956 del 17 de Mayo de 2013, NAC-DGERCGC14-00366 publicada en el Registro Oficial N° 257 del 30 de mayo de 2014, NAC-DGERCGC14-00790 publicada en el Registro Oficial 346 del 02 de octubre de 2014 y NAC-DGRCGC14-00788 publicada en el Registro Oficial 351 del 9 de octubre de 2014.



## **CONCLUSIONES**

- La asociación carece de un modelo metodológico de indicadores financieros para el eficiente análisis e interpretación de los Estados Financieros, como herramienta de evaluación para el Administrador de la organización.
- La asociación no ha podido establecer los indicadores financieros que la organización requiere para medir sus estados financieros.
- La organización no ha determinado las cuentas de sus estados financieros que les permitan obtener indicadores financieros reales que sirvan como herramienta de evaluación.
- La organización carece de la información constante en los indicadores financieros que posibiliten la toma de decisiones responsables.
- La asociación padece de la falta conciencia social y ambiental al interior de su organización.

## **RECOMENDACIONES**

- La organización debe implementar la aplicación del modelo metodológico propuesto de indicadores financieros para el eficiente análisis e interpretación de los Estados Financieros, como herramienta de evaluación para el Administrador de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Urbanización Santa Inés..
- Con la aplicación del modelo metodológico propuesto, la asociación debe determinar periódicamente los indicadores financieros que la organización requiere para medir sus estados financieros utilizando su información contable.
- Para obtener los indicadores financieros reales de manera periódica, la organización debe establecer previamente las cuentas de sus estados financieros que intervendrán en este proceso, esta información confiable podrá ser utilizada como herramienta de evaluación.
- Las decisiones responsables que deberá tomar la asociación de manera inmediata, deben estas basadas en la información que proporcionen los indicadores financieros obtenidos.
- La entidad debe implementar continuamente espacios de diálogos con la comunidad que habita en la Urbanización Santa Inés, con la finalidad de crear conciencia social y ambiental al interior de su organización.

## REFERENCIAS

- Arias Montoya, L., Portilla, L. M., & Agredo Roa, L. H.** (2007). La información contable en el análisis de los estados financieros. *Scientia Et Technica, XIII diciembre*, 311-314.
- Cano Morales, A. M.** (2010). EXPERIENCIAS DE ALGUNOS PAÍSES LATINOAMERICANOS EN TORNO A LA ESTANDARIZACIÓN CONTABLE INTERNACIONAL. *Entramado, Enero-Junio*, 40-55.
- Charlo Molina, M. J., & Moya Clemente, I.** (2010). EL COMPORTAMIENTO FINANCIERO DE LAS EMPRESAS SOCIALMENTE RESPONSABLES. *Investigaciones Europeas de Dirección y Economía de la Empresa, Mayo-Agosto*, 15-25.
- De Nobrega, F.** (2011). El sistema de contabilidad en la complejidad de las organizaciones. *Actualidad Contable Faces, Enero-Junio*, 45-56. .
- Díaz Durán, M., Gil, J. J., & Vílchez Olivares, P.** (2010). Hacia la convergencia mundial del marco conceptual para la preparación de los estados financieros. *Contabilidad y Negocios, Julio-Sin mes*, 19-56.
- Escalante D., P. P.** (2014). Auditoría financiera: Una opción de ejercicio profesional independiente para el Contador Público. *Actualidad Contable Faces, Enero-Junio*, 40-55.
- Ficco, C. R.** (Julio-Diciembre de 2011). Evolución histórica de los enfoques en contabilidad financiera: Implicaciones para los objetivos y los requisitos de la información contable. *Actualidad Contable Faces*, 39-61.
- Fitó, M. À., Gómez, F., & Moya, S.** (2010). Efectos del nuevo PGC en los estados financieros: El problema de la comparabilidad de los datos. *Universia Business Review, Sin mes*, 146-149.
- Glover, J., Ijiri, Y., Levine, C., & Jinghong Liang, P.** (2008). Separación de los hechos y los pronósticos en los estados financieros. *INNOVAR. Revista de Ciencias Administrativas y Sociales, enero-junio*, 135-146.
- González-Castro, R., López-Valeiras, E., & Gómez-Conde, J.** (2014). Sistemas de Contabilidad y Control de Gestión y género: una revisión bibliográfica. *Contabilidad y Negocios*, 27-40.
- Grisanti B., A.** (2014). Responsabilidad del contador público en el ejercicio independiente de su profesión. *Actualidad Contable Faces*, 18-48.
- Lam Wong, A.** (2007). Convergencia y armonización de la normativa contable: hacia la contabilidad internacional. *Contabilidad y Negocios, Diciembre-Sin mes*, 7-15.

- Laya, A.** (Julio-Diciembre de 2011). Los principios y postulados básicos de la contabilidad: Una perspectiva histórica-conceptual desde la doctrina contable. *Actualidad Contable Faces*, 79-101.
- Lechuga Montenegro, J.** (2013). El calentamiento financiero global. *Análisis Económico*, XXVIII, 79-102.
- Machado R., M. A.** (2009). Contabilidad y realidad: Una relación crítica bajo el enfoque de la representación. *Actualidad Contable Faces*, Julio-Diciembre, 38-55.
- Molina Llopis, R.** (2013). NIIF para las PYMES: ¿La solución al problema para la aplicación de la normativa internacional? *Contabilidad y Negocios*, 21-34.
- Monge, P.** (2005). Las Normas Internacionales de Contabilidad. *Actualidad Contable Faces*, enero-junio, 35-52.
- Montoya del Corte, J., Martínez García, F. J., & Fernández-Laviada, A.** (2009). La materialidad en la auditoría de estados financieros: Pasado, presente y futuro de un controvertido concepto. *Actualidad Contable Faces*, Julio-Diciembre, 56-66.
- Nava Rosillón, M. A.** (2009). Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente. *Revista Venezolana de Gerencia*, Octubre-Diciembre, 606-628.
- Ochoa Ramírez, S. A., & Toscano Moctezuma, J. A.** (2012). Revisión crítica de la literatura sobre el análisis financiero de las empresas. Nóesis. *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, Sin mes, 73-99.
- OLARTE, J. C.** (2006). INCERTIDUMBRE Y EVALUACION DE RIESGOS FINANCIEROS. *Scientia Et Technica*, Diciembre-Sin mes, 347-350.
- Pérez Grau, S. L.** (2013). SELECCIÓN DE ÍNDICES FINANCIEROS MEDIANTE TÉCNICAS ESTADÍSTICAS DEL ANÁLISIS MULTIVARIANTE. *Entramado*, Enero-Junio, 118-140.
- Reficco, E., Gutiérrez, R., & Trujillo, D.** (2006). Empresas sociales: ¿una especie en busca de reconocimiento? *Revista de Administração - RAUSP*, Octubre-Diciembre, 404-418.
- Vega Castro, B. I., & González Cerrud, P.** (2014). Las técnicas financieras para la determinación de valor razonable, su aplicación en los estados financieros y las posibles repercusiones para las empresas. *Forum Empresarial*, 51-69.
- Vergopoulos, K.** (2012). El nuevo poder financiero. *Problemas del Desarrollo. Revista Latinoamericana de Economía*, Enero-Marzo, 175-189.

## Urkund Analysis Result

**Analysed Document:** Proyecto Integrador LVSV-0702803271-Revisión.pdf (D15619278)  
**Submitted:** 2015-10-09 21:42:00  
**Submitted By:** htamayo@utmachala.edu.ec  
**Significance:** 1 %

### Sources included in the report:

RICARDO TORRES TESIS CAPITULO I II III.docx (D14944889)  
Tercera revision de tesis.docx (D12790041)  
TRABAJO FINAL-ESCRITURA ACADEMICA-JAVIER CADENA SILVA-MCF.docx (D12837488)  
<https://www.linkedin.com/pub/blanca-vega-castro/18/22b/abb>

### Instances where selected sources appear:

8