

**CONSULTORA FINANCIERA**  
**Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez**  
**Societario - Contable - Tributario**  
**Reg. Nac. de Contadores 2203**  
**Licencia Profesional 5793**  
**efraim\_cepeda33@hotmail.com**

Guayaquil, febrero 9 de 2011

Ingeniera  
María Del Pilar Lucero Pettao  
Liquidadora Principal de la Compañía  
Inmobiliaria Jailug C.A. "En Liquidación".  
Ciudad.-

**De mi consideración:**

Adjunto el informe Anual de la compañía Inmobiliaria Jailug C.A. "En Liquidación", correspondiente al ejercicio económico 2010, de acuerdo a lo que dispone la Ley de Compañías y los Estatutos Sociales vigentes de la empresa.

Aprovecho esta oportunidad, y reitero mi agradecimiento a usted, por la colaboración brindada al suscrito para efectuar el trabajo encomendado y a los señores Accionistas por el apoyo y confianza dispensada para el mejor cumplimiento de la tarea de fiscalización, en conformidad a lo dispuesto en el Art. 279 Numeral 4 contenido en la Ley de Compañías vigente.

Atentamente,

Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez  
Comisario Principal

Anexo informe.  
c.c. archivo.



## CONTENIDO

1. INTRODUCCION	1
2. ANTECEDENTES	1
3. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS	2
3.1 Directorio	
3.2 Contabilidad	
3.3 Situación de la Compañía	
3.4 Reglamento de Control Interno	
3.5 Actas de Juntas y Directorio	
3.6 Servicios a Terceros	
3.7 Personal	
3.8 Custodia y Conservación de Bienes	
3.9 Centro de cómputo	
4. ASPECTOS FINANCIEROS	3
4.1 Balance General Comparativo	
4.2 Estado de Pérdidas y Ganancias	
4.3 Análisis Financiero	
4.5 Indicadores Financieros	
5. CONCLUSIONES	14
6. OPINION	15



**JAILUB C.A. EN LIQUIDACIÓN**

**INFORME DE COMISARIO**

**EJERCICIO ECONOMICO 2010**



**Febrero 8 de 2011**

## INTRODUCCIÓN

El presente informe se ha efectuado en base a las revelaciones contenidos en los Estados Financieros terminados al 31 de diciembre de 2010, mediante la revisión y análisis por muestreo de registros contables y documentos administrativos, practicándose exámenes de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Al efectuar el trabajo encomendado se ha resaltado aspectos importantes de la gestión empresarial que requieren atención prioritaria por parte de los accionistas y la administración, con el objeto expreso de procurar correctivos oportunos y adecuados y sobre todo precautelar los intereses de la Compañía Jailug C.A. En Liquidación.

Las observaciones expuestas en el informe se encuentran debidamente soportadas por la documentación que consta en el archivo de la compañía.

La interpretación financiera, está basada en los Estados Financieros preparados por el área contable que coinciden con los presentados en el presente informe.

### 1. ANTECEDENTES

#### 2.1 Constitución, Domicilio y objetivo Social

Constituida el 8 de noviembre de 1985, e inscrita en el registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 25 de febrero de 1986. El objetivo social es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

#### 2.2 Estructura del Capital Suscrito

<u>Accionistas</u>	<u>Capital Suscrito</u>
Lucero Avilés Alberto Enrique	US\$ 656.00
Lucero Avilés Diana	656.00
Lucero Avilés Mariela Beatriz	655.60
Lucero Endara Jaime Eduardo	1.312.00
Lucero Endara Rosa Mayra	1.312.00
Lucero Núñez María Anita Del Rocío	1.312.00
Lucero Núñez Jaime Eduardo	1.312.00
Lucero Pettao María Del Pilar	1.312.00
Lucero Paredes Nelly Patricia	2.296.00
Lucero Pettao Eiling Cristina	2.296.00
Lucero Pettao María Elena	2.296.00
Lucero Solís Héctor Enrique	3.442.00
Lucero Solís Jaime Oswaldo	3.532.00
Lucero Solís Luis Felipe	3.442.00
Lucero Solís Segundo Timoleón	<u>3.442.00</u>
Pasan.....	US\$ 29.273.60



<b>Vienen .....</b>	<b>US\$ 29.273.60</b>
Promociones Urasal S.A.	37.20
Solis Medina Luis Enrique	8.00
Balladares Mora Vicente	17.20
Balladares Silverio	25.60
Lucero Molina Nelson Germán	246.40
Lucero Molina Sonia Patricia	246.00
Lucero Limones Nelson	245.60
Lucero Limones Glen	246.40
Lucero Limones Lesley Katherin	245.60
Lucero Limones Randy Kenny	245.60
Lucero Limones Jessica Elizabeth	245.60
Lucero Limones María Soledad	245.60
Lucero Pettao German Eduardo	245.40
Lucero Pettao Gino Mauricio	245.60
Lucero Pettao Kerima Del Carmen	245.60
Lucero Jara Kenny Germán	245.60
Lucero Jara Gabriel Oswaldo	245.60
Lucero Jara Yadira Elena	245.40
	<hr/>
Suman:	US\$ 32.803.60
	<hr/> <hr/>

## 2. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

### 3.1 Principal

Ingeniera María Del Pilar Lucero Pettao, Liquidadora Principal de la Compañía, designada por la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 29 de mayo de 2009.

### 3.2 Contabilidad

La Compañía al 31 de diciembre de 2010, se encuentra en proceso de liquidación a partir 8 de diciembre de 2009, observándose que el status administrativo es atender los desembolsos monetarios generados por requerimientos de gastos en relación a los mínimos ingresos obtenidos por el arriendo de los apartamentos ubicados en el edificio "Orellana" incluso los ingresos obtenidos por el Hotel 3 Estrellas, no permite a la Administración Central cumplir razonablemente las operaciones de las actividades económicas.

La documentación pertinente y los libros de contabilidad se conservan y se llevan de conformidad con las disposiciones legales, (Art. 263 Ley de Compañías).

### 3.3 Situación de la Compañía

La Compañía Jailug C.A. En Liquidación, ha soportado durante el ejercicio contable terminado al 31 de diciembre de 2010, una situación sumamente crítica, la cual se agrava en razón de que el mercado actual no participa en la adquisición de bienes e inmuebles que oferta el ente jurídico en liquidación.

**Recomendación:** En razón de que la Compañía no cuenta con los recursos financieros adecuados para atender los requerimientos de pronto pago por los servicios básicos, (sueldos, mantenimiento, reparaciones, etc.) La Administración Central de la empresa debe reajustar los desembolsos que se generen durante el ejercicio fiscal de 2011, a efecto de lograr armonizar los requerimientos de gastos.

#### **3.4 Sistema de Control Interno**

La Compañía no cuenta con el sistema de control interno, como herramienta básica que propenda ha precautelar los recursos materiales que posee. En tal virtud, es necesario que la Administración Central, diseñe y ponga en vigencia la utilización del control en las áreas de trabajo correspondientes.

#### **3.5 Actas de Juntas de Accionistas**

De la revisión y análisis efectuado a los libros sociales pertinentes, se observó que éstos se encuentran debidamente legalizados y archivados.

#### **3.6 Personal**

El personal administrativo ha sido restringido en virtud de la disminución de los ingresos percibidos por la compañía durante el periodo fiscal de 2010.

#### **3.7 Custodia y Conservación de Bienes**

Los responsables de la administración y manejo de efectivo y bienes inmuebles de la empresa no presentan póliza de fidelidad, en virtud de que la empresa no tiene liquidez para atender esta obligación de precautelar los bienes de empresa.

**3.8** El Sistema Informático Triple "A", diseñado e implantado en la Compañía Jailug C.A. En Liquidación, presenta inconsistencias en los resultados cuantitativos generados, por lo tanto es aconsejable que la parte técnica precautele la funcionalidad operacional del sistema informático vigente.

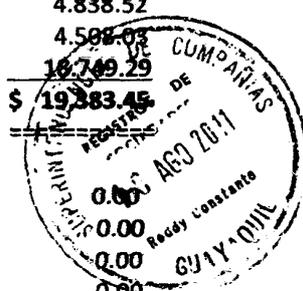


4. Aspectos financieros

4.1

INMOBILIARIA JAILUG C.A. EN LIQUIDACIÓN  
BALANCES GENERALES COMPARATIVOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 - 2010  
(Miles de Dólares)

ACTIVO CORRIENTE	2010	2009	VARIACIONES
Caja y Bancos	\$ 1.508.86	\$ 8.868.96	\$ (7.360.10)
Cuentas y Documentos por Cobrar	43.861.53	123.588.01	(79.726.48)
Gastos Anticipados	0.00	7.368.84	(7.368.84)
Crédito Tributario (Impto. Renta)	11.564.59	0.00	11.564.59
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>\$ 56.934.98</b>	<b>\$ 139.825.81</b>	<b>\$ (82.890.83)</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>			
Propiedades	\$ 495.883.58	\$ 531.294.84	\$ (35.411.26)
<b>CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS</b>	<b>\$ 700.00</b>	<b>\$ 1.243.75</b>	<b>\$ 543.75</b>
<b>Total Activo</b>	<b>\$ 553.518.56</b>	<b>\$ 672.364.40</b>	<b>\$ 118.845.84</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por Pagar	\$ 76,721.35	\$ 0.00	\$ 76,721.35
Documentos por Pagar	0.00	62.605.06	(62.605.06)
Pasivos Acumulados	0.00	22.828.68	(22.828.68)
Provisiones Sociales por Pagar	4.838.52	0.00	4.838.52
Retenciones en la Fuente	4.508.03	0.00	4.508.03
Impuesto al Valor Agregado por Pagar	18.749.29	0.00	18.749.29
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>\$ 104.817.19</b>	<b>\$ 85.433.74</b>	<b>\$ 19,383.45</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Suscrito	\$ 32.803.60	\$ 32.803.60	0.00
Reserva Legal	3.280.36	3.280.36	0.00
Reserva Facultativa	51.307.50	51.307.50	0.00
Aporte para Futuras Capitalizaciones	12.318.80	12.318.80	0.00
Revalorización Hotel Tres Estrellas	505.663.00	505.663.00	0.00
Utilidad es Acumuladas no Distribuidas	6.801.85	6.801.85	0.00
Utilidad (Pérdida) Acumulada	0.00	(10.792.34)	(10.792.34)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio 2008	0.00	1.954.57	(1.954.57)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	0.00	(16.406.68)	(16.406.68)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio 2010	(43.810.53)	0.00	(43.810.53)
Utilidad Pérdida Ejercicio Anterior	(119.663.21)	0.00	(119.663.21)
Patrimonio	\$ 448.701.37	\$ 586.930.66	\$ (138.229.29)
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>\$ 553.518.56</b>	<b>\$ 672.364.40</b>	<b>\$ (118.845.84)</b>



4.2

**INMOBILIARIA JAILUG C.A. EN LIQUIDACIÓN**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARATIVO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2010**  
**(Miles de Dólares)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	Variación
<b>INGRESOS HOTEL:</b>			
Hospedaje	\$ 72.474.66	\$ 101.811.91	(\$29.337.25)
Ventas de bebidas y alimentos	4.758.65	6.886.68	(2.128.03)
Ventas de artículos varios	527.04	610.42	(83.38)
<b>Total Ingresos Hotel</b>	<b><u>\$ 77.760.35</u></b>	<b><u>\$ 109.309.01</u></b>	<b><u>(\$31.548.66)</u></b>
<b>INGRESOS CONDOMINIO</b>			
Venta arriendo tarifa 12%	\$ 107.186.32	\$ 109.532.23	(2.345.91)
Venta arriendos y otros tarifa 0%	23.526.53	37.038.42	(13.511.89)
Recaudaciones por consumo agua	5.954.92	0.00	5.954.92
Otros ingresos /egresos	292.56	6.867.44	(6.574.88)
<b>Total Ingresos Condominio</b>	<b><u>\$ 136.960.33</u></b>	<b><u>\$ 153.438.09</u></b>	<b><u>(16.477.76)</u></b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b><u>\$ 214.720.68</u></b>	<b><u>\$ 262.747.10</u></b>	<b><u>(\$48.026.42)</u></b>
=====			
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>			
Costos y Gastos de Hotel	\$ 108.065.06	\$ 124.280.94	\$ (16.215.88)
Gastos de Condominio (Administración)	149.897.11	154.872.84	(4.975.73)
Costos y Gastos Hotel y Condominio	257.962.17		
Gastos financieros	569.04	0.00	569.04
<b>Total Gastos de Operación</b>	<b><u>\$ 258.531.21</u></b>	<b><u>\$ 279.153.78</u></b>	<b><u>\$20.622.57</u></b>
<b>Pérdidas del Ejercicio</b>	<b><u>\$ 43.810.53</u></b>	<b><u>\$ 16.406.68</u></b>	<b><u>\$27.403.85</u></b>
=====			



#### 4.3 Análisis Financieros ( miles de USD )

El objetivo del balance o del patrimonio de la empresa es el primer paso del análisis de estados financieros y permite evaluar los aspectos siguientes.

-Situación de liquidez o capacidad de pago-Endeudamiento-Independencia financiera-Garantía.-Capitalización.-Gestión de los activos-Equilibrio financiero. etc.

Normalmente, el análisis del balance se hace a partir de balances de situación históricos referente a los dos o tres últimos años de la Compañía. No obstante, también es muy útil analizar previsto para los próximos ejercicios. De esta manera se podrá no solo de dónde viene y como está hoy la Compañía, sino también hacia donde va.

Además, es de suma importancia obtener la fiabilidad de las revelaciones cualitativas y cuantitativas que revela el balance por el año terminado al 31 de diciembre de 2010, con la finalidad de comprobar que sus datos son fiables. En este sentido, la máxima fiabilidad las cuentas anuales auditadas que cuentan con un informe favorable y sin salvedades de la auditoría externa. En caso de que los balances no sean fiables, las conclusiones del análisis siempre serán erróneas.

Cuando el balance de situación ya está debidamente ordenado y preparado para el análisis, se inicia el cálculo de sus porcentajes. Esta técnica se la conoce con el nombre de análisis vertical. Para ello, se calcula el porcentaje que representa cada grupo patrimonial en relación al total del activo.

Finalmente, se presenta la estructura balance de la empresa terminado al 31 de diciembre de 2010.

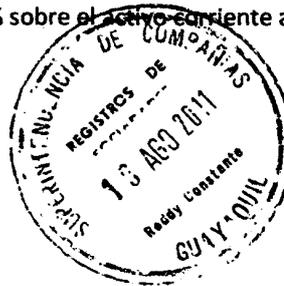
#### Activo Corriente US\$ 56.934.98

Caja	\$ 1.293.77
Bancos	<u>215.09</u>
	\$ <u>1.508.86</u>
	=====

El saldo neto de esta cuenta revela el **0.3%** sobre el activo corriente al 31 de diciembre de 2010

#### Cuentas por Cobrar

Cuentas por Cobrar Clientes	\$ 27.921.67
Anticipo a Proveedores	250.00
Cuentas Incobrables	(2.640.82)
Cheques Protestados	<u>511.58</u>
	\$ <u>26.042.42</u>
	=====



Saldo pendiente de recaudación por el año terminado al 31 de diciembre de 2010, sin intereses anuales. Representa el **46%** del total del activo corriente, observando que el importe de \$ 27.921.67, corresponde al alquiler apartamentos impagos.

**Cuentas por Cobrar Accionistas:**

Oswaldo Lucero Solís	\$ 1.080.00
Luis Lucero Solís	3.240.00
Germán Lucero Solís	2.070.00
Jaime Lucero Núñez	2.160.00
Dra. Eiling Lucero Pettao	1.664.70
Patricia Lucero Paredes	1.680.00
Mayra Lucero Endara	1.680.00
Jaime Lucero Endara	765.00
Fundación Lucero	1.080.00
María Del Pilar Pettao	119.70
María Elena Lucero Pettao	119.70
Mariela Lucero Avilés	720.00
Diana Lucero Avilés	720.00
Alberto Lucero Avilés	720.00
	<u>\$ 17.819.10</u>

Representa el importe pendiente de recaudaciones al 31 de diciembre de 2010, cuyo porcentaje revela **31%** del total de activo corriente.

**Cuenta Crédito Tributario**

Retención en la Fuente 2%	\$ 6.03
Retención en la Fuente 8%	7.663.05
Crédito Tributario del Impuesto a la Renta	945.52
Anticipo Impuesto a la Renta	<u>2.949.99</u>
	<u>\$ 11.564.59</u>

Saldo establecido por la Compañía pendiente de consignar al Servicio de Rentas Internas por el año terminado al 31 de diciembre de 2010. Representa el **20%** del total del activo corriente.

**Activo Fijos Tangibles**

Terrenos	\$ 10.200.00
Edificios	501.985.50
Instalaciones	2.935.00
Maquinarias y Equipos	5.250.27
Muebles & Enseres	27.091.31
Equipos de Computación	3.468.84
Edificio Condominio	<u>132.937.98</u>
<b>Total Activo Fijo (Costo Histórico)</b>	<b>\$ 683.968.90</b>
Menos: Depreciación Acumulada	<u>188.085.32</u>
<b>Total Activo fijo Netos</b>	<b>\$ 495.883.58</b>



Importe del valor en libros que representa el **73%** sobre el total del activo empresarial al 31 de diciembre de 2010. La depreciación bajo el método de línea recta revela la cantidad de \$ 188.085.32 que representa el **27%** sobre el costo histórico.

**Cuentas por Pagar**

Cuenta Proveedores	\$ 6.917.96*
Personal Directorio	450.00
M.I. Municipalidad de Guayaquil	51.724.60*
Sueldos Acumulados por Pagar	1.494.90
Depósitos en Garantía por Pagar	15.587.29*
Otros Acreedores	45.00
Indemnización Labores	501.60
	<u>\$ 76.721.35</u>

Saldo en el cual se observa que la Compañía se encuentra en mora de manera significativa con la M. I. Municipalidad de Guayaquil, generado por impuesto a los predios urbanos de propiedad de la Compañía, incluso, a proveedores de suministros, lencerías, etc., importes, que la Administración Central debe atender en el corto plazo. Revela el 72.2% sobre el pasivo corriente. Por los antecedentes observados, estimo que la administración de la Compañía deberá agotar esfuerzos conjuntos con los Accionista, con la finalidad de enjugar las acreencias mencionadas.

**Provisiones Sociales por Pagar**

Décimo Tercer Sueldo	\$ 873.57
Décimo Cuarto Sueldo	860.27
Vacaciones	62.12
Fondo de Reserva	826.73
Aporte Patronal	491.15
SECAP-IECE	44.05
Préstamo Quirografario	906.75
Aportes al IESS por Pagar	773.88
	<u>\$ 4.838.52</u>

Saldo establecido por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2010, pendiente de distribuirse al personal de empleados en la cantidad de \$ 1.795.96 y consignar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social el valor de \$ 3.042.56. Se observa el 5% sobre el pasivo corriente a corto plazo.

**Retenciones por Pagar**

Retenciones en la Fuente	\$ 703.94
Retención Impuesto al Valor Agregado	3.774.70
Retención 100% Impuesto al Valor Agregado	4.508.03
Impuesto 12% sobre ventas	18.749.29
	<u>\$ 23.257.91</u>



Registra el importen de los impuestos pendiente de consignar al Servicio de Rentas Internas la 31 de diciembre de 2010. Representa el 25% sobre el pasivo corriente del corto plazo. La Compañía deberá establecer los mecanismos adecuado para cumplir de manera prioritaria el cumplimiento con la institución de control tributario, a efecto de evitar serios conflictos en el orden tributario.

<b>Patrimonio</b>	
Capital Suscrito	\$ 32.803.60
Reserva Legal	3.280.36
Reserva Facultativa	51.307.50
Aportes Socios Futuras Capitalización	12.318.80
Revalorización de Hotel "3 Estrellas"	505.663.00
Utilidades Acumuladas no Distribuidas	6.801.85
Utilidad o Pércida del Ejercicio 2010	(43,810.53)
Utilidad -Pércida Ejercicio Anterior	<u>(119.663.21)</u>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$ 448.701.37</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>\$ 553.518.56</b>

El Patrimonio, presenta el análisis siguiente: Revela que el Capital suscrito liberado en el 100% no ha sido incrementado ni disminuido desde que se constituyó como ente Jurídico el 8 de noviembre de 1985. El Capital presenta el 7% del Patrimonio total; la Reserva Legal 11%; Revalorización Hotel "3 Estrellas; 113%; la pérdida del ciclo contable 2010 8.8%; y, La pérdida de \$ 119.663.21, que no se explica 26.4%. Además, es fundamental que la cuenta Revalorización Hotel "3 Estrellas" debe documentare con las evidencias físicas razonables y lograr establecer el importe neto de la Revalorización realizada por el I. M. de Guayaquil.

Se estima que el objetivo de cualquier empresa lucrativa es ganar dinero. Inclusive en la empresa no lucrativa no existe la posibilidad e perder demasiado dinero, porque también existen objetivos básicos relacionados con los resultados mínimos a conseguir. Razón ésta que el análisis coadyuva a verificar como genera resultados una empresa y cómo mejorarlos. Para ello, los datos de base están en las cuentas de pérdidas y ganancias, también denominadas cuentas de resultados.

El análisis se concentra en los resultados ordinarios ya que los extraordinarios, como atípicos que son, no suelen ser representativos de la gestión económica desarrollada por la empresa.

En relación al comentario señalado. El análisis se concentra en el cálculo de los porcentajes de los resultados ordinarios., esto es:

Los ingresos obtenidos por la Compañía durante el periodo contable de 2010, fueron generados por:

Servicios de Huéspedes (Hotel 3 Estrellas)	\$ 77.760.35	36.0%
Arriendo locales	107.186.32	50.0%
Alícuotas locales	23.526.53	10.8%
Recaudaciones por servicio de agua	5.954.92	2.1%
Intereses bancarios	4.99	0.0%
Otros ingresos	287.57	0.1%
	<u>\$ 214.720.68</u>	<u>100%</u>
<b>Costos y Gastos de Hotel "3 Estrellas"</b>		
Gastos de Condominio	108.065.06	41.00%
Hotel y Condominio	149.897.11	58.00%
Gastos financieros	\$ 254.372.89	99.00%
	<u>569.04</u>	<u>1.00%</u>
<b>Total Gastos de Operación</b>	<b>\$ 254.941.93</b>	<b>100%</b>
<b>Pérdidas del Ejercicio</b>	<b>\$ 43,840.53</b>	<b>20%</b>



Del resultado obtenido en términos porcentual, se observa que la Compañía no ha logrado superar la seria crisis que soporta generado por el decremento de sus ingresos en relación al ejercicio contable de 2009, en el orden del 19.7%, mientras que los egresos sufren un decremento del 9%.

Los porcentajes establecidos se establecieron considerando los diversos ingresos para el total de los mismos; y, los gastos se calcularon en relación al total de egresos.

#### 4.4. Indicadores Financieros ( US\$)

El análisis de estados financieros, también conocido como análisis económico-financiero, es un conjunto de técnicas utilizadas para diagnosticar la situación y perspectivas de la empresa con el fin poder tomar decisiones adecuadas. De esta forma, desde la perspectiva "interna", la dirección de la empresa puede ir tomando las decisiones que corrijan los puntos débiles que puedan amenazar su futuro, al mismo tiempo que se saca provecho de los puntos fuertes para que la empresa alcance sus objetivos. Desde una perspectiva "interna", estas técnicas también son de gran utilidad para todas aquellas personas interesadas en conocer la situación y evolución previsible de la empresa, tales como:

Entidades de  
Accionistas  
Proveedores  
Auditores  
Asesores  
Competidores  
Inversores y compradores de la empresa, etc.

Normalmente, se justifican las crisis de las empresas con causas relativas a la evolución general de la economía ante la que poco se puede hacer. Es decir, se parte de la base de que las causas son "externas" a la empresa. Por ejemplo.

Crisis general  
Cambios en el mercado  
Cambios tecnológicos  
Escasa demanda  
Tiranía de los proveedores  
Competencia en el Exterior  
Impuestos elevados  
Inflación  
Insolvencia de los Clientes  
Climatología adversa  
Desastres, terremotos, inundaciones, etc.



Por lo tanto, el diagnóstico de la empresa es la consecuencia del análisis de todos los datos relevantes de la misma e informa de sus puntos fuertes y débiles. Además, para que el diagnóstico sea útil, se han de dar las siguientes circunstancias:

-Debe basarse en el análisis de todos los datos relevantes.

-Debe hacerse a tiempo.

-Ha de ser correcto.

-Debe ir inmediatamente acompañado de medidas correctivas adecuadas para solucionar los puntos débiles y aprovechar los puntos fuertes.

Pero, cuando no se dan todas las circunstancias señaladas, se estará ante una situación de incompetencia absoluta.

Sin embargo, y a pesar de que los índices son ampliamente usados y generalmente fáciles de calcular, algunas veces son malinterpretados, y en consecuencia, su importancia puede ser equivocada. Además, la utilidad de los índices depende de nuestra capacidad de interpretarlos de manera inteligente. Con lo cual a su vez depende de nuestra capacidad de estimar su monto probable con precisión.

### PROCEDIMIENTO DE INDICADORES FINANCIEROS

**INDICE DE ACTIVIDAD:** Estos índices miden que tan eficazmente usa una empresa sus recursos disponibles. Estos índices pueden ser utilizados para medir el lapso de tiempo requerido para la conversión de ciertos activos corrientes en efectivo y el periodo promedio de pago de las cuentas por cobrar.

**Rotación de Activos = Ventas netas/Total de activo**

$$214.720/553.518 = 39\%$$

La rotación del activo mide la intensidad del capital de las operaciones de los clientes y la capacidad de generar un volumen suficiente de negocios para soportar su base de inversión en activos.

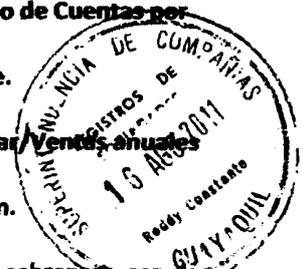
**Rotación de Cuentas por Cobrar: Ventas Anuales a Crédito/Promedio de Cuentas por**

**Cobrar =  $43.861/3.655 = 12$  veces de Rotación en el ciclo contable.**

**Periodo promedio de Cobranza: =  $360 \times$  Promedio de Cuentas Cobrar/Ventas anuales**

$$360 \times 3.655/214.720 = 6.13 \text{ días de recuperación.}$$

La tasa de rotación de las cuentas por cobrar y el periodo promedio de cobranza son dos medidas de la efectividad de la función de crédito y cobranza de un cliente. En particular el promedio de cobranza (los días de venta en las cuentas por cobrar) puede ser un indicador de eficiencia cuando se compara con los términos de pago generales del cliente. Por ejemplo: si el cliente extiende los términos de crédito de 30 días a sus clientes, un periodo promedio de 30 a 40 días podría indicar un departamento de crédito y cobranzas bien manejado. Una tendencia ascendente en el periodo de cobranza, o un periodo promedio de cobranza que es significativamente más largo que los promedios de la industria podría indicar deficiencias en las prácticas de crédito y cobranza del cliente.



**LOS INDICES DE RENTABILIDAD:** Mientras que el estado de pérdidas y ganancias es la herramienta primaria para medir la rentabilidad, los siguientes índices son útiles para comprender los cambios o tendencias en la rentabilidad.

**Margen bruto = Ventas netas menos costo de productos vendidos/ventas netas**

$$214.720-254.941/214.720 = -19\% \text{ negativo.}$$

El margen de operaciones indica la rentabilidad de las operaciones de la empresa mediante la medición del grado hasta el cual los gastos de operaciones están cubiertos por las ventas netas. Lamentablemente, la empresa revela pérdidas en el ejercicio 2010, de tal suerte que el resultado es negativo.

**Rotación de Activo Total: Ventas Anuales/Activos Totales**

$$214.720/553.518 = 39\%$$

Este índice indica la eficiencia con que la empresa puede utilizar sus activos para generar ventas. Mientras más alta sea la rotación del activo, más eficientemente se ha utilizado éste. Esta rotación del activo es probablemente de gran interés para los administradores de la empresa, pues esto señala si las operaciones han sido eficientes desde el punto de vista financiero.

**LOS INDICES DE LIQUIDEZ:** Estos índices de liquidez son usados para ayudar a medir la capacidad de la empresa para satisfacer las obligaciones corrientes a medida que se vencen. Ellos pueden proporcionar el conocimiento de los cambios en la filosofía de la gerencia o en las operaciones.

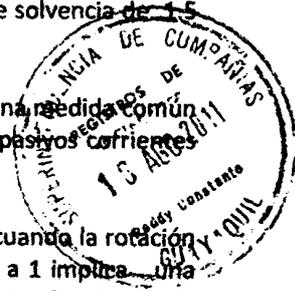
**Índice Corriente: Activos Corrientes/Pasivos Corrientes**

$$56.934./105.735 = 0.51\%$$

Con el resultado revelado la empresa afronta problemas de liquidez en virtud de que se considera saludable la situación financiera, es decir, supera el grado de solvencia de 1.5 y 2.

Además, el índice corriente es el indicador tradicional de la liquidez y es una medida común de la suficiencia del capital de trabajo, midiendo el grado con el cual los pasivos corrientes están cubiertos por activos altamente líquidos.

Por lo tanto, representa una evaluación más conservadora de la liquidez cuando la rotación del inventario es baja. Además, un índice rápido de menos de 1 a 1 implica una dependencia en el inventario para liquidar los Pasivos Corrientes. Según el criterio universalizado el índice no debe ser inferior a "2".



**LOS INDICES DE SOLVENCIA (APALANCAMIENTO):** Estos índices miden la solides financiera a largo plazo del cliente. Los acreedores prospectivos los usan con frecuencia para determinar el riesgo involucrado en el préstamo de fondos. Los inversionistas potenciales los ven como medidas de la eficacia de la gerencia para usar la deuda y suplir de fondos a las operaciones, es decir, la capacidad de la administración de generar utilidades con fondos prestados. Una empresa altamente apalancada puede ser susceptible a las tendencias descendentes de la economía, y una serie de períodos de pérdidas podrían significar dificultades financieras.

**Índice de Endeudamiento: Pasivo Total/Activo Total**

$$105.735.94/553.518 = 19\%$$

Este resultado indica que la empresa ha financiado el 19% de sus activos con deuda. Se estima que mientras más alta sea este índice, más alto será el apalancamiento financiero de la empresa.

**Apalancamiento de Activos: Total Pasivo/Patrimonio de los Accionistas**

$$105.735/452.290 = 23\%$$

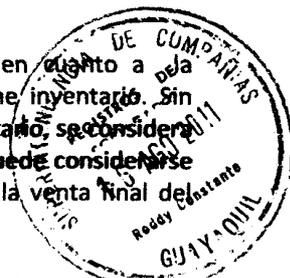
El índice de la deuda frente al patrimonio es una medida tradicional de apalancamiento ampliamente usada por los acreedores y los analistas financieros. Mide el grado con que las operaciones de la empresa son provistas de fondos mediante deuda. Por otro lado, el apalancamiento de los activos mide el grado con que la base de inversión en activos de la empresa es financiada por los accionistas.

Los acreedores visualizan estos índices como indicadores el "margen de seguridad" resultantes del patrimonio provisto por los accionistas. Y a medida que aumenta la proporción de la financiación de la deuda, las entidades prestamistas con frecuencia exigen tasas de interés más altas para compensar el riesgo alto.

El análisis financiero - económico efectuado a la situación financiera de la Compañía Inmobiliaria Jailug C.A. "En Liquidación", al 31 de diciembre de 2010 demuestra las siguientes revelaciones:

**Los índices de Actividad:** Revelan una situación económica saludable en cuanto a la permanencia del inventario de la empresa es cero es decir, no tiene inventario. Sin embargo, se dice que mientras mas corto sea el plazo promedio de inventario, se considera que es más líquido o activo. Además, el plazo promedio del inventario puede considerarse como el tiempo que transcurre entre la compra de la materia prima y la venta final del producto terminado.

**Los índices de Rentabilidad:** El análisis establece que la empresa ha generado hasta el 31 de diciembre de 2010, una pérdida que representa el 19%, lo cual permite estimar que ha existido insuficiente ingresos por ventas, incremento en los costos de las operaciones básicas, que no justifica el riesgo de administrarla.



**Los índices de Liquidez:** Estos índices permiten apreciar que la empresa mantiene parámetros saludables en cuanto al cumplimiento de las obligaciones contraídas con terceros. (acreedores).

**Los índices de solvencia (apalancamiento):** El resultado obtenido con la utilización de estos índices permiten observar que la empresa mantiene un estándar halagador financiero a la fecha del análisis, en virtud de que las obligaciones contraídas se encuentran debidamente soportadas con los recursos propios de la misma.

Sin embargo, es conveniente tener ciertas precauciones con la utilización de razones. La experiencia ha demostrado que cada industria tiene determinadas características que difieren de otras y aún dentro de la propia industria, en consideración de que algunas empresas pueden tener diferentes tipos de tecnología, escalas de operación o etapas de distribución. Además, el punto más importante que debe tenerse en cuenta es que las razones deben aplicarse consistentemente a periodos similares para lograr efectuar comparaciones precisas. También deben tenerse en cuenta diferencias admitidas en la aplicación de los sistemas y métodos contables.

## 5. CONCLUSION

Las razones más comunes pueden dividirse en cuatro grupos: Razones de liquidez y de actividad, razones de endeudamiento, razones de rentabilidad y razones de cobertura. La razón de "Cobertura no se ha analizado por cuanto no conozco el interés ganado por la empresa hasta el 31 de octubre de 2007". La liquidez total o capacidad de la empresa para pagar sus facturas a medida que vencen, puede determinarse por su capacidad de capital de trabajo, su razón circulante o la razón de la prueba del ácido. La liquidez o actividad del inventario puede calcularse por su rotación o por su plazo promedio; la de las cuentas por cobrar por la rotación de éstas o por su plazo. Las razones de endeudamiento determinan el monto de dinero prestado que utiliza la empresa en relación con la inversión de los accionistas. Por lo tanto, mientras más altas sean estas razones más pasivo tiene la empresa y es más riesgosa en términos financieros.



Al año terminado diciembre 31 del 2010, se observó que la compañía Inmobiliaria Jailug C.A. "En Liquidación", mantiene la deuda de \$ 51,724.60 correspondientes a los predios urbanos no consignados a la M.I. Municipalidad de Guayaquil según detalle:

2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
5,251.49	5,788.21	5,316.17	4,853.63	4,754.05	25,963.55
5,089.95	5,245.28	5,070.88	5,214.35	5,140.59	25,761.05
<b>10,341.44</b>	<b>11,033.49</b>	<b>10,387.05</b>	<b>10,067.58</b>	<b>9,894.64</b>	<b>51,724.60</b>

Por los antecedentes mencionados el M.I. Municipio de Guayaquil ha iniciada las notificaciones pertinentes a la Administración Central de la empresa conminando a la cancelación del importe referido, incluso, existen sumarios de coactiva en los juzgados primero, segundo, tercero y cuarto, por lo cual se recomienda el cumplimiento de los valores adeudados.

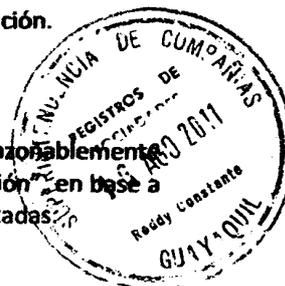
A la fecha del presente informe la compañía Inmobiliaria Jailug C.A. "En Liquidación" no ha cumplido por lo dispuesta en la Ordenanza Municipal correspondiente con la pintada de la fachada del edificio Condominio Orellana hasta la fecha. Recomendándose que la Administración proceda a disponer el cumplimiento en lo dispuesto en la mencionada Ordenanza Municipal.

Además, según el Certificado No. 60270 otorgado a la compañía Inmobiliaria Jailug C.A. "En Liquidación" por la abogada Alexandra German Gaibor, Registrador de la Propiedad Delegado el 09 de noviembre de 2010 señala que el registro de Hipoteca y Gravámenes consta la hipoteca abierta con la siguiente información: inscrita el 25 de febrero de 1986-Tomo 13/1986-Folio Inicial 7487-Folio Final 7496-No. de inscripción 958-Número de Repertorio 3.893. El original de la mencionada Escritura Abierta se guarda en la Notaria Vigésima Cuarta-Cantón Guayaquil. Escritura/Providencia/Resolución 08-noviembre-85 Deudor Inmobiliaria Jailug C.A. "En Liquidación"-acreedor la Previsora Banco Nacional de Crédito. Se tiene conocimiento que la referida Hipoteca Abierta ha sido cancelada; sin embargo, ésta no ha sido levantada. No existe evidencia física que se pueda apreciar el monto de la mencionada Hipoteca Abierta.

Finalmente sugiero a la Administración de la empresa considerar las observaciones generadas a través del análisis financiero-económico efectuado a la estructura financiera al 31 de diciembre de 2010, con la finalidad de lograr superar aquellas debilidades detectadas originadas por eventos exógenos no previsibles por la Administración.

## 6. OPINIÓN

Los estados financieros terminado al 31 de diciembre de 2010, presentan razonablemente la situación y resultados de la Compañía Inmobiliaria Jailug C.A. "En Liquidación" en base a la aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptadas.



Agradecido por la confianza depositada en el suscrito, aprovecho la oportunidad para expresar los sentimientos de mi gratitud, no sin antes solicitarles a los señores accionistas la aprobación final del mencionado informe.

Atentamente,

Econ. Cpa. Efraim E/ Cepeda Jiménez  
Comisario Principal.

Adjunto: Documentación contable de soporte.

c.c.: archivo

