



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE
DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:
INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA - CPA**

**TEMA:
CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR Y SU INCIDENCIA EN LA
LIQUIDEZ DE LAS COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS**

**TUTOR:
LCDA. FANNY LORENA CASTAÑEDAVÉLEZ, MAI**

**AUTORES:
LÓPEZ MORÁN JOHNNY EDUARDO
VIDAL TABARES ZULLY PAOLA**

GUAYAQUIL

2019



REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA		
FICHA DE REGISTRO DE TESIS		
TÍTULO Y SUBTÍTULO: Cuentas por cobrar y pagar y su incidencia en la liquidez de las compañías constructoras		
AUTOR/ES: López Morán Johnny Eduardo Vidal Tabares Zully Paola	REVISORES O TUTORES: LCDA. Fanny Lorena Castañeda Vélez, MAI	
INSTITUCIÓN: Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil	Grado obtenido: Ingeniero en Contabilidad y Auditoría – CPA	
FACULTAD: Ciencias Administrativas	CARRERA: Contabilidad y Auditoria	
FECHA DE PUBLICACIÓN: 2019	N. DE PAGS: 94	
ÁREAS TEMÁTICAS: Educación Comercial y Administración		
PALABRAS CLAVE: Cuentas por cobrar, cuentas por pagar, liquidez, constructora.		
RESUMEN: Este trabajo de investigación está encaminado a evaluar las cuentas por cobrar y pagar, y como estas influyen en la liquidez de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda. Para ello se analizó la gestión que la compañía emplea para la recuperación de la cartera de crédito y los procedimientos de pago además se constataron los saldos de estas cuentas con los estados financieros. Para el desarrollo de este trabajo se utilizó la investigación descriptiva, documental y de campo; se aplicó un cuestionario semiestructurado para realizar las entrevistas y se realizó la revisión documental respectiva de donde se pudo obtener datos de la gestión de la cartera de cobros y pagos y se pudo determinar una falta de liquidez de la compañía aun cuando su índice de liquidez muestra un resultado positivo.		
N. DE REGISTRO (en base de datos):	N. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		
ADJUNTO PDF:	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>

<p>CONTACTO CON AUTOR/ES: López Morán Johnny Eduardo</p> <p>Vidal Tabares Zully Paola</p>	<p>Teléfono: 0994808423</p> <p>0979778371</p>	<p>E-mail: joedlomo@gmail.com</p> <p>zullyvidalt@gmail.com</p>
<p>CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:</p>	<p>PhD. Rafael Iturralde Solórzano, MSc. Teléfono: 2596500 EXT. 201 Decanato E-mail: riturraldes@ulvr.edu.ec</p> <p>Ab. Byron López Carriel Teléfono: 2596500 EXT. 202 E-mail: blopezc@ulvr.edu.ec</p>	

CERTIFICADO DE SIMILITUD



Urkund Analysis Result

Analysed Document: Tesis Z VIDAL- J LOPEZ URKUND.pdf (D46163180)
Submitted: 12/21/2018 12:17:00 AM
Submitted By: lcastanedav@ulvr.edu.ec
Significance: 8 %

Sources included in the report:

catalinafalconi.docx (D41193032)
tesis burgos zambrano santa elena.docx (D30425815)
JAZMÍN ESTEFANÍA PINTO AQUINO.docx (D20898457)
ghurtadogallegos.docx (D28067973)
<http://admondecuentasporcobrar.blogspot.com/>
<http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/cu/2011/rftp.htm>
<https://www.monografias.com/docs/Las-Finanzas-De-Las-Cuentas-Por-Cobrar-FKS5Y2CBY>
<https://www.gerencie.com/rotacion-de-cartera.html>

Instances where selected sources appear:

14

FIRMA:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fanny Lorena Castañeda Vélez". The signature is fluid and cursive, with a large initial 'F'.

**LCDA. FANNY LORENA CASTAÑEDA VÉLEZ, MAI
TUTOR**

C.C.: 0916567407

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

Los estudiantes egresados **LÓPEZ MORAN JOHNNY EDUARDO** y **VIDAL TABARES ZULLY PAOLA**, declaramos bajo juramento, que la autoría del presente proyecto de investigación, **CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR Y SU INCIDENCIA EN LA LIQUIDEZ DE LAS COMPAÑIAS CONSTRUCTORAS**, corresponde totalmente al suscrito y nos responsabilizamos con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedemos nuestros derechos patrimoniales y de titularidad a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establece la normativa vigente.

Autores:



LÓPEZ MORÁN JOHNNY EDUARDO

C.I.: 092733759-2



VIDAL TABARES ZULLY PAOLA

C.I.:094092031-7

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación “**CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR Y SU INCIDENCIA EN LA LIQUIDEZ DE LAS COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS**”, designado por el Consejo Directivo de la Facultad de Administración de la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y analizado en todas sus partes el Proyecto de Investigación titulado: “**CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR Y SU INCIDENCIA EN LA LIQUIDEZ DE LAS COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS**”, presentado por los estudiantes **LÓPEZ MORAN JOHNNY EDUARDO** y **VIDAL TABARES ZULLY PAOLA** como requisito previo, para optar al Título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría – CPA, encontrándose apto para su sustentación.



Firma:

LCDA. FANNY LORENA CASTAÑEDA VÉLEZ, MAI

C.C.: 0916567407

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios ante todo por bendecirme cada día, a mis padres por ser pilares fundamentales en mi familia, por guiarnos a mí y mis hermanos a hacer el bien y por apoyarme a seguir adelante en mis estudios, a mi novia Zully Vidal como mi compañera, por todo su cariño y por su ayuda con los conocimientos aportados para concluir este trabajo, a los amigos que me acompañaron en esta carrera y a los profesores que han compartido sus conocimientos que han sido necesarios para estar hoy aquí y culminar esta etapa.

Johnny López Morán

Unas de las cualidades más grandes que tiene el ser humano es ser agradecido, por ello hago propicia esta oportunidad para expresar mi gratitud a: Dios, por haber derramado a largo de todo este camino muchas bendiciones y ser quien en situaciones de desesperación fuese mi fortaleza y mi tranquilidad.

A la bendición más grande en mi vida, mi familia, por el apoyo brindado durante todo este tiempo. A Johnny López, por el cariño, por el apoyo y por estar a mi lado durante esta etapa. A mis amigos más cercanos quiénes han estado para mí con su ayuda oportuna, de manera muy especial a Mons. Stanley Henriques y Jennifer Lavayen. A la Universidad Laica Vicente Rocafuerte y a sus maestros por el conocimiento brindado durante mi carrera profesional.

Zully Vidal Tabares

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mis padres por ser una fuente de inspiración para mí, por el amor que me han dado durante toda mi vida, por todo su apoyo que me han brindado y todos los buenos valores que me han enseñado y me han hecho ser un hombre de bien.

Johnny López Morán

Dedico este trabajo de manera muy especial a mi Madre, el ser más noble y quien me ha dado el amor más puro durante mi vida, por siempre estar conmigo, por extenderme sus brazos cuando lo he necesitado, por ser mi inspiración, mi impulso, mi soporte y por inculcarme valores que fueron también parte de este largo camino.

Zully Vidal Tabares

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I.....	2
1.1. Tema	2
1.2. Planteamiento del Problema	2
1.3. Formulación del Problema.....	3
1.4. Sistematización Del Problema	3
1.5. Objetivos de la Investigación.....	3
1.5.1. Objetivo General	3
1.5.2. Objetivos Específicos	3
1.6. Justificación de la Investigación	4
1.7. Delimitación o Alcance de la Investigación	4
1.8. Idea a defender.....	4
CAPITULO II	5
2.1. Antecedentes y giro del negocio	5
2.2. Bases Teóricas	6
2.2.1. Activo Exigible	6
2.2.1.1. Importancia del Activo Exigible	6
2.2.1.2. Objetivo del Activo Exigible	6
2.2.1.3. Clasificación del Activo Exigible	7
2.2.2. Cuentas por cobrar	7
2.2.2.1. Generación de las Cuentas por Cobrar.....	7
2.2.2.2. Objetivos de las Cuentas por cobrar	8
2.2.2.3. Administración de las Cuentas por cobrar	8
2.2.2.4. Tratamiento Contable y Financiero de las Cuentas por cobrar	8
2.2.2.5. Reglas de Presentación de las Cuentas por cobrar	9
2.2.2.6. Cuentas Incobrables	9

2.2.2.6.1.	Provisión de Cuentas Incobrables	9
2.2.2.6.2.	Cartera Vencida.....	10
2.2.2.6.3.	Morosidad de los Clientes.....	10
2.2.2.6.4.	Obligaciones Vencidas.....	10
2.2.2.6.4.1.	Gestión de Pagos	11
2.2.2.6.4.2.	Políticas de Pagos.....	11
2.2.3.	Pasivos.....	11
2.2.3.1.	Importancia	12
2.2.4.	Cuentas por pagar.....	12
2.2.4.1.	Generación de cuentas por pagar	12
2.2.4.2.	Objetivos de cuentas por pagar	13
2.2.4.3.	Administración.....	13
2.2.4.4.	Tratamiento Contable y Financiero de cuentas por pagar.....	13
2.2.4.5.	Reglas de Presentación de cuentas por pagar.....	13
2.2.5.	Estados Financieros.....	14
2.2.5.1.	Propósito de los Estados Financieros.....	14
2.2.6.	Análisis Financiero.....	15
2.2.6.1.	Riesgo de Liquidez.....	15
2.2.6.2.	Análisis Financiero empresarial.....	15
2.2.6.3.	Indicadores financieros	16
2.2.6.3.1.	Indicadores de liquidez	16
2.2.6.3.2.	Indicadores de Gestión.....	16
2.2.6.3.3.	Rotación de Cartera.....	17
2.2.6.3.4.	Rotación de Cuentas por Pagar	17
2.2.7.	Políticas de Crédito	17
2.2.7.1.	Gestión de Cobranza	18
2.3.	Marco Legal	18

2.4. Marco Conceptual.....	21
CAPITULO III.....	23
3.1. Diseño de la Investigación.....	23
3.2. Tipos de Investigación.....	23
3.2.1. Investigación Descriptiva.....	23
3.2.2. Investigación Documental.....	24
3.2.3. Investigación de Campo.....	24
3.3. Enfoque de la Investigación.....	24
3.4. Técnicas de Investigación.....	24
3.4.1. Entrevista.....	24
3.4.2. Revisión documental.....	25
3.5. Población y Muestra.....	25
3.6. Entrevistas y Análisis de los resultados.....	26
3.7. Análisis Documental.....	34
3.7.1. Estados Financieros comparativos de los periodos 2016 – 2017.....	43
3.7.2. Interpretación del Estado de Situación Financiera de la Constructora Trivisa Cía. Ltda. periodo 2017 – 2016.....	44
3.7.3. Interpretación del Estado de Resultado de la Constructora Trivisa Cía. Ltda. periodo 2017.....	47
3.7.4. Análisis e Interpretación de los Estados Financieros a través de los Indicadores Financieros.....	49
3.7.4.1. Indicadores Financieros de Liquidez.....	49
3.7.4.2. Indicadores de Solvencia.....	51
3.7.5. Análisis de la Cartera por Cobrar.....	56
3.7.6. Análisis de la Cartera Vencida.....	57
3.7.7. Análisis de las Obligaciones por Pagar.....	57
3.7.8. Análisis de las Obligaciones Vencidas.....	58
CAPITULO IV.....	59

4.1. Introducción	59
4.2. Esquema del informe técnico.....	59
4.3. Identificación y provisión de la cartera incobrable.....	60
4.4. Estado de Situación Financiera Corregido.....	61
4.5. Estrategias de cobro	63
4.5.1. Descuentos por pronto pago a través de refinanciamiento de la deuda a clientes en mora con Mayores montos de deuda.....	63
4.5.2. Facilidades de Pago a Clientes en mora de menores montos de deuda ..	64
4.5.3. Mejoramiento de la Gestión de Cuentas por Cobrar	65
4.6. Análisis de la liquidez aplicando nuevas estrategias	66
4.7. Mejoramiento de las Cuentas por pagar.....	69
Conclusiones	70
Recomendaciones.....	72
Bibliografía	73
Anexos	74

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Reglas de Presentación de las Cuentas por cobrar.....	9
Tabla 2: Reglas de Presentación de las Cuentas por Pagar.....	14
Tabla 3: Reconocimiento de los ingresos de los contratos de construcción Reconocimiento de los ingresos de los contratos de construcción	20
Tabla 4: Modificación del Contrato	20
Tabla 5: Información a Revelar.....	21
Tabla 6: Población de la compañía Constructora Trivisa	25
Tabla 7: Entrevista al Gerente Financiero.....	26
Tabla 8: Entrevista Al Contador	29
Tabla 9: Encuesta al Administrador de Obra	32
Tabla 10: Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017	34
Tabla 11: Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016	36
Tabla 12: Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2017	37
Tabla 13: Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2016.....	38
Tabla 14: Análisis Horizontal de Activos 2016 – 2017	38
Tabla 15: Análisis Horizontal de Pasivos	39
Tabla 16: Análisis Horizontal de Patrimonio.....	40
Tabla 17: Análisis Horizontal de Estado de Resultados	40
Tabla 18: Análisis Vertical de Activos	41
Tabla 19: Análisis Vertical de Pasivos.....	41
Tabla 20: Análisis Vertical de Patrimonio	42
Tabla 21: Análisis Vertical del Estado de Resultado 2017	42
Tabla 22: Análisis Vertical del Estado de Resultado 2016.....	43
Tabla 23: Estado de Situación Financiera Constructora Trivisa Cía. Ltda. 2016-2017	43
Tabla 24: Saldos de las cuentas por cobrar	45
Tabla 25: Saldos de las cuentas por pagar	45
Tabla 26: Estado de Situación Financiera Constructora Trivisa Cía. Ltda. 2016-2017	46
Tabla 27: Ingresos de actividades ordinarias	47
Tabla 28: Costos por Servicios de Construcción	48
Tabla 29: Costos por Venta de Bienes Inmuebles	48

Tabla 30: Gastos Administrativos	49
Tabla 31: Liquidez Corriente de Constructora Trivisa Cía. Ltda.....	49
Tabla 32: Capital de Trabajo de Constructora Trivisa Cía. Ltda.	50
Tabla 33: Solvencia de Constructora Trivisa Cía. Ltda.	51
Tabla 34: Endeudamiento del Activo de Constructora Trivisa Cía. Ltda.	51
Tabla 35: Endeudamiento del Patrimonio de Constructora Trivisa Cía. Ltda.	52
Tabla 36: Rotación de Cartera de Constructora Trivisa Cía. Ltda.	53
Tabla 37: Plazo Promedio de Cobro de Constructora Trivisa Cía. Ltda.....	54
Tabla 38: Rotación de Cuentas Por Pagar de Constructora Trivisa Cía. Ltda.	55
Tabla 39: Plazo Promedio de Pago de Constructora Trivisa Cía. Ltda.....	55
Tabla 40: Detalle de las cuentas por cobrar en base a la información obtenida de la constructora	60
Tabla 41: Asiento de Provisión de Cuentas Incobrables.....	61
Tabla 42: Estado de Situación Financiera de la Constructora Trivisa Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2017 - Corregido.....	61
Tabla 43: Detalle de Cuentas por Cobrar Actualizadas Compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.....	62
Tabla 44: Cuentas con montos elevados	63
Tabla 45: Escenario de aplicación de la Estrategia 1	64
Tabla 46: Escenario de aplicación de la Estrategia 2.....	65
Tabla 47: Estrategia de cobranza usando diferentes medios de comunicación	65
Tabla 48: Flujo Proyectado de Ingresos año 1	66
Tabla 49 Asiento de Provisión Descuento Otorgado a Clientes	67
Tabla 50 Flujo Proyectado de Ingresos año 2	68
Tabla 51 Asiento de Provisión Descuento Otorgado a Clientes	69

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Comparativo del Indicador de Liquidez.....	49
Figura 2: Comparativo Capital de Trabajo.....	50
Figura 3: Comparativo de Solvencia.....	51
Figura 4: Comparativo indicador de Endeudamiento del Activo.....	52
Figura 5: Comparativo Indicador de Endeudamiento del Patrimonio	53
Figura 6: Comparativo Indicador de Rotación de Cartera	53
Figura 7: Plazo Promedio de Cobro	54
Figura 8: Comparativo Indicador Rotación de Cuentas Por Pagar	55
Figura 9: Plazo promedio de Pago	56
Figura 10: Cuentas por Cobrar del año 2017	56
Figura 11: Cartera Vencida del Año 2017	57
Figura 12 Obligaciones Vencidas	57
Figura 13 Proveedores de Bienes	58
Figura 14 Proveedores de Servicio	58
Figura 15 Esquema del Informe Técnico	59

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 Tablas de Amortización de Pagos Clientes	74
Anexo 2 Tablas de Amortización de Pagos Clientes	75
Anexo 3 Tabla de Amortización Cliente.....	76
Anexo 4 Detalle Cuentas por Pagar Proveedores de Bienes.....	77
Anexo 5 Detalle Cuentas por Pagar Proveedores de Servicios.....	78

RESUMEN

Este trabajo de investigación está encaminado a evaluar las cuentas por cobrar y pagar, y como estas influyen en la liquidez de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda. Para ello se analizó la gestión que la compañía emplea para la recuperación de la cartera de crédito y los procedimientos de pago además se constató los saldos de estas cuentas con los estados financieros. Para el desarrollo de este trabajo se utilizó la investigación descriptiva, documental y de campo; se aplicó un cuestionario semiestructurado para realizar las entrevistas y se realizó la revisión documental respectiva de donde se pudo obtener datos de la gestión de la cartera de cobros y pagos y se pudo determinar una falta de liquidez de la compañía aun cuando su índice de liquidez muestra un resultado positivo. La compañía posee una cartera vencida elevada, la cual impide que esta tenga una buena liquidez y le permita tomar decisiones que apoyen en la gestión de sus proyectos. En el capítulo cuatro se presentan estrategias que la compañía puede adoptar para la recuperación de su cartera vencida y el mejoramiento de su gestión de cobro, así como también puede dar frente a las obligaciones a largo plazo que la compañía obtuvo para cancelar las cuentas que mantiene con sus proveedores de bienes y servicios.

Palabras Claves: Cuentas por cobrar, cuentas por pagar, liquidez, constructora.

INTRODUCCIÓN

En Ecuador, la actividad de la construcción, que había venido experimentando un incremento notable entre los años 2010 - 2014, sufrió una caída del 1,7 % en el año 2015, la cual se agudizó en los años sucesivos. Este deterioro obedece a diversos factores, como la Ley de Plusvalía promulgada en el año 2016 y recientemente derogada. A esto se suman otros factores externos, como el alto costo de los insumos y materiales de construcción, especialmente importados. No obstante, existen signos de recuperación para el sector, favorecidos por nuevos proyectos inmobiliarios anunciados por el gobierno, como el proyecto “Casa para todos”.

Paralelamente a estos factores externos, al interior de las compañías constructoras se observa también ciertas deficiencias de orden administrativo, que son recurrentes y que influyen en la liquidez de estas, de manera específica en la gestión de cobros a clientes y pagos a proveedores.

Para el presente proyecto de investigación se considerará el caso de la Constructora Trivisa Cía. Ltda., empresa a la que se realizará un estudio exhaustivo de sus estados financieros, a fin de analizar el impacto de las cuentas por cobrar y pagar y su incidencia en la liquidez en esta compañía.

Con la finalidad de obtener información fehaciente de la situación financiera de la constructora, se utilizarán diversas técnicas y métodos de investigación además de la aplicación de instrumentos de recolección y levantamiento de información, con el objetivo de tener una visión más clara de los comportamientos económicos que conciernen a la gestión de estas cuentas por cobrar y pagar.

Una vez realizado el estudio a los activos y pasivos exigibles se presentará un informe técnico a través de una guía estructurada donde se expondrá la situación de la empresa y se darán las pautas de las nuevas políticas que esta podrá implementar a fin de dar solución a la referida problemática, alcanzado una administración financiera eficiente que le permitirá a esta constructora volver a posicionarse en el mercado, incrementando a mediano y largo plazo sus índices de liquidez.

CAPITULO I

Diseño de la Investigación

1.1. Tema

Cuentas por Cobrar y Pagar y su Incidencia en la Liquidez de las Compañías Constructoras.

1.2. Planteamiento del Problema

Una de las deficiencias recurrentes en las compañías Constructoras es la falta de un criterio unificado al momento de establecer las políticas empresariales, esto puede influir en la liquidez de estas al no establecer políticas de cobros, pagos o elaboración de los Flujos de Efectivo. Dando como resultado una liquidez baja o decreciente.

Para las Compañías Constructoras es indispensable que exista un alto nivel de liquidez debido a que sus actividades requieren de un flujo constante de recursos para costear los gastos de adquisición de materiales, contratación de maquinaria, así como el pago de nómina. Lo cual no ocurre cuando no se cuenta con una planificación estratégica que permita definir los mecanismos de pagos.

Paralelamente, en el mismo rango de importancia está la correcta definición de las políticas de cobros, de modo que los ingresos que se obtengan por las obras realizadas sean aprovechados de manera óptima tanto para la reinversión como para el crecimiento del capital.

Constructora Trivisa Cía. Ltda., es una empresa ecuatoriana ubicada en la Vía a Samborondón, dedicada a la construcción de obras civiles y comprometida con la calidad de su trabajo debido al reconocimiento por parte de sus clientes desde el inicio de sus actividades en el año 1985. Entre sus principales proyectos a lo largo de su trayectoria tenemos: La construcción de 120 villas en la Ciudadela Guayacanes, 67 villas en la Urbanización Villa Club, 28 villas en la Urbanización La Joya, la

construcción de la Escuela Manuela Cañizares, Condominio Génesis en la Ciudadela Kennedy Norte, la construcción del edificio matriz del Banco Financorp.

1.3. Formulación del Problema

¿Cómo inciden las cuentas por cobrar y pagar en la liquidez en la Constructora Trivisa Cía. Ltda.?

1.4. Sistematización Del Problema

- ¿Cuáles son las políticas y procedimientos que aplica la Constructora Trivisa Cía. Ltda. a las cuentas por cobrar y pagar?
- ¿Cómo afecta la cartera vencida en la liquidez de la Constructora Trivisa Cía. Ltda.?
- ¿Cómo afecta las obligaciones vencidas en la liquidez de la Constructora Trivisa Cía. Ltda.?

1.5. Objetivos de la Investigación

1.5.1. Objetivo General

- Analizar el impacto de las cuentas por cobrar y pagar en la liquidez de la Constructora Trivisa Cía. Ltda.

1.5.2. Objetivos Específicos

- Identificar las políticas y procedimientos que aplica Constructora Trivisa Cía. Ltda. a las cuentas por cobrar y pagar.
- Evaluar el efecto de la cartera vencida y las obligaciones vencidas en la liquidez de la Constructora Trivisa Cía. Ltda.
- Determinar la incidencia de las cuentas por cobrar y pagar en la liquidez de la Constructora Trivisa Cía. Ltda.

1.6. Justificación de la Investigación

El objetivo fundamental de este trabajo de investigación es el análisis financiero de las cuentas por cobrar y pagar de la Constructora Trivisa Cía. Ltda., y cómo la administración de estas incide en su liquidez.

Este proyecto investigativo se constituirá en un valioso aporte para las compañías que forman parte del campo de la construcción, brindándoles nuevos criterios en la gestión de las cuentas por cobrar y pagar, dichas herramientas podrían fortalecer y reactivar su economía, de modo que puedan afrontar con mayores posibilidades de éxito tanto las falencias internas como los embates externos que pudieran afectarles a futuro.

1.7. Delimitación o Alcance de la Investigación

Campo: Privado

Área: Financiera

Actividad: Servicios

Sector: Construcción

Tema: Cuentas por cobrar y pagar y su incidencia en la liquidez de las Compañías Constructoras.

Intervalo de Tiempo: Periodo 2016- 2017

1.8. Idea a defender

La implementación de la correcta gestión de las cuentas por cobrar y pagar permitirá alcanzar un estándar óptimo de liquidez, para poder cumplir con sus proyectos actuales y futuros.

CAPITULO II

Marco Teórico

2.1. Antecedentes y giro del negocio

La Constructora Trivisa Cía. Ltda., inició sus operaciones en el año 1985, fundada por el Ing. Marcelo Muñoz Scaldaferrí, como una empresa dedicada a la construcción y comercialización de proyectos urbanísticos e inmobiliarios, basados en la innovación y calidad.

Desde su creación ha desarrollado y ejecutado obras para los sectores residenciales como urbanizaciones y edificios habitacionales, así como proyectos de tipo comercial y educacional.

La calidad de las obras ejecutadas, le merecieron el reconocimiento y preferencia de sus clientes, lo cual le permitió alcanzar un crecimiento considerable de sus activos y patrimonio líquido hasta el año 2014.

Sin embargo, desde el 2015, la contracción del sector de la construcción incidió en la crisis financiera que actualmente reporta la Constructora Trivisa Cía. Ltda. Así observamos que el ramo sufrió una reducción en cuanto a la contratación de mano de obra y al volumen de obras, y estos resultados negativos se mantuvieron con tendencia al alza, hasta el 2017.

Paralelamente, a este shock externo, desde el año 2015, la compañía empieza a reportar decrecimiento en sus ingresos, situación que se agudizó en el 2016. En estos períodos los importes por concepto de pagos de los clientes fueron inferiores a lo proyectado por lo que se pudo identificar una cartera vencida y con morosidad, debido a la reducción de contratos, lo cual no permitió a la compañía realizar nuevas inversiones, sufriendo un estancamiento que continúa arrastrando hasta la fecha.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Activo Exigible

Es el activo que la empresa tiene como un activo semi líquido, mediante documentos, cuentas por cobrar que pasara al grupo de activo disponible una vez que se cobre la deuda.

Comprende valores que se convertirán en dinero en breve plazo y créditos que no producen directamente rendimientos, sino que entraron o se establecieron en virtud de las transacciones mercantiles. Estos son: documentos por cobrar, clientes, cuentas personales, clientes por ventas en abonos a corto plazo, remesas en camino, intereses devengados no cobrados, exhibiciones decretados, acciones, abonos, etc. (Blas Jiménez, 2014, p. 36)

2.2.1.1. Importancia del Activo Exigible

La importancia de este activo radica en el cobro oportuno al cliente y a la política de cobro que la empresa haya realizado para que dicho activo tenga una buena rotación, es imprescindible recalcar que la empresa no debe tener más del 50% de sus ventas a crédito.

Al estar vinculados con las cuentas por cobrar, los activos exigibles son de vital importancia para la recuperación de los valores que terceros adeudan a la empresa, ya que comprenden valores que fueron establecidos en virtud de transacción mercantil. (Meza Vargas, 2011, p. 47)

2.2.1.2. Objetivo del Activo Exigible

De acuerdo con la naturaleza de las cuentas que conforman el activo exigible el objetivo que cumple es establecer el periodo de recuperación de la cartera de créditos concedidos con la finalidad de obtener liquidez al corto plazo de tal forma que se cumpla el ciclo de producción es decir se recupere la inversión realizada más el margen de contribución establecido por la empresa.

Para (De Jaime Eslava, 2011) los objetivos principales del activo exigibles son: lograr un mayor nivel de ventas de la entidad, maximizar la liquidez de la empresa dado que se procura que las cuentas que lo generaron sean canceladas al

corto plazo y diseñar controles internos como procedimientos de otorgamiento de créditos.

2.2.1.3. Clasificación del Activo Exigible

Los activos exigibles pueden ser ordinarios y extraordinarios de acuerdo con (Fierro Martínez Á. , 2011) considerándose dentro de este grupo, a las letras de cambios o pagarés y al producto de operaciones crediticias.

2.2.2. Cuentas por cobrar

Pertenecen al grupo de activos realizable, representan la adquisición que tiene la empresa debido al giro del negocio, en la cual se concede días de crédito a los clientes de esta, su liquidez se verá afectada de acuerdo con las políticas de cobro que la empresa posea, y la rotación de su cartera de clientes.

Las cuentas por cobrar consisten en el crédito que una compañía otorga a sus clientes en la venta de bienes y servicios. Son una modalidad de financiamiento a corto plazo que se les entrega a los clientes. Estas cuentas pueden tomar la figura de crédito comercial, el cual se refiere al crédito que la compañía les da a otras compañías, o bien, de crédito de consumo, el cual es el crédito que la compañía le extiende a los consumidores finales. (Córdoba Padilla, 2016, p. 45)

2.2.2.1. Generación de las Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se generan mediante las ventas a crédito que la empresa tuviere dentro de un periodo, dichas cuentas siempre se evaluarán por los diferentes ratios financieros para medir la estabilidad de las cuentas, para así no tener un riesgo de liquidez latente en la empresa.

Las cuentas por cobrar de origen comercial son de naturaleza débito, porque aumentan con un registro al débito y disminuyen con un registro al crédito, el saldo representa el derecho de la empresa para exigir o ejecutar el cobro. (Fierro Martínez & Fierro Celis, 2015, p. 91)

2.2.2.2. Objetivos de las Cuentas por cobrar

El principal objetivo de las cuentas por cobrar es el favorecer las ventas y adherir clientes a la entidad, esto es porque se tiende a considerarlas como un medio para vender productos y así lograr superar la competencia a través del compromiso de facilitar créditos como parte de los servicios que posee para favorecer a sus clientes. (Rubio Dominguez , 2011, p. 37)

Toda organización en la actualidad trabaja bajo un sistema de ventas a crédito el mismo que genera las denominadas cuentas por cobrar, esta modalidad ha permitido que las empresas logren captar un mayor número de clientes dada sus políticas de crédito.

2.2.2.3. Administración de las Cuentas por cobrar

Se basa en el buen manejo que se pueda obtener de las ventas a crédito, para ello es necesario que la empresa tenga dentro de su control interno, las políticas necesarias de cobro y los días de plazo máximos, en el cual dicho activo exigible se realizará disponible y beneficioso para la empresa incrementando la liquidez de esta.

Una actividad fundamental es la prevención, a través del conocimiento mejor de los clientes, y teniendo cuidado especial en el otorgamiento de créditos, para que la administración de la cobranza sea eficiente. (Morales Castro & Morales Castro, 2014, p. 145)

2.2.2.4. Tratamiento Contable y Financiero de las Cuentas por cobrar

El tratamiento de las cuentas por cobrar, son mediante los análisis de cartera, y la evaluación de los clientes mediante el historial crediticio, como también al personal de cobro, el cual buscará un retorno de la cartera antes del vencimiento de esta, para así obtener mejores resultados.

El análisis financiero se hace desde el punto de vista de la eficiencia en el manejo del recurso invertido en cuentas por cobrar y desde el punto de vista de la evaluación de gestión de cobro; también cumple la función de evaluar la política contable al respecto, si esta es coherente los indicadores darán los mismos resultados, sobre los cuales se tomarán los correctivos que sean necesarios cuando se desvían de la política contable de cartera. (Fierro Martínez & Fierro Celis, 2015, p. 52)

2.2.2.5. Reglas de Presentación de las Cuentas por cobrar

En la tabla 1 se exponen las reglas de presentación de las cuentas por cobrar expuesta por (Díaz Mondragón & Vázquez Carrillo , 2013):

Tabla 1:

Reglas de Presentación de las Cuentas por cobrar

Clasificación	Origen
○ De exigencia inmediata	○ A cargo de clientes
○ De corto plazo	○ A cargo de otros deudores
○ De largo plazo	

Fuente: Normas internacionales de información financiera (NIIF-IFRS): Principios y ejercicios avanzados de Contabilidad Global. Díaz Mondragón.; Vázquez Carrillo. (2013)

2.2.2.6. Cuentas Incobrables

Son las cuentas vencidas que tienen más de un año dentro de la compañía y no se ha podido obtener el regreso de los recursos, por varios factores, como morosidad de los clientes, mala gestión de cobro, trámites legales, entre otros.

Las ventas a crédito involucran riesgos e incertidumbre, ya que algunos deudores se retrasan en forma considerable en el pago de sus facturas a crédito y otro, en definitiva, no pagan. Siempre existirá la posibilidad de mantener cuentas cuyo sea considerado imposible. (Córdoba Padilla, 2016, p. 52)

2.2.2.6.1. Provisión de Cuentas Incobrables

La provisión de las cuentas incobrables según las Normas Internacionales de Contabilidad es el 1% del total de cuentas cobrar, dicho cálculo se lo realiza como un plan de contingencia a la cartera ya vencida, después de 5 años se da de baja las cuentas incobrables luego de que se haya efectuado las gestiones pertinentes para su cobro.

Es el reconocimiento de las deudas de difícil cobro, aquellas que se consideran irre recuperables o que no será posible su recuperación; por los tanto, se constituyen en un gasto para la empresa y entrará a disminuir la utilidad de esta en el período. La contabilización de la provisión y un crédito a la cuenta provisión del activo. (Baena Toro , Análisis financiero, 2014, p. 36)

2.2.2.6.2. Cartera Vencida

Es una de las desventajas que sufren las empresas comúnmente, debido a la falta de liquidez de esta o a la falta de gestión del control interno con la cual se realizan las políticas de cobro y pago, en el cual se dan los plazos máximos que se deben respetar tanto para los clientes como para los proveedores. Tener una cartera vencida de más del 50% es un punto en el cual la compañía deberá tomar decisiones a corto plazo para no sufrir una baja de liquidez.

Cuando la cuenta se ha tornado de difícil recaudo por vencimiento de los términos concedidos se recurre al cobro persuasivo mediante cartas de recordación de la obligación o al cobro judicial mediante abogado que instaure la demanda judicial y posteriormente ejecute los embargos a que haya lugar, según la solvencia del cliente. (Fierro Martínez & Fierro Celis, 2015, p. 58)

2.2.2.6.3. Morosidad de los Clientes

Implica el retraso en el pago de los clientes por las obligaciones que mantienen con la compañía que sobrepasaron su periodo de vencimiento.

La morosidad de los clientes supone el impago de sus obligaciones en tiempo y forma. Tendrán la consideración de dudosos todos aquellos créditos que, habiendo llegado el momento de su vencimiento, no se hayan liquidado. Cuando la situación de mora es irreversible, se considerará como pérdida. (Pérez, González, & Bustar Manso , 2014, p. 131)

2.2.2.6.4. Obligaciones Vencidas

Se entiende por obligación vencida aquella cuenta por cobrar a clientes que se encuentra impaga incumpliendo con la fecha de pago establecida al momento de recibir el crédito por parte de la empresa.

2.2.2.6.4.1. Gestión de Pagos

Es la administración del dinero sobre las obligaciones que mantiene la compañía en un corto o largo plazo, mediante la fluctuación del efectivo proveniente de la renta que la empresa obtenga por el giro del negocio y que junto con las políticas de pagos busca la optimización de la liquidez.

La gestión de pagos más eficiente no es aquella que procura por cualquier medio retrasar todo lo posible dichos pagos, sino la que consigue de los proveedores las condiciones más favorables, cumpliendo estrictamente las obligaciones contraídas, y, cuando surjan problemas que comprometan dicho cumplimiento, procurando el menor quebrando posible para el acreedor (aviso sin demora, renegociación). (Valls Pinós, 2012, p. 193)

2.2.2.6.4.2. Políticas de Pagos

Las políticas de pagos deben ser establecidas en las políticas internas de la empresa estas pueden ser: de contado al momento de realizar la venta, pago a crédito es decir se establece un tiempo para que el cliente cancela el valor de la factura.

2.2.3. Pasivos

Son todas las obligaciones que tiene la empresa en el corto y largo plazo. Los pasivos nos sirven para el apalancamiento financiero de la compañía, mediante el cual obtenemos un crédito, por medio del cual obtenemos un beneficio y utilizar nuestra liquidez para que siga generando dinero, en el lapso que se venzan las obligaciones.

Los pasivos son la fuente de financiamiento de una empresa o proyecto de inversión. Estos generan un costo de oportunidad o tasa de interés por el uso de capital, el cual se recupera con el desarrollo eficiente del objetivo social y se genera un excedente para distribuir como beneficios a sus dueños. (Fierro Martínez, Ángel María ; Fierro Celis, Fernando Adolfo ; Fierro Celis , Francly Milena, 2016, p. 89)

2.2.3.1. Importancia

Los pasivos al igual que los activos son considerados de gran importancia para la empresa debido a su beneficio de ser uno de los apalancamientos en el cual la empresa puede obtener rentabilidad y liquidez.

La primera idea del pasivo debe estar relacionada con las oportunidades que existen en el mercado financiero o valores (los inversionistas extranjeros) para llevar a cabo los negocios, o mediante la disponibilidad que tienen las personas o dueños del negocio que están dispuestas a invertir. (Fierro Martínez, Ángel María ; Fierro Celis, Fernando Adolfo ; Fierro Celis , Francy Milena, 2016, p. 90)

2.2.4. Cuentas por pagar

Pertenece al grupo de pasivos exigibles, por el cual representa la deuda que posee la empresa con sus acreedores debido a bienes o servicios que han obtenido. Su análisis se basa a la rotación de cartera y al flujo que las políticas internas que se tuvieren, en este caso entre mayor se tuviere en dicha cuenta, más rentabilidad se necesitaría para saldar la deuda.

Las cuentas por pagar son la fuente principal de financiamiento a corto plazo sin garantía para las empresas de negocios. Se derivan de transacciones en las que se adquiere una mercancía, pero no se firma ningún documento formal que estipule la responsabilidad del comprador ante el vendedor. De hecho, el comprador acuerda pagar al proveedor el monto requerido según las condiciones de crédito establecidas normalmente en la factura. (Gitman & Zutter, 2013, p. 583)

2.2.4.1. Generación de cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se generan cuando la empresa es sujeta de crédito y accede a uno de ellos a través de la compra de materia prima e insumos para la producción siendo la cuenta por pagar más conocida proveedores que es donde se registran los valores por los créditos obtenidos en el ciclo de operación de la empresa.

2.2.4.2. Objetivos de cuentas por pagar

La finalidad de contar con una línea de crédito es poder realizar el proceso productivo sin tener que realizar desembolsos de dinero de forma inmediata o anticipada, al tener un tiempo de 30 a 45 días para cancelar los valores por concepto de compra la empresa contará en este periodo con productos terminados disponible para la venta lo que generará a su vez el retorno de la inversión y a permitirá cubrir las deudas al corto plazo.

2.2.4.3. Administración

La administración de las cuentas por pagar se maneja de forma conjunta con la gestión de cobranza, buscando incrementar la rotación de la cartera, para obtener una liquidez que permita cumplir con la deuda a corto o largo plazo.

La gestión de la cartera (deudores clientes) debe ser política de la empresa. Para el aprovechamiento de los recursos, la rotación de la cartera debe ser más rápida de las cuentas por pagar (proveedores) o al menos igual, siempre y cuando para este caso la empresa evite o disminuya el riesgo de liquidez. (Baena Toro , Análisis financiero, 2014, p. 159)

2.2.4.4. Tratamiento Contable y Financiero de cuentas por pagar

El tratamiento de las cuentas por pagar se realiza a través del análisis de lista de proveedores, y la evaluación de los pagos realizados, y el análisis financiero de la rotación de cuentas por pagar.

2.2.4.5. Reglas de Presentación de cuentas por pagar

En la tabla 2 se exponen las reglas de presentación de las cuentas por pagar expuesta por (Díaz Mondragón & Vázquez Carrillo , 2013):

Tabla 2:
Reglas de Presentación de las Cuentas por Pagar

Clasificación

- De exigencia inmediata
- De corto plazo
- De largo plazo

Fuente: Normas internacionales de información financiera (NIIF-IFRS): Principios y ejercicios avanzados de Contabilidad Global. Díaz Mondragón.; Vázquez Carrillo. (2013)

2.2.5. Estados Financieros

Son informes que contienen la situación financiera y económica de la empresa, mediante el uso de la contabilidad como base de la valoración y sustento de esta. Según las NIIF las clasifica en Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado, Estado de Cambio de Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo, Notas Explicativas.

Los estados financieros representan el producto terminado del proceso contable y son los documentos por medio de los cuales se presenta la información financiera. Es decir, son la representación estructurada de la situación y evolución financiera de una entidad a una fecha determinada o por un periodo determinado. (Caballero, 2014, p. 16)

2.2.5.1. Propósito de los Estados Financieros

Proveen a la gerencia de las compañías información sobre la situación económica de estas, permitiéndoles tomar decisiones sobre las operaciones a futuro.

Su propósito general es proveer información de una entidad acerca de la posición financiera, del resultado de sus operaciones y los cambios en su capital contable o patrimonio contable y en sus recursos o fuentes, que son útiles al usuario general en el proceso de la toma de decisiones económicas. (Fuentes, R., 2017, p. 23)

2.2.6. Análisis Financiero

Para un correcto análisis financiero es importante conocer cómo se encuentra en la actualidad el ramo de la construcción, y demás mercados relacionados; para así poder tomar la mejor decisión al momento de realizar o no una inversión.

El análisis financiero es una herramienta que permite realizar comparaciones relativas de distintos negocios y facilitar la toma de decisiones de inversión, financiación, planes de acción, control de operaciones y reparto de dividendo, entre otros. (Cordova, M., 2014, p. 117)

2.2.6.1. Riesgo de Liquidez

Como un indicador de la parte financiera de la empresa, el riesgo de perder liquidez se deberá a la mala gestión de toma de decisiones, mal manejo del flujo de efectivo y descontrol en las políticas de cobro y pago, para ello se debe tener en cuenta que ciclo de efectivo, y el análisis de las carteras de cuentas por cobrar y por pagar.

Se refiere a la probabilidad de que la entidad no pueda satisfacer la totalidad de peticiones de liquidez ante una inesperada masiva de fondos por parte de los depositantes, o bien que atravesase dificultades temporales para hacer frente a sus compromisos de pago vencido como la consecuencia de la incapacidad para deshacer posiciones (riesgo de liquidez de mercado), o porque obtenga financiación bajo condiciones gravosas (riesgo de liquidez de financiación). (Ruza & Curbera , 2013, p. 72)

2.2.6.2. Análisis Financiero empresarial

Esta herramienta financiera nos permite analizar la situación económica de las compañías a través de sus estados financieros, con la finalidad de determinar si la gestión operativa ha tomado correctamente las decisiones y si los resultados obtenidos han sido los esperados con base en las inversiones trazadas.

Es el análisis financiero que se requiere como empresarios o gestores, como clientes o proveedores de cualquiera empresa. Este análisis nos permite tomar decisiones relativas a la estructura patrimonial de la empresa, para corregir posibles desequilibrios presentes o futuros, adoptar decisiones de inversión y

financiación, decisiones de gestión diaria que mejoren el desarrollo de la empresa. (Padilla, 2014, p. 118)

2.2.6.3. Indicadores financieros

Son aquellos métodos de cálculos mediante la cual se lleva al análisis de una muestra representativa de los estados financieros de la empresa, dando como resultado la interpretación de dichos datos para una óptima toma de decisiones.

Son los que incluye métodos de cálculo e interpretación de las razones financieras para analizar y supervisar el desempeño de la empresa. Las entradas básicas para el análisis de las razones son el estado de pérdidas y ganancias y el balance general de la empresa. (Gitman & Zutter, 2012, p. 61)

2.2.6.3.1. Indicadores de liquidez

Permiten a la compañía determinar si cuentan con la capacidad o dificultad de convertir los activos necesarios en efectivo para cubrir su deuda a corto plazo, son indispensables en el análisis financiero, ya que gracias a estos indicadores podemos visualizar si la empresa cuenta con los recursos monetarios para seguir operando.

Estos indicadores surgen de la necesidad de medir la capacidad que tienen las empresas para cancelar sus obligaciones de corto plazo. Sirven para establecer la facilidad o dificultad que presenta una compañía para pagar sus pasivos corrientes al convertir a efectivo sus activos corrientes. Se trata de determinar qué pasaría si a la empresa se le exigiera el pago inmediato de todas sus obligaciones en el lapso menor a un año. De esta forma, los índices de liquidez aplicados en un momento determinado evalúan a la empresa desde el punto de vista del pago inmediato de sus acreencias corrientes en caso excepcional. Fuente: Superintendencia de Compañías, valores y Seguros. (Fierro, Á.; Fierro, F.; Fierro, M., 2016, p. 109)

2.2.6.3.2. Indicadores de Gestión

Permiten a la compañía medir el tiempo en que se recupera la cartera, así también el tiempo en que la compañía cumple con sus obligaciones.

Estos indicadores tienen por objetivo medir la eficiencia con la cual las empresas utilizan sus recursos. De esta forma, miden el nivel de rotación de

los componentes del activo; el grado de recuperación de los créditos y del pago de las obligaciones; la eficiencia con la cual una empresa utiliza sus activos según la velocidad de recuperación de los valores aplicados en ellos y el peso de diversos gastos de la firma en relación con los ingresos generados por ventas. Fuente: Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. (Baena Toro, Humberto Ramirez, & Hoyos Walteros, Guía temática financiera, 2014, p. 121)

2.2.6.3.3. Rotación de Cartera

La rotación de cartera es uno de los indicadores financieros de gestión que permitirá tener el control del tiempo en el que las cuentas por cobrar se conviertan en efectivo.

Este indicador permite mantener una estricta y constante vigilancia a la política de crédito y cobranzas. Se espera que el saldo en cuentas por cobrar no supere el volumen de ventas, pues esta práctica significará una congelación total de fondos en este tipo de activo, con lo cual se le estaría restando a la empresa capacidad de pago y pérdida de poder adquisitivo. (Córdoba, M, 2014, p.122)

2.2.6.3.4. Rotación de Cuentas por Pagar

Este indicador es una herramienta que nos permite analizar el tiempo en que las compañías logran pagar sus obligaciones a corto plazo.

El índice de rotación de cuentas por pagar o accounts payable turnover ratio en inglés, es usada para medir la liquidez en el corto plazo que se utiliza para medir la velocidad en que una entidad paga a sus proveedores. Las cuentas por pagar se pueden encontrar en el balance general en la sección de pasivos. Usualmente son pasivos a corto plazo ya que se deben pagar en un plazo menor a 12 meses. (Córdoba, M, 2014, p.124)

2.2.7. Políticas de Crédito

Dicha política ayuda a la empresa a obtener un apalancamiento financiero positivo o negativo, esto dependerá de que la compañía analice por medio del área de auditoría el buen manejo del control interno, dado que dicha política cuando se utiliza de una manera negativa tiene consecuencias desalentadoras al término del periodo.

Las políticas de administración de créditos implican un equilibrio entre el riesgo y la rentabilidad, o sea, se debe considerar hasta qué punto la extensión de condiciones de crédito a clientes marginales compromete los fondos y pone en peligro la propia capacidad de pagar sus cuentas, en tanto facilita más la venta de los productos y mejora los resultados. (Baena Toro , Análisis financiero, 2014, p. 263)

2.2.7.1. Gestión de Cobranza

Implica que las compañías apliquen políticas eficientes que les permitan recuperar los valores pendientes de cobro a sus clientes de forma oportuna, para que estas no pierdan liquidez y puedan cubrir sus obligaciones.

La marcha de la economía y su reflejo en variables como la liquidez del entorno, las tasas de interés, las legislaciones y las acciones tomadas por el gobierno; el comportamiento del mercado, como son las reacciones de la competencia, el perfil del cliente, los productores existentes, los proveedores de materia prima; la empresa en la relación con las herramientas que usa para lograr una cobranza eficiente, el perfil y la capacitación de su personal para las actividades de cobranza, las estrategias implantadas por la empresa para lograr esta cobranza, entre otros. (Morales Castro & Morales Castro, 2014, p. 145)

2.3. Marco Legal

Ingresos de Fuente Ecuatoriana

Los ingresos por contratos de construcción están considerados en el artículo 28 de la LORTI:

Art. 28.- Ingresos por contratos de construcción. Los contribuyentes que obtengan ingresos por contratos de construcción liquidarán el impuesto en base a los resultados que arroje su contabilidad en aplicación de las normas contables correspondientes.

Cuando los contribuyentes no se encuentren obligados a llevar contabilidad o, siendo obligados, la misma no se ajuste a las disposiciones técnicas contables, legales y reglamentarias, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar, se presumirá que la base imponible es igual al 15% del total del contrato.

Los honorarios que perciban las personas naturales, por dirección técnica o administración, constituyen ingresos de servicios profesionales y, por lo tanto, no están sujetos a las normas de este artículo.

En las compañías constructoras, debido a que los contratos de construcción son para una obra en específica, los trabajadores son contratados bajo la modalidad de contratos por obra cierta, de acuerdo con el artículo 16 del código de trabajo.

Art. 16.- Contratos por obra cierta, por tarea y a destajo. El contrato es por obra cierta, cuando el trabajador toma a su cargo la ejecución de una labor determinada por una remuneración que comprende la totalidad de esta, sin tomar en consideración el tiempo que se invierta en ejecutarla.

El 20 de abril del 2015 se publicó mediante Registro Oficial N 483 la **LEY ORGANICA PARA LA JUSTICIA LABORAL Y RECONOCIMIENTO DEL TRABAJO EN EL HOGAR**. Donde se añade un numeral a continuación del artículo mencionado anteriormente, que regula la contratación continua de los trabajadores contratados mediante el contrato por obra cierta.

Art. 16.1.- Del contrato por obra o servicio determinado dentro del giro del negocio. En los contratos por obra o servicios determinados dentro del giro del negocio, una vez concluida la labor o actividad para la cual fue contratado el trabajador, terminará la relación de trabajo, siendo procedente el pago de la bonificación por desahucio conforme lo establecido en el artículo 185 del mismo. Para la ejecución de nuevas obras o servicios, el empleador tendrá la obligación de contratar nuevamente a los trabajadores que hayan prestado sus servicios en la ejecución de obras o servicios anteriores bajo este tipo de contrato, hasta por el número de puestos de trabajo que requiera la nueva obra o servicio, siendo facultad del empleador escoger a los trabajadores que él considere. Respecto a los trabajadores que no pudieron ser llamados a la nueva obra o servicio, esto no implica que se termine la obligación de llamarlos para siguientes proyectos en los cuales exista la necesidad del número de plazas de trabajo.

Norma Internacional de Información Financiera 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes VS Norma Internacional de Contabilidad 11: Contratos de Construcción

Tabla 3:
Reconocimiento de los ingresos de los contratos de construcción

Criterio	NIIF 15 31-33 B17, B18	NIC 11 22-30
Punto de reconocimiento	Traspaso de control de los bienes y servicio	Cuando el resultado se puede medir con fiabilidad
Forma de satisfacer las obligaciones	A lo largo del tiempo	En el grado de avance del contrato
	En un tiempo determinado	
Métodos para medir el progreso	Métodos de producto: proporción de las obligaciones satisfechas sobre las totales	Proporción de los costos incurridos sobre el total
	Métodos de recursos: proporción de los recursos empleados sobre el total	Inspección de los trabajos ejecutados
		Proporción del trabajo ejecutado
	Soluciones prácticas adoptadas y justificación de estas	

Fuente: Relación entre La NIIF 15 Y NIC 11 Aplicación En Los Estados Financieros. Pacheco Ortega, Paola. (2018)

Tabla 4:
Modificación del Contrato

Criterio	NIIF 15 18 – 21	NIC 11 13 y 14
Alcance	El término modificación comprende cualquier cambio en el alcance o en el precio (ambos) de un contrato.	Define y regula de forma separada las modificaciones y las reclamaciones
Incertidumbre sobre el reconocimiento	Menor incertidumbre	Más incertidumbre
	Exige a las partes la aprobación de la modificación	Somete el reconocimiento a un criterio de probabilidad en la aprobación de la modificación o reclamación
	Un contrato separado	No se pronuncia al respecto
Forma de reconocimiento	Rescisión del existente y creación de uno nuevo	Se puede interpretar que la misma forma que el contrato original.
	Una parte del ya existente	
	Una combinación	
	Soluciones prácticas adoptadas y justificación de estas	

Fuente: Relación entre La NIIF 15 Y NIC 11 Aplicación En Los Estados Financieros. Pacheco Ortega, Paola (2018)

Tabla 5:
Información a Revelar

Criterio	NIIF 15	NIC 11
Objetivos	Información suficiente que permita a los usuarios de los estados financieros comprender la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias.	Los genéricos de la NIC 1 sobre la presentación de los Estados Financieros
Tipo de información	Cuantitativa y Cualitativa	Cuantitativa
Grado de detalle	Alto grado de detalle siempre que no se enmascare información relevante	Menor detalle
Información cuantitativa	Agregados y desagregados, incluyendo la deriva de aplicar las NIIF 8 Segmentos de operaciones	Agregados del período y de cada contrato.
	Ingresos y gastos: incluida la pérdida por el deterioro reconocida sobre las cuentas a cobrar u otros activos del contrato.	Ingresos, gastos, anticipos, retenciones, activos y pasivos.
	Saldos del contrato: incluyendo una explicación cualitativa sobre los distintos aspectos tales como juicios significativos en la aplicación de la norma (métodos empleados para reconocer los ingresos y justificación de su elección, estimación del precio de la transacción incluido el método de estimación de la parte variable, modificaciones de los contratos, etc.)	Pasivos contingentes.
	Soluciones prácticas adoptadas y justificación de estas	

Fuente: Relación entre La NIIF 15 Y NIC 11 Aplicación En Los Estados Financieros. Pacheco Ortega, Paola. (2018)

2.4. Marco Conceptual

- **Flujo de Efectivo:** Es la diferencia entre las entradas y las salidas del efectivo en un determinado tiempo.
- **Deuda a corto plazo:** Valores que tiene la compañía por pagar en un tiempo menor a un año.

- **Cartera Vencida:** Corresponde a los valores que no han sido pagados por los clientes a la fecha de vencimiento.

- **Obligaciones Vencidas:** Corresponde a los valores que no han sido pagados a los proveedores de bienes y servicios a la fecha de vencimiento.

- **Cartera Castigada:** Son valores que se estiman que no serán cancelados por los clientes y se lo considera como un gasto para la compañía.

- **Rentabilidad:** Es la utilidad que obtiene la empresa debido al manejo de los ingresos y costos que ha generado, tomando el factor riesgo como consideración en la administración del capital de trabajo para su análisis, mide la probabilidad que tiene la empresa de que no cuente con la capacidad de pagar sus deudas al vencimiento de estas.

CAPITULO III

Metodología de la Investigación

3.1. Diseño de la Investigación

Para el presente trabajo de titulación se empleó la metodología de la investigación basada en un enfoque cualitativo de forma que permitió contextualizar la problemática de estudio con relación al impacto financiero que representan las cuentas por cobrar y pagar en la Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Con el objeto de evaluar e identificar las políticas y los procedimientos que la compañía viene aplicando a los procesos financieros se realizó un análisis documental que permitió identificar omisiones y errores en los estatutos internos de la empresa.

3.2. Tipos de Investigación

Durante el proceso investigativo se emplearon diferentes tipos de investigación que permitió describir la situación financiera de la Constructora Trivisa Cía. Ltda.

3.2.1. Investigación Descriptiva

Este tipo de investigación permite describir el objeto problema de estudios identificando las principales anomalías que presenta la compañía tales como: no cuenta con políticas de créditos y cobranzas, altos índices de morosidad, baja rotación de cartera, no se realiza de forma oportuna la provisión de cuentas incobrables, y con relación a las cuentas por pagar se han cancelado de forma oportuna con la ayuda de capital inyectado por los accionistas.

3.2.2. Investigación Documental

Se analizó la documentación relacionada a las cuentas por cobrar y pagar de la compañía, dicho estudio se constituye en un elemento importante para observar la incidencia de estas en la liquidez de la organización.

La investigación documental condujo al levantamiento de información financiera de la Constructora Trivisa Cía. Ltda., con el objeto evaluar la situación económica-financiera que se refleja al momento.

3.2.3. Investigación de Campo

El proceso de investigación se desarrolló en el lugar donde se encuentra el objeto de estudio, para profundizar, soportar y dar confiabilidad en el manejo de la información obtenida.

3.3. Enfoque de la Investigación

A través del enfoque cualitativo se realizó el presente trabajo de investigación mediante el cual se pudo determinar la incidencia de las cuentas por cobrar y pagar de la Constructora Trivisa Cía. Ltda.

3.4. Técnicas de Investigación

Para el proceso de investigación se empleó la técnica de entrevista y se diseñaron instrumentos de investigación con la finalidad de obtener información de la situación de la compañía.

3.4.1. Entrevista

Conversación sostenida entre dos partes, en la cual el entrevistador plantea una serie de preguntas o afirmaciones, y sobre las cuales el entrevistado da su respuesta u opinión. En nuestro trabajo investigativo las interrogantes de la entrevista

fueron elaboradas de manera personalizada, de acuerdo con el cargo de responsabilidad que cada miembro de la compañía desempeña, lo cual nos permitió tener mayor precisión en los resultados obtenidos.

3.4.2. Revisión documental

Esta técnica de observación complementaria fue muy útil para tener una idea del desarrollo y las características de los procesos que efectúa la compañía, la documentación a la que tuvimos acceso nos permitió corroborar la información arrojada como resultado de las entrevistas realizadas.

Para lograr nuestro propósito, organizamos la información cronológicamente y por áreas, de modo que resulte óptimo su análisis, y aplicando criterios de clasificación previamente definidos.

3.5. Población y Muestra

La población es el conjunto de individuos, elementos u objetos que son esenciales para llevar a cabo un trabajo de investigación.

En la siguiente tabla 6, enlistamos los individuos que forman parte de la población de la Constructora Trivisa Cía. Ltda., la cual está conformada por el área administrativa y operativa, dando un total de ocho empleados.

Tabla 6:
Población de la compañía Constructora Trivisa

ÁREAS	N° EMPLEADOS
Financiero	2
Contabilidad	2
Operativa	4
Total	8

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

La muestra tomada para nuestra investigación fue de tres empleados; para efectuar la entrevista se consideró a la Gerente Financiera, la Contadora y el Administrador de Obra.

3.6. Entrevistas y Análisis de los resultados.

Para tener mayor precisión en el resultado deseado, las preguntas de las presentes entrevistas fueron dirigidas a la Gerente Financiera, a la Contadora y al Administrador de Obras.

Tabla 7:

Entrevista a la Gerente Financiera

Entrevistada:	Ing. Cecilia Muñoz Scaldaferrì
Entrevistadores:	Srta. Zully Vidal Tabares Sr. Johnny López Morán
Fecha:	Lunes 30 de julio de 2018
Hora:	9:00 am
Lugar:	Oficinas de la Constructora Trivisa

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

1. ¿Las políticas de créditos y cobranzas de la compañía son evaluadas y aprobadas por la gerencia general?

Las políticas de créditos y cobranzas sí son evaluadas y aprobadas por la gerencia general. Recientemente se están realizando juntas con el fin de tratar este tema por las debilidades que se están presentado en el cobro a los deudores.

Análisis: La empresa considera la evaluación de las políticas para el otorgamiento de créditos por parte de la gerencia, para poder lograr un buen control interno sobre el ciclo del efectivo.

2. ¿Cuál es la periodicidad con que se analizan las políticas establecidas?

Generalmente se analizan las políticas cada año, por el incremento de los saldos en la cartera vencida se están analizando frecuentemente.

Análisis: La empresa mide con una periodicidad de un año las políticas de cobro y pago, puede optimizarse el proceso si se analizan de manera trimestral, debido a las falencias que se están presentando en la Constructora.

3. Respecto a la cartera ¿recibe usted un informe periódico de esos valores?

Sí, siempre hay un reporte de los saldos en cartera, que lo proporciona el asistente contable.

Análisis: De acuerdo con la información proporcionada la compañía cuenta con la información actualizada de la cartera por medio de los reportes que recibe de forma periódica.

4. ¿Realiza usted un análisis con base a la antigüedad de la cartera vencida?

Siempre estamos analizando la cartera vencida, lo realizamos una vez al mes, gestionando con los clientes y en la medida que es posible se hace la recuperación.

Análisis: Considerando la cartera vencida que mantiene la constructora, la gerente administrativa financiera realiza un análisis mensual; sin embargo, sería oportuno un análisis semanal para tener un seguimiento de forma continua a fin de recuperar dicha cartera en el menor tiempo posible.

5. Como departamento financiero, ¿qué medidas han tomado para contrarrestar el incremento de la cartera vencida?

Con la persona que está a cargo (Asistente Administrativo Financiero), se hace llamadas, seguimientos, y en lo necesario se recurre a la parte legal.

Análisis: La persona encargada de efectuar los seguimientos de la cartera vencida, debería realizarlos de forma continua, siguiendo un criterio cronológico, empezando por los más antiguos, y trabajando en conjunto con los asesores legales, en aquellos casos que ameriten su intervención.

6. En lo referente a la política de cobranza, ¿la compañía ha brindado capacitación al personal encargado de esta función?

No, la compañía no ha brindado capacitación de gestión de cobranza a la persona que desempeña esta función.

Análisis: La persona que se encarga de desempeñar la función de cobros a deudores no ha recibido capacitaciones que aporten al conocimiento con técnicas y procesos para un buen desempeño.

7. En lo que se refiere a cuentas por pagar ¿con qué frecuencia revisa usted el informe de esos valores?

El informe de las cuentas por pagar es revisado semanalmente.

Análisis: El reporte de las obligaciones vencidas se presenta oportunamente una vez a la semana, por lo cual la gerencia administrativa financiera siempre está informada sobre estas cifras.

8. ¿Realiza usted un análisis cronológico de los saldos de las obligaciones que mantiene la compañía?

Sí, con el gerente general se analizan las obligaciones vencidas una vez al mes. Semanalmente el asistente contable entrega un reporte de las obligaciones vencidas para el análisis correspondiente, con base en este informe, se realizan los pagos semanales.

Análisis: La constructora realiza un análisis mensual de las obligaciones vencidas, para determinar las de mayor antigüedad y que requieren ser cubiertas semanalmente.

9. Como departamento financiero, ¿qué medidas han tomado para contrarrestar el incremento de las obligaciones vencidas?

Se están efectuando planes de pagos con nuestros proveedores de bienes y servicios para contrarrestar estas obligaciones.

Análisis: Las medidas que la constructora ha adoptado son acertadas, de esta forma se pueden evitar que sus proveedores tomen otras medidas de cobro que pudieran despuntar en medidas legales. Sin embargo, la falencia que existe en cuanto al cobro de la cartera vencida dificulta en gran medida el cumplimiento de estas obligaciones.

10. Considera usted que debe existir una reestructuración de las políticas vigentes a fin de alcanzar una gestión de cobranzas y pagos más eficaz.

Sí, junto a gerencia general se deben establecer políticas más adecuadas para lograr la eficiencia en los cobros y pagos de la compañía.

Análisis: La eficiencia del manejo de las políticas de control interno de la compañía, buscará en la medida posible, contrarrestar todos los riesgos de operación que la empresa pudiere tener en el corto o largo plazo, para ello es necesario, que se realice dicha reestructuración.

Tabla 8:
Entrevista A La Contadora

Entrevistada:	Ing. Vanessa Quimis Lino
Entrevistadores:	Srta. Zully Vidal Tabares Sr. Johnny López Morán
Fecha:	Lunes 30 de julio De 2018
Hora:	10:00 Am
Lugar:	Oficinas De La Constructora Trivisa

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

1. Del activo exigible de la constructora, ¿qué porcentaje se encuentra en morosidad?

Estimo la cartera por cobrar tiene un grado de morosidad del 65%.

Análisis: La contadora nos menciona una estimación del 65% como el grado de morosidad de la cartera. Nuestro de trabajo de investigación proporcionará el porcentaje real.

2. Según su criterio, ¿cuáles son los principales factores que han ocasionado la morosidad de los clientes de la compañía?

La economía del país, en ciertos casos algunos clientes se retrasaron en los pagos porque perdieron sus empleos. Por otro lado, los clientes que son compañías pausaron sus actividades debido a la Ley de Plusvalía, ya que en sus proyecciones no consideraban este gasto.

Análisis: La contadora general nos da una panorámica de la situación económica de la compañía y refiere a los factores externos que ocasionaron la morosidad de los clientes.

3. ¿Se aplican parámetros de elegibilidad al momento de otorgar los créditos?

Sí, para el otorgamiento de créditos se aplican determinados parámetros que permiten un cierto nivel de confiabilidad. Entre ellos le puedo mencionar solicitar el historial crediticio del cliente.

Análisis: Adicional a ello, se puede solicitar como parte del requisito avalado por empresas que den el servicio de análisis del buró de créditos.

4. De la cartera por cobrar, ¿se realiza la provisión de las cuentas incobrables?

No, no se realiza la provisión.

Análisis: La provisión de cuentas incobrables se debe realizar según las Normas Tributarias, del cual el cálculo corresponde al 1% del total de la cartera.

5. En relación con períodos anteriores, ¿ha existido una disminución significativa en el número de contratos obtenidos por la compañía?

En los últimos periodos ha sido evidente la reducción en la cantidad de obras que hemos adjudicado.

Análisis: La contadora refiere la falta de contratos para nuevas obras, de hecho, los pocos que se generan actualmente, tan solo compensan los gastos administrativos.

6. En lo referente a las obligaciones por pagar, ¿Qué porcentaje se encuentra vencido?

El porcentaje de las obligaciones vencidas estimo que es de un 50%

Análisis: La Contadora General nos indicó al igual que el porcentaje de las cuentas cobrar vencidas una estimación también para las obligaciones vencidas. Es necesario que la Constructora conozca el porcentaje real de estas.

7. Desde su percepción, ¿Cuáles han sido los principales factores que han ocasionado el vencimiento de las obligaciones?

Por falta de liquidez en la compañía, no hay un flujo que permita controlar los pagos con base el efectivo que ingresa a la compañía.

Análisis: La empresa no cuenta con un flujo para poder controlar los ingresos y gastos de esta, se sugiere se elabore un flujo de efectivo semanal con su control del ciclo del efectivo, pudiendo así cumplir con el pago de sus obligaciones dentro del plazo pactado.

8. ¿La constructora aplica políticas para la cancelación de sus obligaciones?

Sí existen políticas, actualmente se realizan reuniones para mejorarlas por las falencias que se están presentando.

Análisis: La compañía posee políticas de pagos y se están mejorando para evitar que sus proveedores tomen otras medidas de cobro que pudieran despuntar en medidas legales. Sin embargo, la falencia que existe en cuanto al cobro de la cartera vencida dificulta en gran medida el cumplimiento de estas obligaciones.

9. ¿Considera usted que las políticas de cobranza y pagos deben ser revisadas y actualizadas para obtener procesos más eficientes?

Las políticas deben ser revisadas y actualizadas, la Constructora en este momento debe prestar la atención necesaria con el fin de mejorar la administración de las cuentas por cobrar y pagar.

Análisis: Los directivos de la constructora deben revisar y actualizar oportunamente las políticas para el manejo de las carteras de clientes y proveedores, pudiendo así mejorar la administración del efectivo.

Tabla 9:

Encuesta al Administrador de Obra

Entrevistado:	Ing. Oliver García Verdezoto
Entrevistadores:	Srta. Zully Vidal Tabares Sr. Johnny López Morán
Fecha:	Lunes 30 de julio de 2018
Hora:	11:00 am
Lugar:	Oficinas de la Constructora Trivisa

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

1. En el ámbito de su competencia, ¿cómo define usted la situación actual de la compañía?

Realmente la situación de la compañía es un reflejo de la situación del país. La constructora no tiene un proyecto fijo, pero una de las decisiones que ha tomado la gerencia general es de no entrar en proyectos grandes, sino hacer proyectos pequeños, unitarios e ir saliendo de los mismos.

Análisis: Vemos que la decisión de optar por tomar contratos pequeños es oportuna y está acorde con la realidad de la compañía. Pese a ello, el factor negativo que observamos en esta medida es que no les permitirá un crecimiento sustancial a mediano y largo plazo, pues a menor inversión menor será la rentabilidad; salvo el caso que intensifiquen sus operaciones con este tipo de contratos, de modo que se especialicen en ello y la productividad aumente.

2. Respecto a los tres periodos anteriores ¿tiene usted un porcentaje estimado del decrecimiento en los contratos de obra?

Es evidente que el sector de la construcción ha tenido un decrecimiento en los contratos de obras por factores externos. Estimo para la Constructora una baja de contratos en un 25% en cada uno de los tres últimos periodos.

Análisis: El Administrador de Obra refiere sobre la situación del sector de la construcción la cual ha afectado a la compañía con un 25% de decrecimiento en sus contratos.

3. ¿Qué factores considera usted han incidido drásticamente en los contratos de construcción?

Considero dos factores principales: la situación país y la Ley de Plusvalía.

Análisis: La actividad de la Construcción se vio afectado por estos dos principales factores que atribuyen a la crisis de sector y a los proveedores de bienes y servicios relacionados a esta actividad.

4. ¿Piensa usted que a más de estos factores externos que ha mencionado, existen también factores internos que han afectado a la productividad de la constructora?

En lo que respecta a factores internos, la escasez de flujo de fondos, que es muy necesario para la adquisición de recursos para las obras contratadas.

Análisis: Especifica el factor interno que la empresa tiene, el cual afecta directamente a la productividad de la constructora.

5. ¿De manera concreta en que aspecto estos factores afectan a su actividad?

Hay ocasiones en que hemos tenido inconvenientes para cumplir las obligaciones pendientes con los proveedores de materiales y servicios.

Análisis: La compañía debe realizar un flujo de caja semanalmente para determinar que obligaciones debe cubrir con base en los cobros recibidos.

6. ¿La compañía aplica un manual de procesos para la gestión de compras y administración de recursos necesarios para el desarrollo de su actividad?

Existen varios lineamientos establecidos, sin embargo, a nivel financiero en ocasiones nos encontramos con situaciones que frenan o retrasan de alguna manera el cumplimiento de las obras.

Análisis: La parte operativa de la empresa, se ve retrasada en ocasiones por el problema que persiste en el área financiera, del cual los operarios no pueden dar un avance y se presentan retrasos en la entrega de las obras.

3.7. Análisis Documental

Una vez suministrados los Estados Financieros por parte de la compañía que constituye objeto de estudio, se procedió a realizar un minucioso análisis de dichos informes, lo cual permitió, a partir de estos datos reales obtener una visión completa de la situación económica y financiera de la empresa, en los períodos 2016 y 2017.

A continuación, se presenta a detalle el análisis documental realizado a la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Tabla 10:
Estado de Situación Financiera de la Constructora Trivisa Cía. Ltda. año 2017
Expresado en dólares norteamericanos usd

Descripción	%	Auxiliar	Parcial	Grupo	Mayor
Activo					701,619.64
Activo Corriente	93.15%			653,529.11	
Efectivos Y Equivalentes Al Efectivo	0.17%		1,199.76		
Cuentas Y Documentos Por Cobrar			224,374.72		
Cuentas Por Cobrar Clientes	17.88%	125,467.11			
Pagos Anticipados	13.00%	91,201.40			
Impuestos Fiscales	1.10%	7,706.21			
Obras En Proceso	61.00%		427,954.63		
Activo No Corriente	6.85%			48,090.53	
Propiedad Planta Y Equipo	6.85%		48,090.53		
Pasivos					591,295.29
Pasivo Corriente	55.73%			391,031.81	
Cuentas Y Documentos Por Pagar			31,434.69		
Proveedores	0.75%	5,238.98			
Proveedores De Servicios - Obras	3.73%	26,195.71			
Impuestos Fiscales Por Pagar	0.83%		5,800.62		
Compañías Interrelacionadas	0.76%		5,327.86		

Expresado en dólares norteamericanos usd

Descripción	%	Auxiliar	Parcial	Grupo	Mayor
Otras Cuentas Por Pagar	4.22%		29,610.14		
Anticipos De Clientes	39.82%		279,382.84		
Beneficios A Empleados	5.63%		39,475.66		
Pasivo No Corriente	28.54%			200,263.48	
Acciones Y Accionistas	14.08%		98,787.37		
Otras Cuentas Por Pagar L.P.	14.46%		101,476.11		
Patrimonio					110,324.35
Capital Social	0.06%			400.00	
Reservas De Ley	15.62%			109,621.91	
Resultados Acumulados				302.44	
Perdida De Años Anteriores	-0.02%		-166.17		
Ganancia Del Presente Ejercicio	0.07%		468.61		
Total, Pasivos + Patrimonio					701,619.64

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

El Estado de Situación Financiera de la Constructora Trivisa Cía. Ltda., año 2017, ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), clasificando correctamente las partidas de Activo, Pasivo y Patrimonio.

Los Activos Totales de la Compañía al término del periodo 2017 presentaron un saldo de \$ 701,619.64. Como se puede observar el Activo Corriente es el más representativo teniendo el 93.15%; las Cuentas por Cobrar ascienden a \$ 224,374.72, estas están conformadas por Cuentas por Cobrar a Clientes, Impuestos Fiscales y Pagos Anticipados; mientras que las Obras en Proceso están avaluadas en \$ 427,954.63. En lo que corresponde a los Activos No Corrientes representan el 6.85% de los Activos Totales.

Los Pasivos están conformados por las obligaciones a corto plazo, también conocidas como Pasivos Corrientes, están representadas por el 55.73%, éstas se desglosan en Cuentas y Documentos por Pagar, Impuestos Fiscales por Pagar, Anticipos de Clientes. Las Obligaciones a Largo Plazo o Pasivos No Corrientes, representan el 28.54%.

Tabla 11:
Estado de Situación Financiera de la Constructora Trivisa Cía. Ltda., año 2016
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Auxiliar	Parcial	Grupo	Mayor
Activo				903,815.32
Activo Corriente	94.68%		855,724.79	
Efectivos y Equivalentes al efectivo	0.13%	1,173.50		
Cuentas y Documentos por Cobrar		97,994.13		
Cuentas Por Cobrar Clientes	4.86%	43,917.73		
Pagos Anticipados	5.98%	54,076.40		
Impuestos Fiscales	0.00%	0.00		
Obras En Proceso	83.71%	756,557.16		
Activo No Corriente	5.32%		48,090.53	
Propiedad Planta Y Equipo	5.32%	48,090.53		
Pasivos				793,584.07
Pasivo Corriente	60.57%		547,402.73	
Cuentas y Documentos Por Pagar		41,778.01		
Proveedores	1.26%	11,353.42		
Proveedores de Servicios - Obras	3.37%	30,424.59		
Impuestos Fiscales Por Pagar	1.02%	9,198.37		
Compañías Interrelacionadas	0.00%	0.00		
Otras Cuentas Por Pagar	2.31%	20,912.34		
Anticipos De Clientes	48.97%	442,623.86		
Beneficios a Empleados	3.64%	32,890.15		
Pasivo No Corriente	27.24%		246,181.34	
Acciones Y Accionistas	14.37%	129,864.23		
Otras Cuentas Por Pagar L.P.	12.87%	116,317.11		
Patrimonio				110,231.25
Capital Social	0.04%		400.00	
Reservas de Ley	12.05%		108,883.14	
Resultados Acumulados			948.11	
Perdida de Años Anteriores	-0.02%	-166.17		
Ganancia del Presente Ejercicio	0.12%	1,114.28		
Total, Pasivos + Patrimonio				903,815.32

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Los Activos Totales de la Compañía al término del periodo 2016 presentaron un saldo de \$ 903,815.32. Como se puede observar el Activo Corriente es el más representativo teniendo el 94.68%; las Cuentas por Cobrar ascienden a \$ 97,994.13, estas están conformadas por Cuentas por Cobrar a Clientes, Impuestos Fiscales y Pagos Anticipados; mientras que las Obras en Proceso están avaluadas en \$ 756,557.16. En lo que corresponde a los Activos No Corrientes representan el 5.32% de los Activos Totales.

Los pasivos están conformados por las obligaciones a corto plazo, también conocidas como Pasivos Corrientes, están representadas por el 60.57%, éstas se desglosan en Cuentas y Documentos por Pagar, Impuestos Fiscales por Pagar, Anticipos de Clientes. Las Obligaciones a Largo Plazo o Pasivos No Corrientes, representan el 27.24%.

Tabla 12:
Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2017
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Parcial USD	Valor USD
Ingresos		512,215.66
Ingresos por Servicios de Construcción	154,815.66	
Ingresos por Venta de Bienes Inmuebles	357,400.00	
Ingresos por Venta de Activos	0.00	
Costos		456,513.25
Mano de Obra	118,224.72	
Materiales	312,980.17	
Otros Costos	25,308.36	
Gastos		55,233.80
Gastos de Personal	33,944.20	
Gastos Generales de Oficina	17,367.12	
Gastos Financieros	3,922.48	
Resultado del Ejercicio		468.61

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En el periodo 2017 la constructora obtuvo ingresos de \$154,815.66 por su actividad principal servicios de construcción; los ingresos por venta de bienes inmuebles fueron de \$357,400.00 y no reflejó movimiento por ventas de activos. Los costos incurridos por mano de obra fueron de \$118,224.72; los materiales representaron mayor cantidad por \$312,980.17; los otros costos fueron de \$25,308.36. Los gastos administrativos fueron de \$55,233.80 siendo el rubro de gasto de personal el más alto con una cantidad de \$33,944.20.

Tabla 13:
Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2016
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Parcial USD	Valor USD
Ingresos		97,650.05
Ingresos por Servicios de Construcción	76,102.92	
Ingresos por Venta de Bienes Inmuebles	0.00	
Ingresos por Venta de Activos	21,547.13	
Costos		19,236.31
Mano de Obra	5,010.44	
Materiales	13,264.29	
Otros Costos	961.58	
Gastos		77,299.46
Gastos de Personal	46,498.41	
Gastos Generales de Oficina	27,727.82	
Gastos Financieros	3,073.23	
Resultado del Ejercicio		1,114.28

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 13, se observa el ingreso por servicios de construcción por un valor de \$76,102.92; la compañía no tuvo ingresos por ventas de villas; los ingresos por ventas de activos fueron de \$21,547.13. Al igual que en el periodo 2017 los costos incurridos por materiales son mayores a los de mano de obra y otros costos. Por tanto, este rubro presenta un valor de \$ 5,010.44; costos incurridos por materiales \$13,264.29 y otros costos \$961.58. El gasto de personal se observa un valor de \$46,498.41 siendo este rubro el más alto del grupo.

Tabla 14:
Análisis Horizontal de Activos 2016 - 2017
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	Año 2016	Variación
Activo	701,619.64	903,815.32	-22.37%
Activo Corriente	653,529.11	855,724.79	-23.63%
Efectivos y Equivalentes al efectivo	1,199.76	1,173.50	2.24%
Cuentas y Documentos por Cobrar	224,374.72	97,994.13	128.97%
Cuentas Por Cobrar Clientes	125,467.11	43,917.73	185.69%
Pagos Anticipados	91,201.40	54,076.40	68.65%
Impuestos Fiscales	7,706.21	0.00	-
Obras En Proceso	427,954.63	756,557.16	-43.43%
Activo No Corriente	48,090.53	48,090.53	0.00%
Propiedad Planta Y Equipo	48,090.53	48,090.53	0.00%

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 14 podemos observar que la compañía posee una mayor inversión en los activos corrientes, con un monto que asciende a los \$ 701,619.64 en el año 2017 y una variación descendente del 23.63% con respecto del periodo 2016. Sin embargo, las cuentas por cobrar muestran un crecimiento del 128.97%, dejando un monto por cobrar al 2017 de \$224,374.72. Una cuenta que tuvo una disminución del 43.43% son las obras en proceso, debido a que la compañía entregó obras terminadas y esto a su vez ocasionó un incremento en la cuenta por cobrar. Los activos totales tuvieron una disminución del 22.37%.

Tabla 15:
Análisis Horizontal de Pasivos
Expresado en Dólares Norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	Año 2016	Variación
Pasivos	591,295.29	793,584.07	-25.49%
Pasivo Corriente	391,031.81	547,402.73	-28.57%
Cuentas y Documentos Por Pagar	31,434.69	41,778.01	-24.76%
Proveedores	5,238.98	11,353.42	-53.86%
Proveedores de Servicios – Obras	26,195.71	30,424.59	-13.90%
Impuestos Fiscales Por Pagar	5,800.62	9,198.37	-36.94%
Compañías Interrelacionadas	5,327.86	0.00	-
Otras Cuentas Por Pagar	29,610.14	20,912.34	41.59%
Anticipos De Clientes	279,382.84	442,623.86	-36.88%
Beneficios a Empleados	39,475.66	32,890.15	20.02%
Pasivo No Corriente	200,263.48	246,181.34	-18.65%
Acciones Y Accionistas	98,787.37	129,864.23	-23.93%
Otras Cuentas Por Pagar L.P.	101,476.11	116,317.11	-12.76%

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 15 se puede notar una disminución en el pasivo del 25.49%, esto se debe a que la compañía entregó obras y liquidó los anticipos que tenía de sus clientes, esto le generó una cuenta por cobrar.

Tabla 16:
Análisis Horizontal de Patrimonio
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	Año 2016	Variación
Patrimonio	110,324.35	110,231.25	0.08%
Capital Social	400.00	400.00	0.00%
Reservas de Ley	109,621.91	108,883.14	0.68%
Resultados Acumulados	302.44	948.11	-68.10%
Perdida de Años Anteriores	-166.17	-166.17	0.00%
Ganancia del Presente Ejercicio	468.61	1,114.28	-57.95%

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 16 se puede observar que compañía tuvo una disminución en su utilidad y el Patrimonio total tuvo un incremento del 0.08%.

Tabla 17:
Análisis Horizontal de Estado de Resultados
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	Año 2016	Variación
Ingresos	512,215.66	97,650.05	424.54%
Ingresos por Servicios de Construcción	154,815.66	76,102.92	103.43%
Ingresos por Venta de Bienes Inmuebles	357,400.00	0.00	-
Ingresos por Venta de Activos	0.00	21,547.13	-100.00%
Costos	456,513.25	19,236.31	2,273.19%
Mano de Obra	118,224.72	5,010.44	2,259.57%
Materiales	312,980.17	13,264.29	2,259.57%
Otros Costos	25,308.36	961.58	2,531.96%
Gastos	55,233.80	77,299.46	-28.55%
Gastos de Personal	33,944.20	46,498.41	-27.00%
Gastos Generales de Oficina	17,367.12	27,727.82	-37.37%
Gastos Financieros	3,922.48	3,073.23	27.63%
Resultado del Ejercicio	468.61	1,114.28	-57.95%

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 17 se puede observar un incremento en los ingresos y los costos incurridos entre los años 2016-2017; los ingresos por actividades ordinarias ascendieron en un 424.54%; los costos incurridos en un 2,273.19%, panorámica diferente a los gastos puesto que estos descendieron en un 28.55%.

Tabla 18:
Análisis Vertical de Activos
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	%
Activo	701,619.64	100.00%
Activo Corriente	653,529.11	93.15%
Efectivos y Equivalentes al efectivo	1,199.76	0.17%
Cuentas y Documentos por Cobrar	224,374.72	31.98%
Cuentas Por Cobrar Clientes	125,467.11	17.88%
Pagos Anticipados	91,201.40	13.00%
Impuestos Fiscales	7,706.21	1.10%
Obras En Proceso	427,954.63	61.00%
Activo No Corriente	48,090.53	6.85%
Propiedad Planta Y Equipo	48,090.53	6.85%

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 18 se puede ver que el efectivo de la compañía representa apenas el 0.17%, y las cuentas por cobrar representan el 31.98% lo que nos da a entender que la liquidez de la compañía está dependiendo de la recuperación del efectivo de las cuentas por cobrar.

Tabla 19:
Análisis Vertical de Pasivos
Expresado en Dólares Norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	%
Pasivos	591,295.29	100.00%
Pasivo Corriente	391,031.81	66.13%
Cuentas y Documentos Por Pagar	31,434.69	5.32%
Proveedores	5,238.98	0.89%
Proveedores de Servicios – Obras	26,195.71	4.43%
Impuestos Fiscales Por Pagar	5,800.62	0.98%
Compañías Interrelacionadas	5,327.86	0.90%
Otras Cuentas Por Pagar	29,610.14	5.01%
Anticipos De Clientes	279,382.84	47.25%
Beneficios a Empleados	39,475.66	6.68%
Pasivo No Corriente	200,263.48	33.87%
Acciones Y Accionistas	98,787.37	16.71%
Otras Cuentas Por Pagar L.P.	101,476.11	17.16%

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 19 podemos observar que los pasivos corrientes representan el 66.13% del total de sus deudas, siendo el más representativo los anticipos de sus clientes con el 47.25%.

Tabla 20:
Análisis Vertical de Patrimonio
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	%
Patrimonio	110,324.35	100.00%
Capital Social	400.00	0.36%
Reservas de Ley	109,621.91	99.36%
Resultados Acumulados	302.44	0.27%
Perdida de Años Anteriores	-166.17	-0.15%
Ganancia del Presente Ejercicio	468.61	0.42%

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 20 podemos observar que la utilidad del ejercicio 2017 solo representa un 0.42% del patrimonio, siendo este porcentaje no recomendable para obtener mejoramiento y el desarrollo normal de sus actividades.

Tabla 21:
Análisis Vertical del Estado de Resultado 2017
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	%
Ingresos	512,215.66	100.00%
Ingresos por Servicios de Construcción	154,815.66	30.22%
Ingresos por Venta de Bienes Inmuebles	357,400.00	69.78%
Ingresos por Venta de Activos	0.00	0.00%
Costos	456,513.25	89.13%
Mano de Obra	118,224.72	23.08%
Materiales	312,980.17	61.10%
Otros Costos	25,308.36	4.94%
Gastos	55,233.80	10.78%
Gastos de Personal	33,944.20	6.63%
Gastos Generales de Oficina	17,367.12	3.39%
Gastos Financieros	3,922.48	0.77%
Resultado del Ejercicio	468.61	0.09%

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 21, se observa que los ingresos más altos se efectuaron por ventas de villas con un 69.78% y por servicios de construcción un 30.22%.

Tabla 22:
Análisis Vertical del Estado de Resultado 2016
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2016	%
Ingresos	97,650.05	100.00%
Ingresos por Servicios de Construcción	76,102.92	77.93%
Ingresos por Venta de Bienes Inmuebles	0.00	0.00%
Ingresos por Venta de Activos	21,547.13	22.07%
Costos	19,236.31	19.70%
Mano de Obra	5,010.44	5.13%
Materiales	13,264.29	13.58%
Otros Costos	961.58	0.98%
Gastos	77,299.46	79.16%
Gastos de Personal	46,498.41	47.62%
Gastos Generales de Oficina	27,727.82	28.40%
Gastos Financieros	3,073.23	3.15%
Resultado del Ejercicio	1,114.28	1.14%

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 22, se observa que los ingresos más altos se efectuaron por ventas de villas con un 77.93%; versus costos que equivalen al 19.70%; dando un resultado del 1.14%.

3.7.1. Estados Financieros comparativos de los periodos 2016 – 2017

Tabla 23:
Estado de Situación Financiera Constructora Trivisa Cía. Ltda. 2016-2017
Expresado en Dólares Norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	%	Año 2016	%
Activo	701,619.64		903,815.32	
Activo Corriente	653,529.11		855,724.79	
Efectivo Y Equivales Al Efectivo	1,199.76	0.17	1,173.50	0.13
Cuentas Por Cobrar Clientes	125,467.11	17.88	43,917.73	4.86
Pagos Anticipados	91,201.40	13.00	54,076.40	5.98
Impuestos Fiscales	7,706.21	1.10	0.00	0.00
Obras En Proceso	427,954.63	61.00	756,557.16	83.71
Activo No Corriente	48,090.53		48,090.53	
Propiedades Planta Y Equipo	10,738.89		10,738.89	
Maquinaria Y Equipo	11,501.01	1.64	11,501.01	1.27
Equipo De Computación	568.00	0.08	568.00	0.06

Expresado en Dólares Norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	%	Año 2016	%
(-) Depreciación Acumulada	-1,330.12	-0.19	-1,330.12	-0.15
Intangibles	37,351.64		37,351.64	
Otros Activos Diferidos	75,276.38	10.73	75,276.38	8.33
(-) Amortización Acumulada	-37,924.74	-5.41	-37,924.74	-4.20
Pasivo	591,295.29		793,584.07	
Pasivo Corriente	391,031.81		547,402.73	
Proveedores de Bienes	5,238.98	0.75	11,353.42	1.26
Proveedores de Servicios	26,195.71	3.73	30,424.59	3.37
Impuestos Por Pagar	5,800.62	0.83	9,198.37	1.02
Varios Acreedores	29,310.12	4.18	20,612.32	2.28
Acreedores-Prestamos y Reemb.	300.02	0.04	300.02	0.03
Compañías Inter-Relacionadas	5,327.86	0.76	0.00	0.00
Beneficios Por Pagar	39,475.66	5.63	32,890.15	3.64
Anticipos De Clientes	279,382.84	39.82	442,623.86	48.97
Pasivo No Corriente	200,263.48		246,181.34	
Otras Cuentas Por Pagar LP	200,263.48	28.54	246,181.34	27.24
Patrimonio	110,324.35		110,231.25	
Capital Social	400.00	0.06	400.00	0.04
Reserva Legal	6,485.01	0.92	6,411.13	0.71
Otras Reservas	103,136.90	14.70	102,472.01	11.34
Perdidas De Ejercicios Anteriores	-166.17	-0.02	-166.17	-0.02
Resultado Del Presente Ejercicio	468.61	0.07	1,114.28	0.12
Total, Pasivo Y Patrimonio	701,619.64		903,815.32	

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

3.7.2. Interpretación del Estado de Situación Financiera de la Constructora Trivisa Cía. Ltda. periodo 2017 – 2016.

El activo se encuentra dividido en Corriente y No Corriente. Como se puede observar en el Estado de Situación Financiero de la Constructora Trivisa Cía. Ltda., el Activo Corriente es el más representativo del total del Activo; dentro de esto se encuentran las Cuentas por Cobrar y las Obras en Proceso.

- **Efectivo y Equivalentes al Efectivo:** La compañía presentó al término del ejercicio 2017 una pequeña variación en sus cuentas de Caja General y Bancos con relación al año 2016, esa variación fue un incremento del 4%.

- **Cuentas por cobrar:** Para el respectivo análisis de estas cuentas, se presentan los saldos al 31 de diciembre del 2016 – 2017.

Tabla 24:

Saldos de las cuentas por cobrar

Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	Año 2016
Cuentas por cobrar clientes	125,467.11	43,917.73
Varios deudores	100,107.37	55,249.90
Obras en procesos clientes	427,954.63	756,557.16
Total, Cuentas por Cobrar	653,529.11	855,724.79

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Como se puede observar, los saldos de estos activos corresponden a los contratos de obras, tanto las de mayor magnitud como aquellas de menor representatividad.

Para efectos de este análisis las cuentas fueron consideradas de acuerdo con su relevancia. Los factores analizados fueron la antigüedad de la cartera y la periodicidad en la que los deudores cancelaban las cuentas; esto nos permitió determinar el tiempo en que la Compañía recupera la cartera por cobrar y su incidencia en la liquidez de la constructora.

- **Cuentas por pagar:** Estos pasivos representan las deudas ocasionadas por adquisiciones de materiales y prestación de servicios de mano de obra utilizados para el cumplimiento de los contratos adquiridos.

Tabla 25:

Saldos de las cuentas por pagar

Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	Año 2016
Proveedores de Bienes	5,238.98	11,353.42
Proveedores de Servicios	26,195.71	30,424.59
Impuestos fiscales	5,800.62	9,198.37
Varios acreedores	29,310.12	20,612.32
Acreedores- Préstamos y Reembolsos	300.02	300.02
Anticipos de clientes	279,382.84	442,623.86
Compañías Interrelacionadas	5,327.86	-
Beneficios a empleados	39,475.66	32,890.15
Total, Cuentas por Pagar	391,031.81	547,402.73

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Los factores considerados en este análisis fueron la antigüedad de las obligaciones, el nivel de rotación en que estas eran canceladas y el origen de los fondos que la Compañía utilizaba para cubrir estas obligaciones. Todo esto nos permitió establecer la incidencia que tienen estas cuentas por pagar vencidas, en la liquidez de la constructora.

- **Patrimonio:** El patrimonio de la Compañía está representado por el 15.72% del total del activo. Dentro del cual el capital corresponde al 0.06%. Desde la constitución de la Compañía los socios no han realizado un incremento del capital.

Una vez analizados los ejercicios económicos de la Constructora Trivisa Cía. Ltda., es evidente el estancamiento que se registra en su capital, por lo cual recomendamos de manera urgente un incremento significativo del capital, como medida que evidencie la buena voluntad de los socios y garantice la solidez de la compañía.

Tabla 26:
Estado de Resultados Integrales Constructora Trivisa Cía. Ltda. 2016-2017
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	%	Año 2016	%
Ingresos	512,215.66		97,650.05	
Servicios de Construcción	154,815.66	30.22	76,102.92	77.93
Venta de Bienes Inmuebles	357,400.00	68.78	0.00	0.00
Venta de Activos	0.00	0.00	21,547.13	22.07
Costo de Ventas	456,513.25		19,236.31	
Mano de Obra	118,224.72	23.08	5,010.44	5.13
Materiales	312,980.17	61.10	13,264.29	13.58
Otros Costos	25,308.36	4.94	961.58	0.98
Utilidad Bruta	55,702.41		78,413.74	
Gastos Operativos	55,233.80		77,299.46	
Gastos de Personal	33,944.20	6.63	46,498.41	47.62
Gastos Generales de Oficina	17,367.12	3.39	27,727.82	28.40
Gastos Financieros	3,922.48	0.77	3,073.23	3.15
Utilidad del Ejercicio	468.61		1,114.28	

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

3.7.3. Interpretación del Estado de Resultado de la Constructora Trivisa Cía. Ltda. periodo 2017

La Constructora Trivisa Cía. Ltda., presentó sus estados financieros bajo los lineamientos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para los periodos presentados 2016 y 2017.

Del análisis efectuado a la información contenida en el estado de resultado de los dos periodos presentados, se obtuvo la siguiente información.

- **Ingresos:** Los ingresos obtenidos por la compañía de sus actividades ordinarias fueron los siguientes:

Tabla 27:
Ingresos de actividades ordinarias
Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	Año 2016
Ingresos por Servicios de Construcción	154,815.66	76,102.92
Ingresos por Venta de Bienes Inmuebles	357,400.00	0.00
Ingresos por Venta de Activos	0.00	21,547.13
Total, de Ingresos de Actividades Ordinarias	512,215.66	97,650.05

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

La actividad principal de la compañía es la Prestación de Servicios de Construcción, los ingresos que obtuvo en 2017 por esta actividad fueron de \$ 154,815.66, en 2016 de \$ 76,102.92; los ingresos por Venta de Bienes Inmuebles corresponden a Villas elaboradas por la propia constructora para su venta, los ingresos que obtuvo en 2017 fueron de \$ 357,400.00 y en 2016 no tuvo ingresos por esta actividad; el ingreso por venta de activos en 2016 fue de \$ 21,547.13 y en 2017 no tuvo ingresos de este tipo.

- **Costos de Ventas:** En la siguiente tabla se detallan los costos incurridos por la Constructora para los Servicios de Construcción y por Ventas de Bienes Inmuebles en los periodos analizados.

Tabla 28:
Costos por Servicios de Construcción

Expresado en dólares norteamericanos USD

Costos por Servicios de Construcción	Año 2017	Año 2016
<i>Mano de Obra</i>	36,654.20	5,010.44
<i>Materiales</i>	97,035.87	13,264.29
<i>Otros Costos</i>	7,846.56	961.58
Total, Costos por Servicios de Construcción	141,536.63	19,236.31

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

El comportamiento de los costos de estos periodos analizados muestra una variación muy distante, debido a que en el periodo 2016 la compañía registro como ingresos obras entregadas en periodos anteriores, por tal motivo mostró un costo equivalente al 25.28%. Para el periodo 2017 la compañía tuvo costos por servicios de construcción que equivalen al 91.42%.

Tabla 29:
Costos por Venta de Bienes Inmuebles

Expresado en dólares norteamericanos USD

Costos por Venta de Bienes Inmuebles	Año 2017	Año 2016
Mano de Obra	81,570.52	0.00
Materiales	215,944.31	0.00
Otros Costos	17,461.80	0.00
Total, Costos por Venta de Bienes Inmuebles	314,976.63	0.00

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

La Constructora en el periodo 2016 no tuvo ingresos por Venta de Bienes Inmuebles, mientras que en el 2017 mostró un costo equivalente al 88.13%. Sin embargo, se recomienda a la compañía realizar un seguimiento y análisis de los costos en el avance de las obras con el fin de optimizar su uso.

- **Gastos Administrativos:** Los gastos administrativos como se observa han decrecido, esto hace hincapié a lo que nos indicó el Gerente de la Compañía en la entrevista, él nos mencionó que han tomado medidas de austeridad tales como la reducción del personal administrativo.

Tabla 30:

Gastos Administrativos

Expresado en dólares norteamericanos USD

Descripción	Año 2017	Año 2016
Gastos de Personal	33,944.20	46,498.41
Gastos Generales de Oficina	17,367.12	27,727.82
Otros Gastos Administrativos	3,922.48	3,073.23
Total, Gastos Administrativos	55,233.80	77,299.46

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

3.7.4. Análisis e Interpretación de los Estados Financieros a través de los Indicadores Financieros.

En el presente trabajo se realizó el análisis financiero con el objetivo de determinar la incidencia de la cartera por cobrar y pagar en la liquidez de la empresa.

3.7.4.1. Indicadores Financieros de Liquidez

Tabla 31:

Liquidez Corriente de Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Periodo	Formula	Valores USD	Ratio
2016	Activo Corriente / Pasivo Corriente	855,724.79/547,402.73	1.56
2017	Activo Corriente / Pasivo Corriente	653,529.11/301,031.81	2.17

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

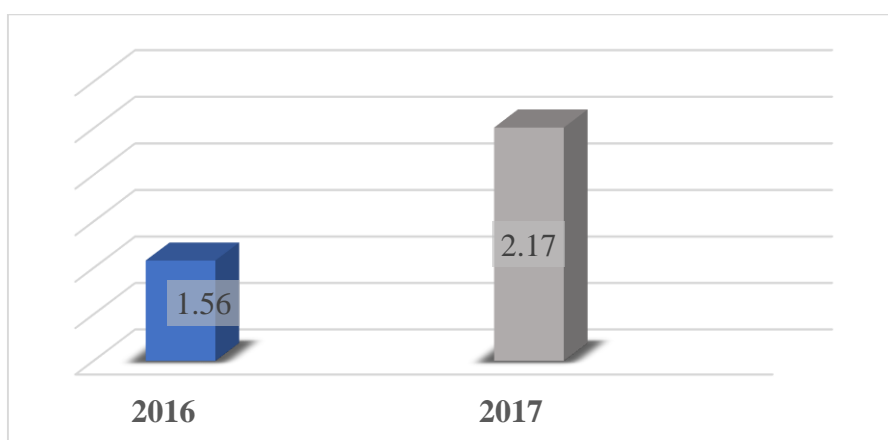


Figura 1: Comparativo del Indicador de Liquidez.

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Como se puede apreciar en la figura 1, el ratio de liquidez corriente de la Constructora Trivisa Cía. Ltda., para el año 2016 fue de 1.56, mientras que en el 2017 obtuvo 2.17.

Tabla 32:

Capital de Trabajo de Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Periodo	Formula	Valores USD	Ratio
2016	Activo Corriente - Pasivo Corriente	855,724.79 - 547,402.73	308,322.06
2017	Activo Corriente - Pasivo Corriente	653,529.11 - 391,031.81	262,497.30

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

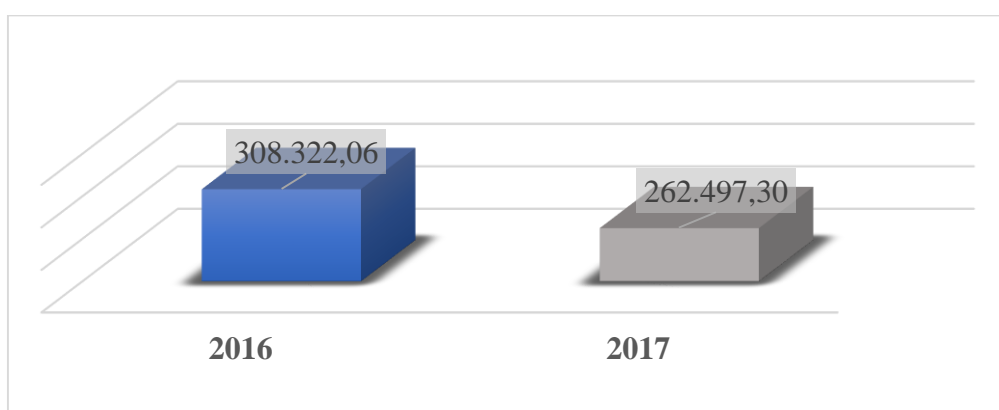


Figura 2: Comparativo Capital de Trabajo

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

El resultado obtenido refleja en el año 2016 un capital de trabajo de 308,322.06 y en el periodo siguiente 262,497.30. La Constructora en estos dos periodos analizados muestra un decrecimiento, lo cual puede afectar su capacidad operativa a corto plazo dado que la disminución es significativa en relación con la actividad y sector económico al que pertenece.

3.7.4.2. Indicadores de Solvencia

Tabla 33:
Solvencia de Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Periodo	Formula	Valores USD	Ratio
2016	Activo Total / Pasivo Total	903,815.32 / 793,584.07	1.14
2017	Activo Total / Pasivo Total	701,619.64 / 591,295.29	1.19

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

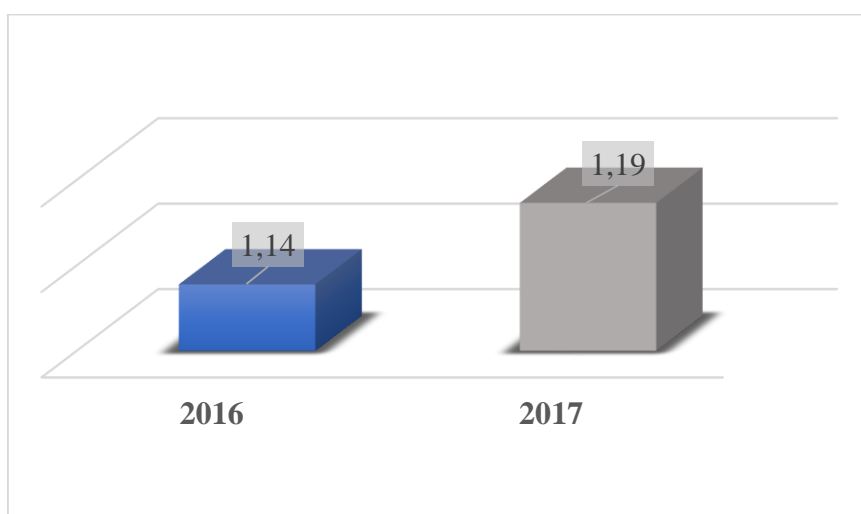


Figura 3: Comparativo de Solvencia

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Como detalla la figura 3 la Constructora Trivisa Cía. Ltda. en el 2016 muestra una solvencia de 1.14 y en el periodo siguiente 1.19. Estos resultados reflejan que la compañía puede llegar a pagar todas sus deudas con sus activos en caso de presentar problemas de iliquidez.

Tabla 34:
Endeudamiento del Activo de Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Periodo	Formula	Valores USD	Ratio
2016	Pasivo Total/ Activo Total	793,584.07 / 903,815.32	0.88
2017	Pasivo Total/ Activo Total	591,295.29 / 701,619.64	0.84

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

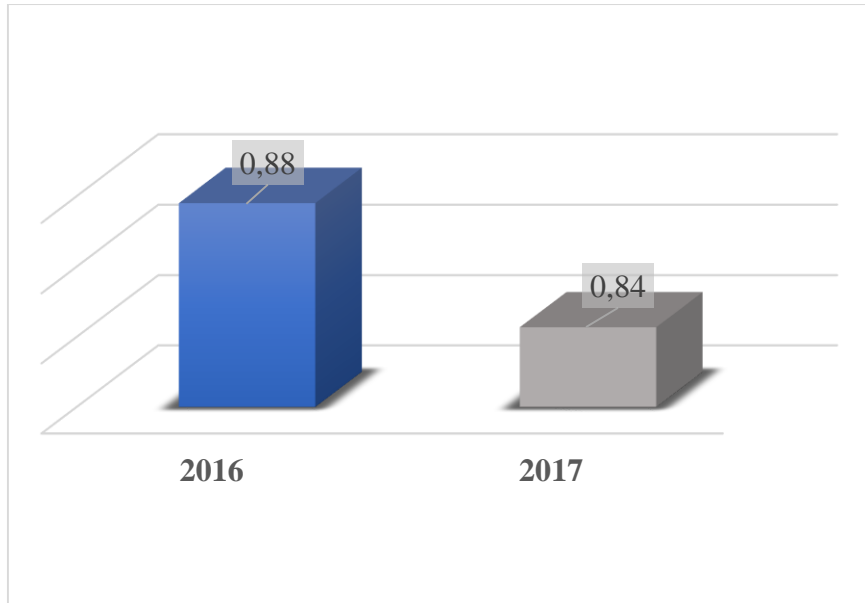


Figura 4: Comparativo indicador de Endeudamiento del Activo
Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.
Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

El resultado obtenido por este indicador nos demuestra que la Constructora en 2016 obtuvo 0.88 para cubrir cada dólar del pasivo mientras que en el 2017 disminuyó a 0.84. Esto indica que la compañía se ha estado financiando por terceros en ambos periodos reflejando una posición económica desequilibrada dado que su fuente de apalancamiento es más del 50% externo.

Tabla 35:

Endeudamiento del Patrimonio de Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Periodo	Formula	Valores		Ratio
		USD		
2016	Pasivo Total / Patrimonio	793,584.07	110,231.25	7.20
2017	Pasivo Total / Patrimonio	591,295.29	110,324.35	5.36

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.
Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

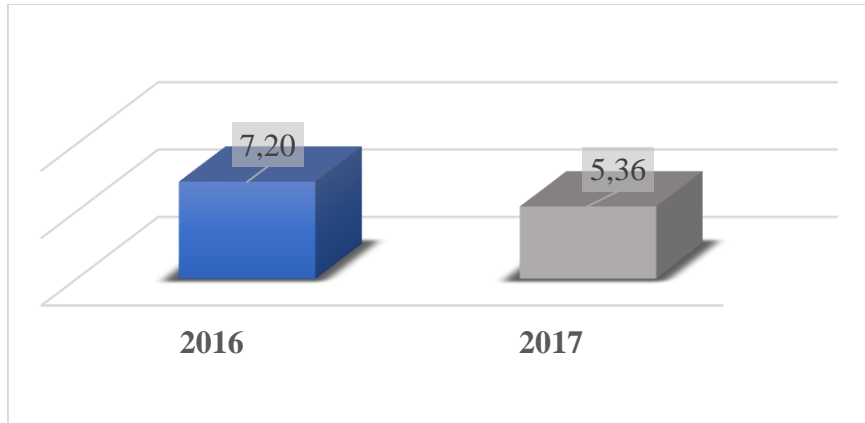


Figura 5: Comparativo Indicador de Endeudamiento del Patrimonio
Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.
Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Como se muestra en la figura 5 la compañía en el 2016 tuvo comprometido su patrimonio 7 veces sobre su deuda total, mientras que en el 2017 este bajó a 5 veces sobre su deuda total. De acuerdo con lo que muestra el indicador de endeudamiento del activo la gestión financiera de la empresa en los últimos periodos presenta problemas de iliquidez.

Tabla 36:
Rotación de Cartera de Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Periodo	Formula	Valores USD	Ratio
2016	Ventas / Cuentas Por Cobrar	97,650.05 / 43,917.73	2.22 veces
2017	Ventas / Cuentas Por Cobrar	512,215.66 / 125,467.11	4.08 veces

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.
Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

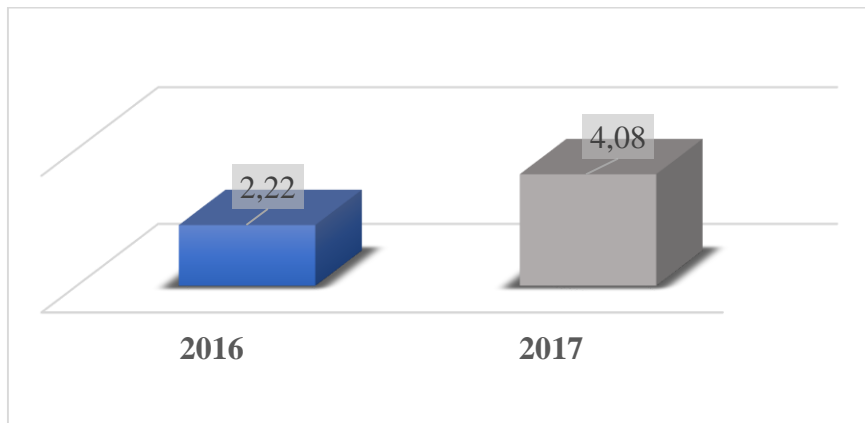


Figura 6: Comparativo Indicador de Rotación de Cartera
Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.
Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Como se muestra en la figura 6 la cartera de cuentas por cobrar para los periodos 2016 y 2017 tuvo una rotación de 2.22 y de 4.08 veces respectivamente. Esto indica que la compañía obtuvo mejores resultados en su gestión de cobranza. Sin embargo, esto no es lo óptimo para la constructora en la ejecución de sus proyectos a corto plazo, dado que la empresa no cuenta con liquidez inmediata en 30 días sino en un promedio de 90 días lo que evidencia que las políticas de cobranza establecidas no tienen el efecto esperado para la misma y no se aplicó un plan de contingencia para prevenir una crisis financiera por la morosidad de la cartera.

Tabla 37:

Plazo Promedio de Cobro de Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Periodo	Formula	Valores	Ratio
2016	360 / Rotación de Cartera	360 / 2.22	162 días
2017	360 / Rotación de Cartera	360 / 4.08	88 días

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

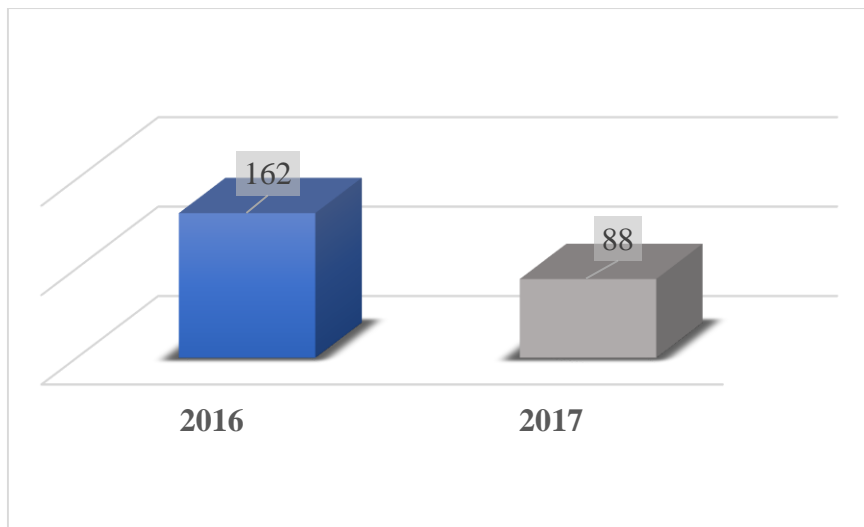


Figura 7: Plazo Promedio de Cobro

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J, Vidal, Z (2018)

A través de este indicador podemos ver que la compañía en el 2016 tuvo una recuperación de cartera en 162 días, mientras que en el 2017 fue de 88 días. Como pudimos observar en el índice anterior, la compañía tiene deficiencia administrativa al momento de gestionar la recuperación de su cartera.

Tabla 38:
Rotación de Cuentas Por Pagar de Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Periodo	Formula	Valores	Ratio
2016	Compras / Cuentas Por Pagar	46,964.13 / 11,353.42	4.14 veces
2017	Compras / Cuentas Por Pagar	473,880.37 / 31,434.69	15.08 veces

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

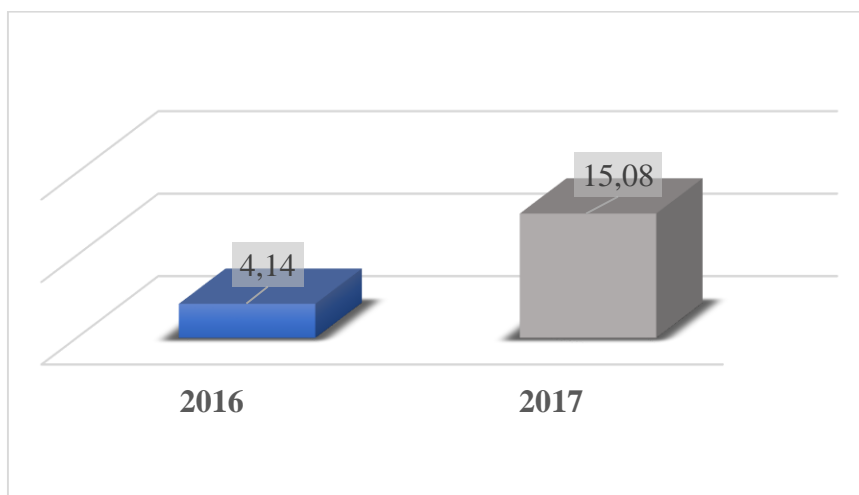


Figura 8: Comparativo Indicador Rotación de Cuentas Por Pagar

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Como se muestra en la figura 8 en el año 2016 la compañía tuvo una rotación en sus cuentas por pagar de 4.14 veces, mientras que en el 2017 fue de 15.08 veces. Por lo expuesto se puede evidenciar que a pesar de tener problemas de liquidez la empresa gestionó préstamos a los accionistas para hacer frente a las obligaciones de corto plazo con el objetivo de mantener un buen historial crediticio.

Tabla 39:
Plazo Promedio de Pago de Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Periodo	Formula	Valores	Ratio
2016	360 / Rotación de Cuentas por Pagar	360 / 4.14	87 días
2017	360 / Rotación de Cuentas por Pagar	360 / 15.08	24 días

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

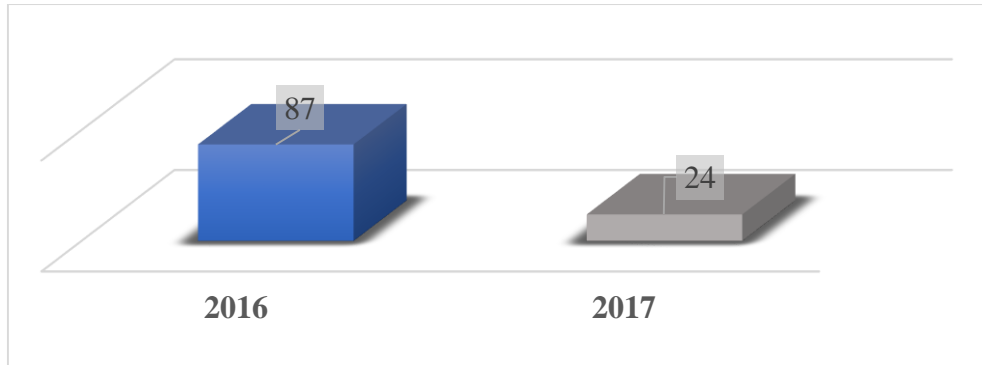


Figura 9: Plazo promedio de Pago

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

A través de este indicador podemos ver que la compañía en el 2016 tuvo un periodo de pago de 87 días, mientras que en el 2017 fue de 24 días. Como pudimos observar las obligaciones fueron canceladas en un ciclo mensual.

3.7.5. Análisis de la Cartera por Cobrar

Para el análisis de la cartera vencida se consideró la información de las cuentas por cobrar que la compañía no mantenía en sus estados financieros, esta información es de varios clientes que contrajeron la deuda con la compañía por una vivienda en el año 2014, sin embargo, no fueron provisionadas en los estados financieros.

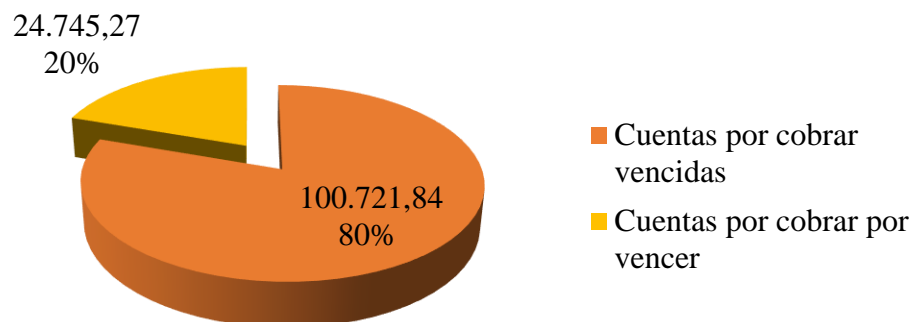


Figura 10: Cuentas por Cobrar del año 2017

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Como se muestra en la figura 10, la compañía en el año 2017 tuvo una cartera vencida equivalente al 80% del total de su cartera, con el análisis de la rotación de la cartera pudimos comprobar que la compañía no recuperó estos valores de una forma

oportuna, por esta razón se puede evidenciar los problemas de liquidez que la empresa presenta en los años de estudio.

3.7.6. Análisis de la Cartera Vencida

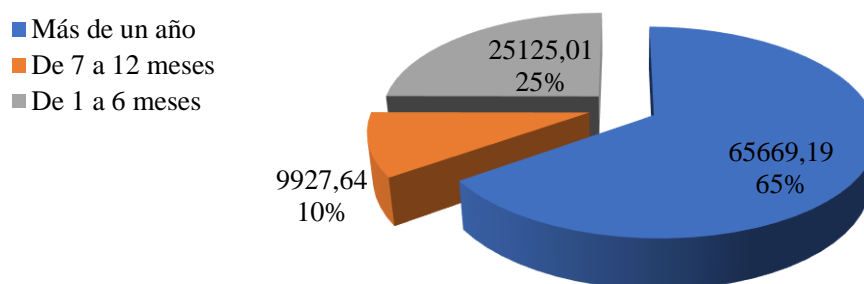


Figura 11: Cartera Vencida del Año 2017

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la figura 11 se puede observar que la compañía posee una cartera vencida de más de un año, equivalente al 65% del total de su cartera. Esto le estaría afectando directamente en su planeación, debido a que no tendría una liquidez adecuada que le ayudaría a controlar los costos y gastos que debe cubrir.

3.7.7. Análisis de las Obligaciones por Pagar

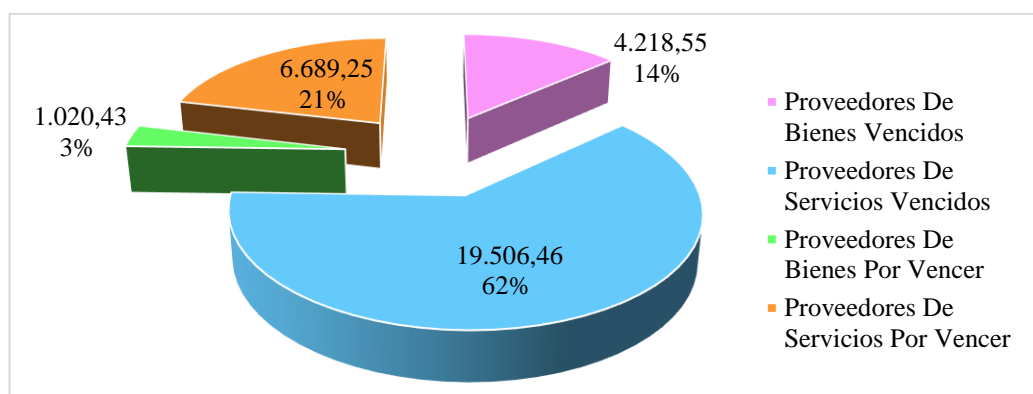


Figura 12 Obligaciones Vencidas

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Como se muestra en la figura 12, la compañía en el año 2017 tuvo obligaciones vencidas que equivalen al 76% del total de sus obligaciones, con el

análisis de la rotación de cuentas por pagar, pudimos comprobar que la compañía canceló sus obligaciones de una forma continuada durante el periodo de estudio. Estas obligaciones fueron canceladas con las aportaciones que realizaron los accionistas de la compañía.

3.7.8. Análisis de las Obligaciones Vencidas

En la figura 13 se puede observar que la compañía posee obligaciones vencidas con sus proveedores de bienes de más de un año, equivalente al 81% del total. Mientras, el 19% son obligaciones que tienen entre 1 a 6 meses vencidos.

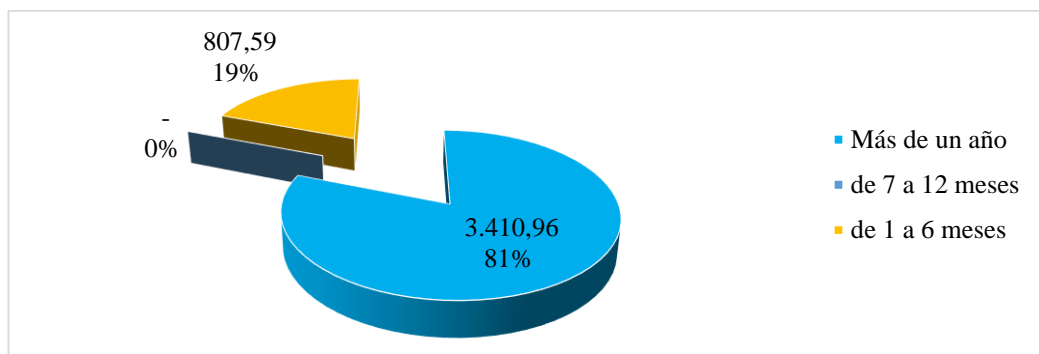


Figura 13 Proveedores de Bienes

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Como se muestra en la figura 14 el 70% del total de las obligaciones a los proveedores de servicios tienen un vencimiento de más de un año, y el 30% son obligaciones que tienen entre 1 a 6 meses de vencidas. Esto le estaría afectando a la constructora al momento de contratar la mano obra porque tendría que buscar nuevos proveedores.

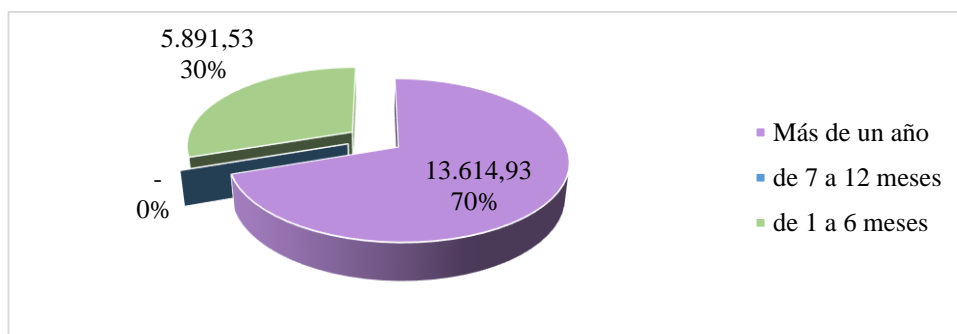


Figura 14 Proveedores de Servicio

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

CAPITULO IV

Informe Técnico

4.1. Introducción

Una vez realizada la investigación al conjunto de procedimientos que efectúa la Constructora Trivisa, en la gestión de las cuentas por cobrar y pagar, se pudo constatar que no ha existido un adecuado tratamiento de estas cuentas. Entre las conclusiones que se desprende del análisis realizado a las cuentas por cobrar se determinó que estas tienen un peso del 17.88% del total de los activos y se identificó que existe una cartera vencida de 80%; en la actualidad el tratamiento que se da a las obligaciones contraídas le ha permitido a la empresa mantener un buen historial crediticio.

Por lo antes expuesto se procedió a elaborar el presente informe técnico que expone el estado de la constructora y proporciona recomendaciones puntuales para la correcta administración del activo y pasivo exigible.

4.2. Esquema del informe técnico

El presente informe técnico se desarrolló basado en los siguientes puntos:

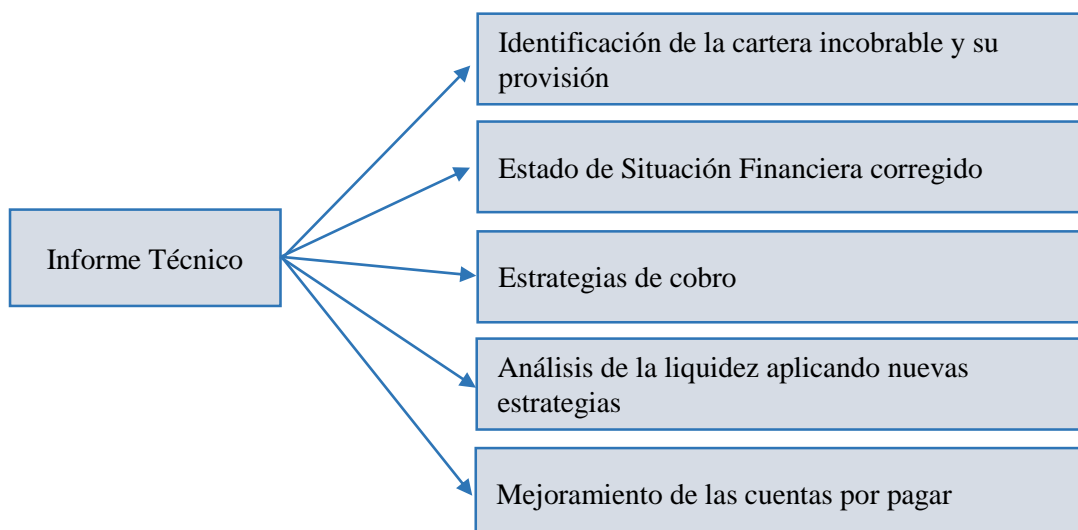


Figura 15 Esquema del Informe Técnico
Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

4.3. Identificación y provisión de la cartera incobrable.

La compañía presento la siguiente información de cuentas por cobrar:

Tabla 40:

Detalle de las cuentas por cobrar en base a la información obtenida de la constructora

Expresado En Dólares Norteamericanos USD									
Clientes	Años			Vencido			Por Vencer		
	2017	2016	2015	+12 Meses	7 A 12 Meses	1 A 6 Meses	1 A 6 Meses	7 A 12 Meses	+12 Meses
Cliente A	14,191.32	-	-	-	-	-	14,191.32	-	-
Cliente B	9,136.68	-	-	-	-	-	9,136.68	-	-
Cliente C	1,417.27	-	846.35	-	-	-	1,417.27	-	-
Cliente D	1,683.35	1,683.35	3,683.35	1,683.35	-	-	-	-	-
Cliente E	3,284.01	1,464.07	58,824.82	-	-	3,284.01	-	-	-
Cliente F	1,519.31	-	-	1,519.31	-	-	-	-	-
Cliente G	37,725.48	37,725.48	43,682.16	37,725.48	-	-	-	-	-
Cliente H	7,942.08	7,942.08	31,768.80	7,942.08	-	-	-	-	-
Cliente I	15,884.32	15,884.32	29,783.24	15,884.32	-	-	-	-	-
Cliente J	9,927.64	9,927.64	29,783.24	-	9,927.64	-	-	-	-
Cliente K	21,841.00	21,841.00	37,725.48	-	-	21,841.00	-	-	-
Cliente L	914.65	1,838.56	3,338.56	914.65	-	-	-	-	-
Cliente M	-	-	39,808.49	-	-	-	-	-	-
Totales	125,467.11	98,306.50	279,244.49	65,669.19	9,927.64	25,125.01	24,745.27	-	-

Total, Cuentas Por Cobrar Vencidas	100,721.84
Total, Cuentas Por Cobrar Por Vencer	24,745.27
Total	125,467.11

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En el análisis a los estados financieros se pudo verificar los saldos de las cuentas por cobrar y pagar que presenta la compañía en el periodo comprendido entre el 2015 – 2017 y cotejar los mismos con los contratos de construcción suscritos.

A raíz de la verificación de estos valores, se pudo constatar que la compañía no ha realizado la provisión de las cuentas incobrables, por lo que se presenta el asiento de provisión de las cuentas incobrables de acuerdo a la LORTI - Art. 10 Deducciones, RLORTI - Art. 28 Gastos Generales Deducibles.

Tabla 41:
Asiento de Provisión de Cuentas Incobrables

Detalle	Debe	Haber
----X----		
Resultados acumulados de adopción NIIF	\$ 1,254.67	
Provisión Cuentas Incobrables		\$ 1,254.67
P/R Provisión de las cuentas incobrables		

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

4.4. Estado de Situación Financiera Corregido

Una vez realizados los asientos de la Provisión de las Cuentas Incobrables, el Estado de Situación Financiera se presentan de la siguiente manera:

Tabla 42:
Estado de Situación Financiera de la Constructora Trivisa Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2017, Corregido
Expresado En Dólares Norteamericanos USD

Descripción	Auxiliar	Parcial	Grupo	Mayor
Activo				700,364.97
Activo Corriente			652,274.44	
Efectivos Y Equivalentes Al Efectivo		1,199.76		
Cuentas Y Documentos Por Cobrar		221,776.72		
Cuentas Por Cobrar Clientes	125,467.11			
(-) Prov. Cuentas Incobrables	-1,254.67			
Pagos Anticipados	91,201.40			
Impuestos Fiscales	7,706.21			
Obras En Proceso		427,954.63		
Activo No Corriente			48,090.53	
Propiedad Planta Y Equipo		48,090.53		
Pasivos				591,295.29
Pasivo Corriente			403,321.97	

Expresado En Dólares Norteamericanos USD

Descripción	Auxiliar	Parcial	Grupo	Mayor
Cuentas Y Documentos Por Pagar		43,724.85		
Proveedores	17,529.14			
Proveedores De Servicios - Obras	26,195.71			
Impuestos Fiscales Por Pagar		5,800.62		
Compañías Interrelacionadas		5,327.86		
Otras Cuentas Por Pagar		29,610.14		
Anticipos De Clientes		279,382.84		
Beneficios A Empleados		39,475.66		
Pasivo No Corriente			187,973.32	
Acciones Y Accionistas		86,497.21		
Otras Cuentas Por Pagar L.P.		101,476.11		
Patrimonio				109,069.68
Capital Social			400.00	
Reservas De Ley			109,621.91	
Resultados Acumulados De Adopción NIIF			-1,254.67	
Resultados Acumulados			302.44	
Perdida De Años Anteriores		-166.17		
Ganancia Del Presente Ejercicio		468.61		
Total, Pasivos + Patrimonio				700,364.97

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

A continuación, se presenta los detalles de los datos obtenidos en la verificación, donde se evidencia los saldos de las cuentas por cobrar presentados en los estados financieros.

Tabla 43:

Detalle de Cuentas por Cobrar de la Compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Cientes	Año 2017 USD \$
Cliente A	14,191.32
Cliente B	9,136.68
Cliente C	1,417.27
Cliente D	1,683.35
Cliente E	3,284.01
Cliente F	1,519.31
Cliente G	37,725.48
Cliente H	7,942.08
Cliente I	15,884.32
Cliente J	9,927.64
Cliente K	21,841.00
Cliente L	914.65
Totales	125,467.11

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

4.5. Estrategias de cobro

Para el presente trabajo de investigación se plantea un grupo de estrategias con el objetivo de recuperar la cartera de cuentas por cobrar que se encuentra en mora por un periodo de más de 365 días. El objetivo de poner en marcha un proceso de recuperación de cartera se plantea como meta la recuperación del 92%.

A continuación, se detallan las estrategias y el énfasis que tendrá cada una por parte de la administración.

- **Estrategia 1:** Descuentos por pronto pago a través de refinanciamiento de la deuda a clientes en mora con mayores montos de deuda.
- **Estrategia 2:** Facilidades de pago a clientes en mora de menores montos de deuda.
- **Estrategia 3:** Mejoramiento de la gestión de cuentas por cobrar.

4.5.1. Descuentos por pronto pago a través de refinanciamiento de la deuda a clientes en mora con Mayores montos de deuda

A partir del análisis realizado en el apartado 4.3, se plantea la estrategia cuyo objetivo se centra en la recuperación del 70% de la cartera de cuentas por cobrar sin considerar las cuentas incobrables es importante mencionar que a este porcentaje se le descontó el 6% que corresponde al sacrificio o pérdida económica que afronta la empresa por concepto de descuento del monto original de las deudas.

Tabla 44:

Compendio de Cartera de Clientes de acuerdo con el volumen de deuda

Clientes	Monto USD
Cliente G	37,725.48
Cliente H	7,942.08
Cliente I	15,884.32
Cliente J	9,927.64
Cliente K	21,841.00
Total	93,320.52

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 44 se presenta un resumen de los clientes categorizados por el monto de la deuda que presenta en la actualidad a partir de esta información se

analizado y aplicado los descuentos a cada uno de los clientes seleccionados para esta estrategia, la compañía recuperara los siguientes montos:

Tabla 45:

Escenario de aplicación de la Estrategia 1

Cientes	Monto	Descuento 2% Al 5%	Valor Descuento USD	Total, Cartera Cobrada USD
Cliente G	37,725.48	5%	1,886.27	35,839.21
Cliente H	7,942.08	2%	158.84	7,783.24
Cliente I	15,884.32	3%	476.53	15,407.79
Cliente J	9,927.64	2%	198.55	9,729.09
Cliente K	21,841.00	4%	873.64	20,967.36
Total	93,320.52		3,593.83	89,726.69

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

La estrategia consiste en el cobro de las deudas con mayores montos a clientes que se encuentren en mora, para obtener una recuperación del 74.38% de la cartera total. A estos clientes se les otorgará un descuento por pronto pago de acuerdo con las fechas establecidas en el convenio, este puede ser del 2% al 5%; y esta se refinanciaría en un plazo máximo de 24 meses.

Como se puede observar en la tabla, la compañía al aplicar los diferentes descuentos estaría perdiendo el 2.86% de su cartera total. Sin embargo, recuperaría el mayor monto de su cartera vencida en dos años plazo.

4.5.2. Facilidades de Pago a Clientes en mora de menores montos de deuda

En esta segunda estrategia se plantea establecer acuerdos de pagos con los clientes que tienen deudas menores a 5,000.00 dólares, a este grupo de clientes se les oferta la facilidad de pago en cuotas iguales a seis meses plazos.

Tabla 46:
Escenario de aplicación de la Estrategia 2

Clientes	Nuevo Monto De Deuda	Meses Plazo	Cuota Mensual USD
Cliente C	1,417.27	6	236.21
Cliente E	3,284.01	6	547.34
Cliente F	1,519.31	6	253.22
Total	6,220.59		1,036.77




Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.
Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la tabla 46 se puede observar que los plazos otorgados en esta estrategia son menores a los de la estrategia 1, porque los montos de deuda de esta población son mínimos al valor considerado para la aplicación de la estrategia anterior.

4.5.3. Mejoramiento de la Gestión de Cuentas por Cobrar

La aplicación de esta estrategia está orientada a la recuperación oportuna de la cartera de créditos concedidos por parte de la empresa, para lo cual se establecen diferentes formas de comunicación con los clientes tal como se muestra en la tabla 47.

Tabla 47:
Estrategia de cobranza usando diferentes medios de comunicación

Actividades de Cobranza	Tiempo a Realizarse
 Enviar mensajes de texto	15 Días antes del vencimiento
 Enviar correos electrónicos	7 Días antes del vencimiento
 Realizar llamadas telefónicas	3 Días antes del vencimiento

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.
Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

La estrategia se basa en la recaudación a los clientes a través de recordatorios por medios electrónicos, mensajes de texto y llamadas telefónicas. Con la finalidad de reducir el riesgo de que los clientes caigan en mora, afectando así a la liquidez de la compañía. Esta estrategia se aplicaría inclusive a aquellos clientes que se les otorgo Descuentos y Facilidades de Pago, para evitar que vuelvan a estar en mora.

4.6. Análisis de la liquidez aplicando nuevas estrategias

Tabla 48:

Flujo Projectado de Ingresos año 1

Expresado En Dólares Norteamericanos USD															
Flujo Projectado Ingresos Año 1															
Clientes	Por Cobrar	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Total Recaudado	Saldo Pendiente Por Cobrar
Cliente A	14,191.32	7,000.00	7,191.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,191.32	0.00
Cliente B	9,136.68	9,136.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,136.68	0.00
Cliente C	1,417.27	1,417.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,417.27	0.00
Cliente D	1,683.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	1,683.35
Cliente E	3,284.01	547.34	547.34	547.34	547.34	547.34	547.31	-	-	-	-	-	-	3,284.01	0.00
Cliente F	1,519.31	253.22	253.22	253.22	253.22	253.22	253.21	-	-	-	-	-	-	1,519.31	0.00
Cliente G	37,725.48	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	18,862.80	18,862.68
Cliente H	7,942.08	661.84	661.84	661.84	661.84	661.84	661.84	661.84	661.84	661.84	661.84	661.84	503.00	7,783.24	158.84
Cliente I	15,884.32	882.46	882.46	882.46	882.46	882.46	882.46	882.46	882.46	882.46	882.46	882.46	882.46	10,589.52	5,294.80
Cliente J	9,927.64	827.30	827.30	827.30	827.30	827.30	827.30	827.30	827.30	827.30	827.30	827.30	628.79	9,729.09	198.55
Cliente K	21,841.00	1,213.39	1,213.39	1,213.39	1,213.39	1,213.39	1,213.39	1,213.39	1,213.39	1,213.39	1,213.39	1,213.39	1,213.39	14,560.68	7,280.32
Cliente L	914.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	914.65
	125,467.11	23,511.40	13,148.77	5,957.45	5,957.45	5,957.45	5,957.41	5,156.89	5,156.89	5,156.89	5,156.89	5,156.89	4,799.54	91,073.92	34,393.19

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la Tabla 48, se muestra una proyección de los valores recuperados en el primer periodo aplicando las estrategias presentadas, donde se observa que, si los Clientes H y J se acogen al descuento por pronto pago por el refinanciamiento de la deuda, obtendrían un beneficio económico correspondiente al 2%. Así mismo si existiera una acogida del refinanciamiento por los demás clientes, donde los clientes E y F por tener una cartera de un monto menor lograrían cancelar la totalidad de esta. Se puede observar que los clientes D y L no se está considerando una recuperación de cartera debido a que la compañía o ha tenido comunicación con dichos clientes.

Debido a que los clientes H y J cancelarán su deuda, se procederá a provisionar el descuento otorgado que corresponde a \$357.39

Tabla 49

Asiento de Provisión Descuento Otorgado a Clientes

Detalle	Debe	Haber
-----X-----		
Descuentos A Clientes	\$ 357.39	
Cuentas Por Cobrar Clientes		\$ 357.39
P/R Provisión Descuentos Otorgados		

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

Tabla 50

Flujo Proyectado de Ingresos año 2

Expresado en Dólares Norteamericanos USD															
Flujo Proyectado Ingresos Año 2															
Clientes	Por Cobrar	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Total Recaudado	Saldo Pendiente por Cobrar
Cliente A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cliente B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cliente C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cliente D	1,683.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,683.35
Cliente E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cliente F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cliente G	18,862.68	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,257.41	-	16,976.41	1,886.27
Cliente H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cliente I	5,294.80	882.46	882.46	882.46	882.46	882.46	405.97	-	-	-	-	-	-	4,818.27	476.53
Cliente J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cliente K	7,280.32	1,213.39	1,213.39	1,213.39	1,213.39	1,213.39	339.73	-	-	-	-	-	-	6,406.68	873.64
Cliente L	914.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	914.65
	34,035.80	3,667.75	3,667.75	3,667.75	3,667.75	3,667.75	2,317.60	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,571.90	1,257.41	0.00	28,201.36	5,834.44

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

En la Tabla 50, se muestra la proyección de los ingresos del segundo año por la acogida del refinanciamiento, donde se observa que el Cliente G, si se acogería al refinanciamiento a 24 meses, se vería beneficiado del 5% de descuento; y los clientes I y K se habrían beneficiado del 3% y 4% respectivamente.

Debido a que los clientes G, I y K cancelarán su deuda, se procederá a provisionar el descuento otorgado que corresponde a \$3,236.44

Tabla 51

Asiento de Provisión Descuento Otorgado a Clientes

Detalle	Debe	Haber
-----X-----		
Descuentos a Clientes	\$ 3,236.44	
Cuentas por Cobrar Clientes		\$ 3,236.44
P/R Provisión Descuentos Otorgados		

Fuente: Información tomada de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Elaborado por: López, J; Vidal, Z (2018)

4.7. Mejoramiento de las Cuentas por pagar

Una vez establecidas las estrategias de recuperación de cartera, se prevé utilizar parte de la liquidez que se espera obtener a través del cobro de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas de aquellos clientes que podrían acogerse a los convenios y facilidades de pago. Esto permitirá que la administración de la constructora no tenga que buscar inyección de capital vía capitalización de los socios para poder hacer frente a sus haberes. De tal forma se podrá mantener un buen historial crediticio en una categoría AAA.

Conclusiones

La compañía tiene establecidas las políticas de cobros y pagos, estas son analizadas anualmente; sin embargo, no son las más adecuadas porque en los periodos estudiados se refleja que existe morosidad en la cartera por cobrar, situación que no se evidencia en la cartera por pagar porque los accionistas inyectan capital para el procedimiento de pago y evitar el incumplimiento de las obligaciones con los proveedores.

A través de los indicadores de gestión, se observó que la compañía posee una cartera por cobrar de \$125,467.11, de la cual el 80% se encuentra vencida y el índice de rotación de cuentas por cobrar es de 4.08. Este comportamiento no es el más saludable, dicha anomalía fue corroborada con el análisis del índice de plazo promedio de cobro, que muestra una recuperación de cartera de 88 días; este periodo es muy largo y por ende imposibilita a la compañía de gozar de una liquidez inmediata.

Se detectó que la constructora no ha realizado la provisión de las cuentas incobrables, aún cuando esta mantiene una cartera vencida.

Paralelamente, la información de los indicadores de gestión permitió determinar que, en lo que respecta a la rotación de cuentas por pagar, esta equivale a 15.08 y el plazo promedio de pago es de 24 días, con un hábito de pago por parte de la compañía de cancelar oportunamente sus obligaciones; esto fue posible por el aporte de capital que realizaron los accionistas. No obstante, si bien este comportamiento busca evitar la morosidad y problemas judiciales con los proveedores, el desfase financiero no es superado solo se lo está posponiendo.

Este trabajo de investigación permitió comprobar que el índice financiero de liquidez que la compañía presenta, a saber 2.17, pese a encontrarse dentro de los parámetros normales, no refleja su situación real. Como lo hemos mencionado, tanto las cuentas por cobrar, como las obligaciones por pagar, presentan anomalías que

han llevado a la constructora a una situación financiera crítica que requiere medidas urgentes de solución.

Finalmente, se detectó que la compañía no está provisionando de forma correcta los contratos de construcción, lo cual afecta a la presentación de los estados financieros y por ende vuelve susceptible de errores la toma de decisiones por parte de la Gerencia General.

Recomendaciones

Se recomienda una evaluación y reestructuración de las políticas de cobros y pagos con el fin de lograr un mejor control interno de las cuentas por cobrar y pagar. Para lograr una mayor eficacia de estas políticas, deben observarse los resultados semestralmente y con base en estos indicadores mantener o modificar las políticas implementadas, hasta obtener un nivel óptimo de gestión.

Se recomienda revisar las políticas de crédito en lo concerniente al plazo que se concede para cancelar los créditos obtenidos por los clientes, con el objetivo de que la compañía cuente con mayor liquidez a corto plazo, para realizar futuras inversiones. Brindar capacitaciones a las personas encargada de la gestión de cobro, realizando un monitoreo constante a los procesos y resultados obtenidos en esta área y para controlar eficientemente los ingresos de la Constructora, se recomienda realizar flujos de cajas semanales.

Realizar la provisión de las cuentas incobrables de acuerdo a lo que determina la normativa tributaria de forma oportuna.

Con la liquidez que se obtenga de la aplicación de las estrategias de cobro y pagos, se recomienda gestionar la devolución del capital aportado por los accionistas y así evitar el incremento del pasivo a largo plazo además de buscar cubrir las deudas que se tienen en la actualidad con los proveedores.

Finalmente, se recomienda provisionar correcta y oportunamente los contratos de construcción a fin de brindar información fidedigna a los directivos de la compañía, que les permita tomar de decisiones eficaces que repercuta en el éxito y consolidación financiera de la compañía Constructora Trivisa Cía. Ltda.

Bibliografía

- Baena Toro , D. (2014). *Análisis financiero*. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Baena Toro, D., Humberto Ramirez, J., & Hoyos Walteros, H. (2014). *Guía temática financiera*. Bogota: Ecoe Ediciones.
- Blas Jiménez, P. (2014). *Diccionario de Administración y Finanzas*. Estados Unidos: Palibro LLC.
- Córdoba Padilla, M. (2016). *Gestión Financiera, incluye referencias a NIC*. Bogotá: Eco Ediciones.
- Córdoba Padilla, Marcial. (2014). *Análisis Financiero* (Primera ed.). Bogotá, Colombia: Eco Ediciones.
- De Jaime Eslava, J. (2011). *Las claves del análisis económico-financiero de la empresa*. Madrid: Esic.
- Díaz Mondragón, M., & Vázquez Carrillo , N. (2013). *Normas internacionales de información financiera (NIIF-IFRS): Principios y ejercicios avanzados de Contabilidad Global*. Barcelona: Profit.
- Fierro Martínez, Á. (2011). *Contabilidad General*. Bogotá: Ecoe.
- Fierro Martínez, Á., & Fierro Celis, F. (2015). *Contabilidad de activos con enfoque NIIF para las pymes*. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Fierro Martínez, Ángel María ; Fierro Celis, Fernando Adolfo ; Fierro Celis , Francy Milena. (2016). *Contabilidad de pasivos con estándares internacionales para pymes*. Bogotá: ECOE Ediciones.
- Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2013). *Principios de Administración Financiera*. México: Pearson.
- Morales Castro, J., & Morales Castro, A. (2014). *Crédito y Cobranza*. México: Grupo Editorial Patria.
- Pérez, R., González, R., & Bustar Manso , M. (2014). *Tesorería y operaciones financieras a corto plazo*. Buenos Aires: EDITEX.
- Román Fuentes , J. (2017). *ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS 2017*. México: ISEF Empresa Líder.
- Rubio Dominguez , P. (2011). *Manual de análisis financiero*.
- Ruza , C., & Curbera , P. (2013). *Riesgo de crédito en perspectiva*. Madrid: Universidad Nacional de Educacion a distancia.
- Valls Pinós, J. R. (2012). *Fundamentos de la Nueva Gestion de Tesorería*. Madrid: Fc Editorial.

Anexos

Anexo 1 Tablas de Amortización de Pagos Clientes

Expresado en Dólares Norteamericanos USD							
Desglose de Pagos				Desglose de Pagos			
Plazo del Contrato: 36 Meses				Plazo del Contrato: 36 Meses			
Valor del Bien Inmueble			71,480.00	Valor del Bien Inmueble			71,480.00
1	ago-14	1,985.56	69,494.44	1	may-14	1,985.56	69,494.44
2	ago-14	1,985.56	67,508.88	2	may-14	1,985.56	67,508.88
3	sep-14	1,985.56	65,523.32	3	jun-14	1,985.56	65,523.32
4	oct-14	1,985.56	63,537.76	4	jul-14	1,985.56	63,537.76
5	nov-14	1,985.56	61,552.20	5	ago-14	1,985.56	61,552.20
6	dic-14	1,985.56	59,566.64	6	sep-14	1,985.56	59,566.64
7	ene-15	1,985.56	57,581.08	7	oct-14	1,985.56	57,581.08
8	feb-15	1,985.56	55,595.52	8	nov-14	1,985.56	55,595.52
9	mar-15	1,985.56	53,609.96	9	dic-14	1,985.56	53,609.96
10	abr-15	1,985.56	51,624.40	10	ene-15	1,985.56	51,624.40
11	may-15	1,985.56	49,638.84	11	feb-15	1,985.56	49,638.84
12	jun-15	1,985.56	47,653.28	12	mar-15	1,985.56	47,653.28
13	jul-15	1,985.56	45,667.72	13	abr-15	1,985.56	45,667.72
14	ago-15	1,985.56	43,682.16	14	may-15	1,985.56	43,682.16
15	sep-15	1,985.56	41,696.60	15	jun-15	1,985.56	41,696.60
16	oct-15	1,985.56	39,711.04	16	jul-15	1,985.56	39,711.04
17	nov-15	1,985.56	37,725.48	17	ago-15	1,985.56	37,725.48
18	dic-15	1,985.56	35,739.92	18	sep-15	1,985.56	35,739.92
19	ene-16	1,985.56	33,754.36	19	oct-15	1,985.56	33,754.36
20	feb-16	1,985.56	31,768.80	20	nov-15	1,985.56	31,768.80
21	mar-16	1,985.56	29,783.24	21	dic-15	1,985.56	29,783.24
22	abr-16	1,985.56	27,797.68	22	ene-16	1,985.56	27,797.68
23	may-16	1,985.56	25,812.12	23	feb-16	1,985.56	25,812.12
24	jun-16	1,985.56	23,826.56	24	mar-16	1,985.56	23,826.56
25	jul-16	1,985.56	21,841.00	25	abr-16	1,985.56	21,841.00
26	ago-16	1,985.56	19,855.44	26	may-16	1,985.56	19,855.44
27	sep-16	1,985.56	17,869.88	27	jun-16	1,985.56	17,869.88
28	oct-16	1,985.56	15,884.32	28	jul-16	1,985.56	15,884.32
29	nov-16	1,985.56	13,898.76	29	ago-16	1,985.56	13,898.76
30	dic-16	1,985.56	11,913.20	30	sep-16	1,985.56	11,913.20
31	ene-17	1,985.56	9,927.64	31	oct-16	1,985.56	9,927.64
32	feb-17	1,985.56	7,942.08	32	nov-16	1,985.56	7,942.08
33	mar-17	1,985.56	5,956.52	33	dic-16	1,985.56	5,956.52
34	abr-17	1,985.56	3,970.96	34	ene-17	1,985.56	3,970.96
35	may-17	1,985.56	1,985.40	35	feb-17	1,985.56	1,985.40
36	jun-17	1,985.40	0.00	36	mar-17	1,985.40	0.00

Anexo 2 Tablas de Amortización de Pagos Clientes

Expresado en Dólares Norteamericanos USD							
Desglose de Pagos				Desglose de Pagos			
Plazo del Contrato: 36 Meses				Plazo del Contrato: 36 Meses			
Valor del Bien Inmueble			71,480.00	Valor del Bien Inmueble			71,480.00
1	feb-14	1,985.56	69,494.44	1	feb-14	1,985.56	69,494.44
2	mar-14	1,985.56	67,508.88	2	mar-14	1,985.56	67,508.88
3	abr-14	1,985.56	65,523.32	3	abr-14	1,985.56	65,523.32
4	may-14	1,985.56	63,537.76	4	may-14	1,985.56	63,537.76
5	jun-14	1,985.56	61,552.20	5	jun-14	1,985.56	61,552.20
6	jul-14	1,985.56	59,566.64	6	jul-14	1,985.56	59,566.64
7	jul-14	1,985.56	57,581.08	7	jul-14	1,985.56	57,581.08
8	ago-14	1,985.56	55,595.52	8	ago-14	1,985.56	55,595.52
9	sep-14	1,985.56	53,609.96	9	sep-14	1,985.56	53,609.96
10	oct-14	1,985.56	51,624.40	10	oct-14	1,985.56	51,624.40
11	nov-14	1,985.56	49,638.84	11	nov-14	1,985.56	49,638.84
12	dic-14	1,985.56	47,653.28	12	dic-14	1,985.56	47,653.28
13	ene-15	1,985.56	45,667.72	13	ene-15	1,985.56	45,667.72
14	feb-15	1,985.56	43,682.16	14	feb-15	1,985.56	43,682.16
15	mar-15	1,985.56	41,696.60	15	mar-15	1,985.56	41,696.60
16	abr-15	1,985.56	39,711.04	16	abr-15	1,985.56	39,711.04
17	may-15	1,985.56	37,725.48	17	may-15	1,985.56	37,725.48
18	jun-15	1,985.56	35,739.92	18	jun-15	1,985.56	35,739.92
19	jul-15	1,985.56	33,754.36	19	jul-15	1,985.56	33,754.36
20	ago-15	1,985.56	31,768.80	20	ago-15	1,985.56	31,768.80
21	sep-15	1,985.56	29,783.24	21	sep-15	1,985.56	29,783.24
22	oct-15	1,985.56	27,797.68	22	oct-15	1,985.56	27,797.68
23	nov-15	1,985.56	25,812.12	23	nov-15	1,985.56	25,812.12
24	dic-15	1,985.56	23,826.56	24	dic-15	1,985.56	23,826.56
25	ene-16	1,985.56	21,841.00	25	ene-16	1,985.56	21,841.00
26	feb-16	1,985.56	19,855.44	26	feb-16	1,985.56	19,855.44
27	mar-16	1,985.56	17,869.88	27	mar-16	1,985.56	17,869.88
28	abr-16	1,985.56	15,884.32	28	abr-16	1,985.56	15,884.32
29	may-16	1,985.56	13,898.76	29	may-16	1,985.56	13,898.76
30	jun-16	1,985.56	11,913.20	30	jun-16	1,985.56	11,913.20
31	jul-16	1,985.56	9,927.64	31	jul-16	1,985.56	9,927.64
32	ago-16	1,985.56	7,942.08	32	ago-16	1,985.56	7,942.08
33	sep-16	1,985.56	5,956.52	33	sep-16	1,985.56	5,956.52
34	oct-16	1,985.56	3,970.96	34	oct-16	1,985.56	3,970.96
35	nov-16	1,985.56	1,985.40	35	nov-16	1,985.56	1,985.40
36	dic-16	1,985.40	0.00	36	dic-16	1,985.40	0.00

Anexo 3 Tabla de Amortización de Pagos Cliente

Expresado en Dólares Norteamericanos USD			
Desglose de Pagos			
Plazo del Contrato: 36 Meses			
Valor del Bien Inmueble			71,480.00
1	feb-14	1,985.56	69,494.44
2	mar-14	1,985.56	67,508.88
3	abr-14	1,985.56	65,523.32
4	may-14	1,985.56	63,537.76
5	jun-14	1,985.56	61,552.20
6	jul-14	1,985.56	59,566.64
7	jul-14	1,985.56	57,581.08
8	ago-14	1,985.56	55,595.52
9	sep-14	1,985.56	53,609.96
10	oct-14	1,985.56	51,624.40
11	nov-14	1,985.56	49,638.84
12	dic-14	1,985.56	47,653.28
13	ene-15	1,985.56	45,667.72
14	feb-15	1,985.56	43,682.16
15	mar-15	1,985.56	41,696.60
16	abr-15	1,985.56	39,711.04
17	may-15	1,985.56	37,725.48
18	jun-15	1,985.56	35,739.92
19	jul-15	1,985.56	33,754.36
20	ago-15	1,985.56	31,768.80
21	sep-15	1,985.56	29,783.24
22	oct-15	1,985.56	27,797.68
23	nov-15	1,985.56	25,812.12
24	dic-15	1,985.56	23,826.56
25	ene-16	1,985.56	21,841.00
26	feb-16	1,985.56	19,855.44
27	mar-16	1,985.56	17,869.88
28	abr-16	1,985.56	15,884.32
29	may-16	1,985.56	13,898.76
30	jun-16	1,985.56	11,913.20
31	jul-16	1,985.56	9,927.64
32	ago-16	1,985.56	7,942.08
33	sep-16	1,985.56	5,956.52
34	oct-16	1,985.56	3,970.96
35	nov-16	1,985.56	1,985.40
36	dic-16	1,985.40	0.00

Anexo 4 Detalle Cuentas por Pagar Proveedores de Bienes

Expresado en Dólares Norteamericanos USD									
Proveedores	Años			Vencido			Por Vencer		
Proveedores De Bienes	2017	2016	2015	+12 Meses	7 A 12 Meses	1 A 6 Meses	1 A 6 Meses	7 A 12 Meses	+12 Meses
Proveedor de Bienes A	276.12	621.83	753.57			276.12			
Proveedor de Bienes B	128.75	128.75	128.75	128.75					
Proveedor de Bienes C	175.23	49.02	-				175.23		
Proveedor de Bienes D	342.49	342.49	366.71	342.49					
Proveedor de Bienes E	1,376.67	3,277.10	2,479.77			531.47	845.20		
Proveedor de Bienes F	1,739.72	4,760.00	4,394.43	1,739.72					
Proveedor de Bienes G	-	259.23	759.23						
Proveedor de Bienes H	-	300.00	300.00						
Proveedor de Bienes I	1,200.00	1,615.00	1,485.00	1,200.00					
Totales	5,238.98	11,353.42	10,667.46	3,410.96	-	807.59	1,020.43	-	-

Anexo 5 Detalle Cuentas por Pagar Proveedores de Servicios

Expresado en Dólares Norteamericanos USD									
Proveedores	Años			Vencido			Por Vencer		
Proveedores De Servicios	2017	2016	2015	+12 Meses	7 A 12 Meses	1 A 6 Meses	1 A 6 Meses	7 A 12 Meses	+12 Meses
Proveedor de Servicios A	1,201.52	694.40	-			1,201.52			
Proveedor de Servicios B	832.00	832.00	-	832.00					
Proveedor de Servicios C	992.90	1,072.90	-	992.90					
Proveedor de Servicios D	1,492.00	1,098.00	-			1,492.00			
Proveedor de Servicios E	2,037.72	2,037.72	-	2,037.72					
Proveedor de Servicios F	1,303.95	1,303.95	-	1,303.95					
Proveedor de Servicios G	1,572.70	1,572.70	-	1,572.70					
Proveedor de Servicios H	1,616.79	1,616.79	-	1,616.79					
Proveedor de Servicios I	1,976.97	1,976.97	-	1,976.97					
Proveedor de Servicios J	3,281.90	3,281.90	-	3,281.90					
Proveedor de Servicios K	9,887.26	14,937.26	-			3,198.01	6,689.25		
Totales	26,195.71	30,424.59	-	13,614.93	-	5,891.53	6,689.25	-	-